

ISNEAUVILLE -76-

Vu pour être annexé à l'arrêté
en date du 27 NOV. 1998

Route Départementale n° 028

Le Maire :



G. DUCABLE

« DOMAINE DE L'OREE DU BOIS »

REGLEMENT INTERIEUR -3.2-

22/06/1998

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Préambule - Art. 4.1 - Art. 11.2 - Art. 11.3	03/07/98
2	Art. 4.4 et 7	29/10/98

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 08
décembre 2008. Le Maire, Gérard
DUCABLE.



Société Civile Professionnelle
de Géomètres - Experts - Fonciers
1000 Chemin de Clères
76230 BOIS GUILLAUME
Tél. 35.70.54.60 - Fax. 35.15.28.45

GROS
CHAPELLIER
LECOURT

Le présent lotissement se situe le long de la RD 928 en zone 1NAb du P.O.S.

Le lotissement sera affecté à l'habitation familiale dans des pavillons individuels.

Le lotissement comprendra 38 parcelles de terrain à bâtir dont les surfaces approximatives sont indiquées dans le tableau de répartition joint en annexe au présent règlement. Les surfaces seront précisées, après bornage des lots, par le géomètre expert de l'opération.

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Il sera réalisé une habitation unifamiliale par parcelle de terrain à bâtir.

Affectation des lots :

- Les lots n°s 1 à 38 sont destinés chacun à la construction d'une maison individuelle libre de constructeur.
- Le lot n° 39 représente la voirie et les espaces communs.
- Le lot n° 40 représente la parcelle cédée au Département pour alignement.

Le règlement intérieur a pour objet de définir les règles de construction imposées dans le lotissement. Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

ARTICLE 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - D'une manière générale, sont interdits tous les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue ou l'affectation dominante de la zone ou du secteur.

1.2 - Sont notamment interdits :

- Les immeubles collectifs de logement ou d'activités
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les campings ou caravanages
- La réalisation des installations ou des travaux prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et des affouillements et exhaussements de sol, liés aux équipements correspondant à la vocation de la zone.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des articles qui rendraient l'opération impossible :

- . La reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre y compris leur agrandissement mesuré
- . L'agrandissement mesuré des constructions existantes y compris leurs annexes non jointives
- . Les ouvrages techniques

2.2 - Certaines activités commerciales ou artisanales à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et qu'elles offrent toute garantie de protection contre les nuisances. Pour ces activités, le stationnement sera étudié au cas par cas.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment : défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane de 5 m) par rapport à l'alignement.

3.3 - Les caractéristiques des voies privées du lotissement sont définies par le plan et le programme des travaux joints au présent dossier.

3.4 - Les accès aux parcelles indiqués sur le plan de masse sont imposés. Une seule entrée véhicule par parcelle sera autorisée.

L'aménagement des dessertes privatives sur les parcelles est à charge de chaque futur acquéreur, et devra être réalisé en enrobé.

L'emplacement de ces dessertes devra obligatoirement respecter celui indiqué sur le plan masse.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Toutes les constructions devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité, assainissement vanne, téléphone et gaz en attente en limite de propriété, selon les modalités techniques définies sur le schéma VRD et le programme des travaux, pièces jointes au présent dossier. Les EP des propriétés seront dispersées sur chaque parcelle, à charge de chaque acquéreur.

4.2 - Ces raccordements devront être effectués conformément aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, et aux prescriptions des services publics intéressés.

4.3 - Tous les réseaux seront enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Le présent lotissement est divisé en 40 lots, conformément au règlement graphique ci-annexé, dont 38 lots sont destinés chacun à la construction d'une maison individuelle. La superficie minimum privative est supérieure à 1000 m². La surface moyenne des lots ne pouvant être inférieure à 1500 m².

5.2 - Les superficies des lots seront définitives après bornage des parcelles par le géomètre de l'opération.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être édifiées à une distance minimale de 3.00 m de la limite, sauf pour la parcelle 2 où une éventuelle réhabilitation de la construction existante est possible.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction peut être implantée :

- . soit en observant pour les habitations un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite.
- . quand la limite séparative correspond à une limite d'espace classé boisé, une marge de recul de 30 m minimum par rapport à cette limite est obligatoire, cf. au plan masse (lots 10 et 11).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription spéciale.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription spéciale.

ARTICLE 10 - HAUTEUR ET NIVEAU DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions correspondra à un rez-de-chaussée + 1 étage + combles. En aucun cas la hauteur à l'égout du toit ne pourra dépasser 4,00 m, cependant celle-ci pourra être portée à 5.00 m ponctuellement afin de permettre des rythmes de hauteur dans les volumes. Le niveau des planchers bas des constructions ne devra pas excéder 0.30 m au dessus du TN d'origine défini sur le plan topographique, mesure prise au niveau moyen de la périphérie de la construction. Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction lors de sa demande de permis de construire.

10.2 - Sous-sol :

Le sous-sol et le garage en sous-sol sont autorisés. Néanmoins, en cas de sous-sol, les propriétaires devront vérifier au préalable la nature du terrain afin de pouvoir décider en connaissance de cause des éventuelles solutions techniques à adopter : drainage, radier, etc... et devront prévoir l'évacuation des terres de déblais.

