

VILLIERS ADAM
95840
Rue René Patouillard

Dossier de Permis d'aménager 06 Terrains dont 05 à Bâtir

Règlement de lotissement

MAITRE D'OEUVRE

MAITRE D'OUVRAGE

ATELIER
ARCHITECTURE ET
URBANISME

J. DELANOY
Inscrit a l'ordre national
sous le n° 2417
Inscrit a l'ordre régional
sous le n° 255 A

16, Rue Ampère
95300 PONTOISE
Tel : 01 34 24 00 61
j.delanoy@wanadoo.fr



SCCV LE CLOS DU PETIT PRES VILLIERS
représenté par XL HOME
41, rue de la planche
77111 SOIGNOLLES EN BRIE

MODIFICATIONS:

DATE:
02/04/2019

PHASE:

PLAN N°

Ind

ECHELLE:

PA 10

111

OBSERVATIONS:

Les surfaces habitables sont données à titres indicatifs et sont susceptibles d'évoluer lors des mises au point techniques

L'architecte conserve l'entière propriété intellectuelle et artistique de ses plans, études, avant-projets, croquis, maquettes, ainsi que l'exclusivité de ses droits de reproduction et de représentation.

PROJET DE REGLEMENT DE LOTISSEMENT

DE 5 LOTS

COMMUNE DE VILLIERS-ADAM 95840

Rue René Patouillard

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement complète, en application des articles R 315-1 du Code de l'Urbanisme, les règles applicables, dans le contenu de son règlement, à la zone AU du PLU de la commune en vigueur à la date du dépôt du dossier de permis de lotir.

Il doit être reproduit in extenso dans tout acte de vente ou de location, tant par le lotisseur originaire, que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

Tout projet de permis de construire déposé sur l'assiette du lotissement sera soumis à l'avis de l'architecte coordinateur du lotissement.

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LOTS

Les lots numérotés de 1 à 5 sont destinés à la construction d'habitations individuelles et de leurs annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement et construction par lot. De plus, aucune subdivision de lot ne sera autorisée après l'acceptation du présent permis d'aménager.

CHAPITRE II – REGLES DE CONSTRUCTION

Ce règlement de construction complète les articles suivants de la zone Ua du PLU relatifs aux accès, conditions d'implantation, aspects extérieurs, stationnements, plantations et surface de plancher.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE, (Voir PLU en Annexe)

Prescriptions Complémentaires :

Accès aux lots :

Les accès voitures sont ceux figurant sur le plan de composition. Il ne sera toléré qu'un seul accès pour les voitures par lot.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX, (Voir PLU en Annexe)

Prescriptions Complémentaires :

Assainissement :

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

L'assainissement interne est de type séparatif :

Afin de limiter le débit de fuite, les eaux pluviales de chaque lot constructible seront infiltrées à la parcelle (système de puits filtrant...).

Les places privatives non closes ouvertes sur la parcelle pourront ruisseler vers la voirie. Pour les places privatives ou le ruissellement s'orientera vers les lots, les futurs acquéreurs auront à leur charge l'infiltration des eaux pluviales sur leurs terrains avec les aménagements y afférents (drain, caniveau...).

Les pétitionnaires pourront installer des cuves de récupérations des eaux pluviales en amont de cette infiltration.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS, (Voir PLU en Annexe)

Prescriptions Complémentaires :

Les surfaces des terrains sont celles indiquées sur le plan de composition PA 4 du permis d'aménager. Elles sont établies au départ depuis les limites apparentes relevées par le géomètre. Ces surfaces seront susceptibles de modifications mineures suite au plan d'arpentage effectué par le géomètre (les surfaces définitives seront données sur les plans de vente notaire).

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, (Voir PLU en Annexe)

Prescriptions Complémentaires :

L'implantation des constructions se fera dans le périmètre d'implantation prévu à cet effet et portée sur le plan PA4 annexé à ce règlement.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, (Voir PLU en Annexe)

Prescriptions Complémentaires :

Les constructions doivent être édifiées suivant le plan de règlement PA4 indiquant les périmètres d'implantations ainsi que le sens principal des façades.

Les garages seront obligatoirement implantés dans le périmètre d'implantation figurant sur le plan de règlement PA4.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE, (Voir PLU en Annexe)

Prescriptions Complémentaires :

Les lots à bâtir ne comporteront qu'un seul logement par terrain.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL, (Voir PLU en Annexe)

Aucune prescription complémentaire

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, (Voir PLU en Annexe)

Prescriptions Complémentaires :

Le niveau de plancher RDC minimum fini sera donné sur les plans de vente de l'opération. Il sera défini par le bureau d'études VRD pour un raccordement gravitaire des eaux usées au réseau public sous voirie. Cette cote pourra être majorée au maximum de 0,30m pour permettre des modelages de terrain. Les plans de coupes et de façades des projets d'architectures, devront faire apparaître les niveaux TN et TF, en NGF dans l'emprise de la construction.

