Equipe de conception :

CABINET FORTEAU FAISANT
GEOMETRES - EXPERTS

13, rue Delacroix
28260 ANET
T 02 37 41 97 88
F 02 37 41 41 16
anet@forteau-faisant.fr

Gwenaëlle BRETON
Architecte DESA - Région Centre n°1169

30, Rue de la Madeleine
28230 EPERNON
T : 06.24.30.66.10
ab.g@wanadoo.fr

DEPARTEMENT DE L'EURE

SAINT GEORGES MOTEL

"Le Coteau des Fontaines"

Terrain cadastré : ZA n° 8 et n°12

PA 10 - REGLEMENT

DOSSIER N°181082
DRESSE LE 16.01.2019
MODIFIE LE 29.05.29

Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement « Le Coteau des Fontaines » situé au lieu-dit « Les Fontaines » à SAINT GEORGES MOTEL (27), sur les parcelles cadastrées ZA n° 8 et 12.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

Mention de ce règlement devra être portée dans toute acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.

Les acquéreurs ou occupants à quelque titre que ce soit d'un lot du lotissement seront tenus de respecter scrupuleusement les dispositions du présent règlement.

1. TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Seules sont autorisées :

- les constructions individuelles à l'usage d'habitation, leurs annexes et leurs clôtures à raison d'un logement par lot (à l'exception du lot 19).

Toutefois, et sous réserve de conserver le caractère résidentiel du lotissement, des activités professionnelles ou libérales peuvent y être admises à condition de ne présenter aucun caractère de nuisance, ni de bruit, ni par la vue, ni par l'odeur pour les habitations voisines et à condition que les constructions abritant ces activités présentent le volume et l'aspect extérieur d'une maison d'habitation

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article 1 est interdite.

2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les accès automobiles sur les voies de desserte devront s'effectuer aux endroits mentionnés au plan de composition.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif autonome de traitement à réaliser par l'acquéreur. Ce dispositif sera conforme à la réglementation sanitaire et aux contraintes liées à la nature du sous-sol et devra respecter les recommandations du SPANC. L'implantation du système d'assainissement autonome devra tenir compte des contraintes du terrain et notamment sa pente.

Les dispositifs des lots 1 à 8 et 15 à 19 seront du type classique par tranchées d'infiltration

Les dispositifs des lots 9 à 14 seront du type : filtre à sable drainé avec noue privative.

Les eaux pluviales émanant des toitures, terrasses et autres surfaces imperméabilisées des lots seront recueillies et acheminées vers des tranchées d'infiltration, à la charge de l'acquéreur. Les eaux pourront également être stockées pour être réutilisées pour l'arrosage du jardin.

2. Electricité – téléphone – Eau potable

Les raccordements de la construction aux branchements mis en place par l'aménageur au droit des lots devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune subdivision en vue de construire en propriété ou en jouissance n'interviendra postérieurement à leur création.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale 5 mètres.

L'implantation des constructions devra tenir compte des contraintes liées au système d'assainissement autonome.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales et les bâtiments annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale 3 mètres.

Seuls les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 20 m² (abri de jardin) peuvent être implantés différemment.

Les abris de jardin seront implantés de préférence en limite de propriété et en fond de parcelle.

L'implantation des constructions devra tenir compte des contraintes liées au système d'assainissement autonome.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 40% de la surface de chaque lot.

Les abris de jardin sont limités à un par lot, d'une surface de moins de 20 m².

Les abris à bois sont limités à un par lot, d'une surface de moins de 10 m².

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction principale est limitée au bâtiment de type sous-sol Rez-de-chaussée + Comble. Il ne sera accepté qu'un seul niveau par comble.

Les toitures terrasses pourront être tolérées dans le cadre où ces dernières auraient un intérêt soit pour une évidence architecturale de facture contemporaine soit dans le cadre d'une démarche écologique avec l'utilisation de toitures végétalisées.

Les toitures terrasses participeront au travail paysager et de végétalisation générale de la parcelle et seront conçues pour un entretien simple et durable.