Dans le cas de construction d'un garage en sous-sol, la rampe d'accès sera inférieure à 12 % .

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

. Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

. Les toitures principales seront au minimum à deux pentes comprises entre 40 à 50°. Les toitures monopentes sont autorisées sur les annexes, garages et dépendances s'appuyant sur une autre construction.

. Les lucarnes retroussées sont interdites.

. Les façades doivent présenter un aspect homogène. Les tons criards sont interdits. Des tons vifs peuvent toutefois être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, etc...) ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

. Les enduits seront de type monocouche gratté à l'exclusion des tons roses et saumon. Dans le cas de l'utilisation de briques, celles-ci devront être de couleur unie rouge ou orangée.

. Les ouvrages techniques faisant saillie en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être au maximum dissimulés.

. Les constructions se référant au bâti traditionnel et pourvues de formes architecturales empruntées au passé doivent affirmer ce parti pris et pour cela respecter les caractéristiques de l'habitat régional : proportions, pentes de toiture, etc...

11.2 - Couvertures :

Les lots 1 à 12 inclus : toitures principales en tuiles de terre cuite de couleur unie brune au minimum 22 au m². Elles débordront au minimum de 30 cm de la construction.

Les lots 13 à 38 inclus : toitures principales en ardoises naturelles (28 au m² minimum). Elles débordront au minimum de 30 cm de la construction. Cependant la création d'essentage ardoise pourra entraîner la suppression de l'obligation des débords de toiture.

L'orientation des axes de faîtages principaux devra être conforme au règlement graphique joint.

11.3 - Clôtures et portails :

Les portails et portillons seront à lames verticales blanches d'une hauteur maximum de 1.20 m. La réalisation de piliers (hauteur 1.50 m maximum) ne pourra pas être exécutée en éléments préfabriqués présentant un aspect de type appareillage en pierre.

Les murets techniques en briques seront réalisés par l'aménageur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où l'acquéreur souhaite poser une clôture sur limite séparative ou en bordure du domaine public, elle devra être posée et constituée selon les conditions suivantes :

. le long du domaine public, elle sera posée en retrait de la haie bocagère plantée par l'aménageur en façade des lots, hauteur maximum 1.50 m.

. en limite séparative, hauteur maximum 2.00 m.

. constituée d'un grillage de couleur verte simple torsion sur poteau béton ou métallique.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque acquéreur aménagera sur sa parcelle deux places de stationnement dont au minimum une couverte.

De plus les portails des entrées charretières, dont l'emplacement obligatoire est indiqué sur le plan masse, seront en retrait de 5.00 m du domaine public pour permettre le stationnement d'au moins un véhicule.

Ces accès privatifs à charge des futurs acquéreurs seront traités en enrobé noir.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces non bâtis de toute parcelle devront être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 400 m² de leur superficie, et seront soigneusement entretenus. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

13.2 - Les espaces communs aménagés par l'aménageur seront soigneusement entretenus par les acquéreurs des parcelles situées au droit de ceux-ci.

13.3 - Les haies seront composées des seules essences suivantes autorisées : charme commun, viorne obier, érable champêtre, cornouiller, houx, photine coryloptis.

ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. sera appliqué sur chaque parcelle de terrain à bâtir.

La Surface Hors Oeuvre Nette de plancher à bâtir par parcelle est précisée dans le tableau de répartition.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

ANNEXE 1

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

S.H.O.N. totale : 17 271 m2

n° lot	NATURE	SURFACES PARCELLES m2	SHON ATTACHEE A CHAQUE LOT en m2	OBSERVATION
1	Habitation	1 071	321.30	
2	Habitation	1 663	498.90	
3	Habitation	1 314	394.20	
4	Habitation	1 843	552.90	
5	Habitation	1 038	311.40	
6	Habitation	1 017	305.10	
7	Habitation	1 115	334.50	
8	Habitation	1 533	459.90	
9	Habitation	1 490	447.00	
10	Habitation	1 875	562.50	
11	Habitation	4 896	1 468.80	
12	Habitation	2 337	701.10	
13	Habitation	1 536	460.80	
14	Habitation	2 085	625.50	
15	Habitation	1 097	329.10	
16	Habitation	1 355	406.50	
17	Habitation	1 473	441.90	
18	Habitation	1 207	362.10	
19	Habitation	1 245	373.50	
20	Habitation	1 499	449.70	
21	Habitation	1 948	584.40	
22	Habitation	1 449	434.70	servitude de passage d'une conduite d'assainissement pluvial
23	Habitation	1 125	337.50	
24	Habitation	1 112	333,60	servitude de passage d'une conduite d'assainissement pluvial
25	Habitation	1 108	332.40	
26	Habitation	1 700	510.00	
27	Habitation	1 353	405.90	
28	Habitation	1 003	300.90	
29	Habitation	1 002	300.60	
30	Habitation	1 083	324.90	
31	Habitation	1 080	324.00	
32a	Habitation	1 458	858.00	
32b	Bassin en servitude	1 402		
33	Habitation	1 050	315.00	
34	Habitation	1 038	311.40	
35	Habitation	1 562	468.60	
36	Habitation	1 398	419.40	
37	Habitation	1 410	423.00	
38	Habitation	1 600	480.00	
39	Voirie - Espace commun	9 647		
40	Alignement	450		
		67 667	17 271.00	