La hauteur des façades devra être supérieure à 3,30m pour le bâtiment d'habitation R+Combles et à 2,50m pour les garages et annexes.

Les souches de cheminées seront implantées au plus près du faitage et d'un pignon. Elles seront réalisées soit en briques pleines rejointoyant ou ravalées avec un enduit identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR, (Voir PLU en Annexe)

Prescriptions Complémentaires :

Les annexes (garage, auvents et abris bois....) seront en dur. La nature et la couleur des matériaux seront identiques au bâtiment principal.

1 - Forme et volume

- Les constructions seront de forme sans fioritures particulières. Toute forme s'inspirant d'une architecture extra-régionale : fronton, colonne, oculus, fenêtre cintrée, tympans, loggias, etc est interdite.

Les pignons visibles seront symétriques, et ne devront pas dépasser **8,5 mètres** de large.

- Dans le cas de construction en L, la partie rajoutée au corps principal sera implantée avec un retrait minimum de 0,40 mètres par rapport au pignon le plus proche ou au même nu que celui-ci en cas d'implantation en limite séparative.

Le rapport entre la largeur du pignon et la façade y compris le garage accolé devra être d'environ 1,50.

2 – Toiture

Principes généraux : Elles seront à deux versants avec des pentes de 35° minimum par rapport à l'horizontale maximum 45°, y compris pour les annexes accolées au bâtiment principal. Pour les vérandas, la pente devra être supérieure à 20°. Les toits en pavillon sont interdits.

A) Les couvertures seront réalisées en tuiles plates 60/m² à 65/m² ou mécaniques d'aspect plat, environ 22/m² minimum, en terre cuite de couleur **'rouge-brun'**.

Sont toutefois interdits pour toute construction : l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques PVC ou fibre-ciment.

Les toitures des lucarnes seront couvertes de tuiles plates : 60/m² à 65/m² de même provenance que la toiture principale. Les tuiles brun chocolat sont exclues.

Il ne sera accepté au maximum que deux châssis de toit par rampant. Ils devront respecter la verticalité des ouvrants du rez-de-chaussée.

B) Vérandas : La toiture sera réalisée en matériaux parfaitement transparents (verre ou matière ayant l'aspect du verre) et non opaques ou translucides.

C) Les débordements de toitures et les tuiles de rives en pignon sont interdits. Les tuiles seront arasées en rive et scellées avec un débord maximum de 2 centimètres du ravalement fini.

- Aucun bois de charpente ne sera visible hormis pour les lucarnes prenant appuis sur la couverture. Pour celles situées à l'égout, elles seront en maçonnerie.
- Les noues seront fermées avec nocquets.
- les arêtiers seront faits en mortier.
- Les châssis rampants, prévus dans le plan de la toiture, seront encastrés. Leur largeur ne pourra être inférieure à 0m80, et leur hauteur ne pourra être supérieure à 1m, et situés dans le premier tiers du rampant depuis la gouttière. Le cumul des ouvertures en toiture (lucarnes et châssis de toit) est limité au tiers de la longueur de la toiture du corps du bâtiment les recevant. Un rythme vertical avec les ouvertures situées à l'étage inférieur, devra être respecté.
- Les souches de cheminées seront implantées au plus près du faîtage et d'un pignon.

Panneaux solaires

Les panneaux feront partie du projet de la façade, ils pourront être posés en forme d'une seule bande filante à l'extrémité inférieure de la couverture, de pignon à pignon ; ils seront mats et non brillants.

Ils ne devront en aucun cas être vue d'un monument historique et jamais en façade principale ou visible de l'espace public.

La mise en place au sol, mais non visible de la voie publique et masquée par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soignée, sera tolérée.

3 – Matériaux

Murs

Les autres murs destinés à être enduits seront revêtus d'un enduit **gratté fin**. Sa couleur sera ton gris-beige, sable avec des teintes se rapprochant des tons ocrés. Un bandeau intermédiaire horizontal marquant l'emplacement du plancher sera réalisé en enduit taloché de même teinte que l'enduit de l'habitation.

Un soubassement entre 0,50m et 0,60m soulignera l'assise du bâtiment et peut comporter un nu en relief de 1cm en surépaisseur pour de l'enduit. Ce dernier sera traité en enduit taloché de même nature que l'habitation.

Les chaînes d'angles pourront être réalisées. Elles seront marquées verticalement, et seront réalisées de la même façon que le soubassement.

Les ouvertures pourront être marquées par un bandeau périphérique de 0,18m de large finition taloché et au même nu que l'enduit de façade.

Il est interdit d'utiliser 2 couleurs de ravalements sur la même construction.