En cas de toitures terrasses, les bâtiments seront limitées à deux niveaux.

Les abris de jardin sont limités à une hauteur totale de 2,50 m.

Les abris à bois sont limités à une hauteur totale de 2,50 m.

Les sous-sols sont interdits pour les lots situés en zone jaune du PPRI.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 .Prescriptions Générales

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (briques creuses, parpaings.…)

- Les couleurs criardes ainsi que le blanc pur et le gris sur les parois extérieures sont prohibées.

- Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.

- Des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles pourront être autorisées, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

- Tous les matériaux utilisés pour les différents éléments de la construction visibles de l'extérieur devront justifier de leur intégration à l'environnement bâti.

- Les formes et volumes architecturaux inutilement compliqués sont prohibés.

- Le dossier de demande de permis de construire devra intégrer sur les constructions et les annexes éventuelles, ainsi que sur les clôtures et les plantations. Il devra être renseigné avec des points de niveaux.

- Tous les travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment sont autorisés.

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages. L'objectif est de favoriser l'insertion des projets et la bonne compréhension des caractéristiques architecturales et paysagères du lotissement.

2 .Adaptation au sol et au site

Les constructions devront être parfaitement adaptées à la topographie du sol de la parcelle et de la voie de desserte.

Les remblais de terre de plus d'un mètre de hauteur sont interdits.

Le plan du permis de construire devra faire figurer les cotes de niveaux du terrain, y compris les voies d'accès à l'intérieur de la parcelle et les talus ou soutènement nécessaires et les arbres de hautes tiges.

Les déblais excédentaires des fouilles liées à la construction seront enlevés.

3 .Façades

Il n'existe pas de façades principales, ni de façades secondaires. Toutes les faces d'un volume construit sont visibles et font partie intégrante de l'environnement. Toutes les façades seront donc traitées avec le même soin.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des autres façades y compris des façades des lots.

Pour les enduits de façades, on choisira de préférence les enduits à la chaux ou les enduits minéraux monocouche de finition grattée, brossée ou lissée mettant en valeur le matériau. Ils seront de teinte s'harmonisant avec les matériaux existants utilisés dans le hameau (bois, brique, pierre des champs, silex…).

Une attention particulière sera apportée aux éléments de modénatures : appuis de fenêtre, corniches, encadrements, soubassement et autres éléments de façades.

D'une manière générale, leurs couleurs devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. Les couleurs vives, le blanc pur et le gris sur les murs extérieurs sont interdits.

Les matériaux pleins tels que briques apparentes seront limités à l'ornementation de la maison tel que encadrements de porte, fenêtre et seuil. Les briques seront de teinte rouge, brune ou rose.

4 .Toitures

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40° et 45°.

Le sens de faîtage sera conforme aux indications du plan de composition.

Sont autorisées les toitures en chaume, ardoise, en tuiles plates de type vieilli 60 au m² minimum, les tuiles mécaniques 22 au m² minimum. Les tuiles seront de couleur rouge ou brune.

Les maçonneries de toit : ruellées, crêtes et embarrures de faîtières, arêtiers, enduits de cheminées, ..., seront réalisées de préférence au mortier de ton pierre local (plâtre, mortier de ciment blanc et/ou chaux blanche) pour souligner les formes du toit.

5 .Ouvertures

Les ouvertures devront être plus hautes que larges et correspondront aux dimensions classiques du bâti environnant. Bien évidemment seules les baies vitrées et les portes de garages échapperont à cette règle.

Une plus grande liberté pourra être accordée aux architectures contemporaines.

Les lucarnes rampantes de grande largeur communément appelées chiens-assis sont interdites ainsi que les véritables "chiens assis" et les houteaux.

Les châssis de toit seront autorisés. Ils contribuent à la qualité de l'aspect de la construction, ils doivent par leur dimension et leur positionnement être en harmonie avec la composition des autres ouvertures de la façade.