Ouvertures

- Les ouvertures respecteront les proportions des règles régionales en ce qui concerne leurs dimensions,

- Les châssis de toit seront axés sur les baies de la façade ou sur les trumeaux entre les baies.

- Un rapport d'environ 1 sur 1,4 pour la hauteur des fenêtres (ex : 0,80 x 1,15 - 100 x 1,45) à un ou deux vantaux. Pour les portes-fenêtres soit 100 x 2,15 – 120 x 2,15 ou 2,25.

- Les pavés de verre sont interdits.

- Des ouvertures traditionnelles ou contemporaines, de proportions différentes, sur façades arrières uniquement seront acceptées sous réserves que la qualité du projet le justifie (grandes baies vitrées 180x215 ou 225...).

- Les châssis de toit seront de dimension 55x78 ou 78x98 et seront implantés dans le premier tiers du pan de toiture, par rapport à la gouttière et seront axés sur les baies ou les trumeaux.

- Les verrières implantées dans les pans de couverture seront soumises à l'approbation de l'Architecte Coordinateur et de l'Architecte des Bâtiments de France (report des bois de division en continuité entre façade et couverture).
- Les lucarnes seront à la capucine, de dimensions réduites (croisées de 0,80m de largeur maximum) pour les lucarnes de toit et 1,00m pour les lucarnes engagées dans l'encuvement.

Menuiseries

Les menuiseries seront obligatoirement en bois, de couleur, gris, ivoire, gris bleu pastel, gris vert pastel, gris anthracite, vert foncé, bleu foncé, gris foncé ou beige clair. Le bois naturel, les lasures, le blanc et le noir pur sont interdits.

Les volets seront en bois peint, dans les mêmes couleurs. Ils seront pleins à barres (sans écharpe), persiennés ou semi-persiennés (blanc et noir pur interdit).

Pour des économies d'énergie, le persiennage partiel en partie haute est admis (les volets à lames Américaines sont interdits).

Les volets persiennés arasés à la Française sont acceptés.

Les matériaux tels que l'aluminium sont acceptés dans le cas d'expression contemporaine des menuiseries.

Les portes d'entrée seront en bois. Les occulus ½ lune sont interdits. Elles pourront avoir une imposte vitrée ou une partie haute vitrée, de forme rectangulaire ou carrée ;

Annexes

Les annexes (garage, abris bois...) seront en dur. La nature et la couleur des matériaux seront identiques au bâtiment principal.

Les paraboles, appareils et ouvrages techniques ne devront pas être visible depuis les espaces publics.

Les linteaux des portes de garage seront alignés à la même hauteur que les autres linteaux.

Les vérandas seront en façade arrière uniquement et non visible de la rue.

Clôtures

A - Clôture Sur Voie de desserte des lots :

Pour l'ensemble de l'opération, la clôture sera constituée d'un mur-bahut surmonté d'une grille métallique simple à barres verticales à la charge de l'acquéreur. (rapport 1/3 2/3)

Les portillons ou portails seront simples en bois peint avec une arase horizontale et leur hauteur sera limitée à celle de la clôture (les portails en PVC sont interdits).

B - La clôture sur les limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un grillage en maille soudée vert de type plat sans ressauts, fixé sur des supports métalliques de même teinte. Ces derniers seront fixés en terre. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1,80 m. Il sera doublé d'une haie vive ou d'une haie taillée d'une hauteur maximale de deux mètres à la charge de l'acquéreur.

Les plans des clôtures ainsi que l'élévation du portail et portillon, devront être joints à la demande de permis de construire.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT, (Voir PLU en Annexe)

Sur chaque lot numéroté de 01 à 5, sera prévu un minimum de **3 places de stationnement par logement au total**, pour automobiles dont une couverte.

Un emplacement de stationnement « privatif non clos » pour deux véhicules type automobile, sur rue sera réalisé sur la parcelle en béton désactivé conformément au plan de composition PA 4.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS, (Voir PLU en Annexe)

Prescriptions Complémentaires :

Sur les parcelles privatives, la plantation d'arbres et d'arbustes, d'essences locales, sera obligatoire et à la charge de l'acquéreur. (Voir prescription sur le plan de vente)

Les arbres seront des feuillus :

- Arbres fruitiers à fleurs 16/18 (pommiers, cerisiers, poiriers...) en avant des parcelles à la charge de l'acquéreur.

- Arbres de haute tige (chênes, tilleuls, acacias, marronniers, érables, hêtres, saules, frênes... .) en fond de parcelle à la charge de l'acquéreur.

Les haies ou arbustes isolés seront constitués de : buis commun, charme commun, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, prunellier, houx, lilas commun, sureau noir, troène commun, viorne obier, viorne lantana.....

Les thuyas et peupliers sont interdits.

Les espaces restants hors de l'implantation du ou des bâtis et hors cheminement devront être engazonnés.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

**PLU
VILLIERS ADAM
ZONE UA**