6 .Occultation (volets, porte d'entrée, porte cochères, porte de garage…)

Les huisseries à écharpes (en « Z ») sont interdites.

Les volets roulants seront autorisés. Les coffres ne devront pas être visibles extérieurement. Les teintes des tabliers des volets roulants seront conformes aux teintes du ravalement principal

Les occultations devront rester dans les teintes traditionnelles (rouge foncé, marron foncé, vert foncé, bleu foncé ou bois naturel) (pas de gris).

7 .Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront d'une teinte en harmonie avec le ton des façades.

Les menuiseries doivent être en bois peint ou lazuré ou en alu peint. Les fenêtres en PVC pourront être acceptées.

Elles devront rester dans les teintes traditionnelles (rouge foncé, marron foncé, vert foncé, bleu foncé ou bois naturel) (pas de gris).

8 .Annexes et dépendances

Les bâtiments annexes (sauf abri de jardin) doivent être construits avec le même soin que le bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment qu'elles prolongent (proportion, volume, matériaux…).

9 .Sous-sols

Les sous-sols sont autorisés sauf sur les lots 9 à 14. Ils sont fortement préconisés sur les lots 1 à 6 pour permettre une parfaite adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain.

Dans le cas où un sous-sol est prévu, il sera réalisé sous l'entière responsabilité du co-loti qui devra s'assurer notamment de la nature du terrain et prendre toutes les précautions en ce qui concerne en particulier les risques d'infiltration d'eau (drainage périphérique,…), la présence d'une inconsistance du sol, d'une résurgence d'eau ou une présence rocheuse, les contraintes d'accès véhicules, etc. …, sans déroger aux autres règles du présent règlement.

Pour les accès aux sous-sols situés en façade sur rue, la pente ou rampe d'accès devra suivre la pente naturelle.

10 .Clôtures

Les clôtures comme les portes charretières et piétonnières, doivent être traitées avec simplicité et harmonie.

Les portails et portillons seront de modèles simples d'une hauteur maximale de 1m80. Ils seront soit pleins, soit composés d'un planchage vertical de lames de bois, alu ou PVC, jointives ou légèrement ajourées.

Seuls sont autorisés les grillages à mailles souples de couleur RAL 6005 fixés sur poteaux métalliques ou poteaux en béton (de section 10x10) d'une hauteur maximum d'1.80 m. Les panneaux rigides sont interdits.

Les murs sont interdits. Seuls les piliers de portail et portillon seront autorisés en boisseau de maçonnerie ravalé.

Les clôtures devront obligatoirement être intégrées dans le dossier de permis de construire.

Les clôtures devront être doublées d'une haie vive d'essences locales mélangées d'au moins trois espèces (noisetier, charmille, acacia, troène sauvage, cornouiller, lilas…).

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement planter une haie, selon les indications du plan de composition PA4, composée :

- d'arbres en cépée tels que châtaignier, tilleul, prunus, acacia… pour les lots 6, 7, 8, 9, en limite ouest
- d'arbustes buissonnants : noisetier, charmille, troène, prunellier, lilas, cornouillers…

La plantation de conifères et de thuya est interdite.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il sera aménagé sur chaque lot deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces privatifs non bâtis et non occupés par le stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés au minimum sur 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige par 200m² d'espace libre

Les fonds de parcelles des lots 1 à 14 devront en outre faire l'objet d'un aménagement paysager (haie bocagère à planter).

Les essences conseillées pour les haies sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologiques s'harmonisant avec le paysage et, alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons.

Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit.

Les arbres isolés, hors haies bocagères figurées au plan de composition PA4, d'une hauteur de plus de 3 mètres doivent être plantés à 4m minimum des limites séparatives.

Essences d'arbustes préconisées

	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent
Amélanchier des bois	1.5 -3	Haie vive		x	
Aubépine	4 - 10	Haie vive, taillée		x	
Charme commun	1 - 5	Haie vive, taillée			x
Cornouiller sanguin	2 - 4	Haie vive, taillée		x	
Eglantier	1 - 3	Haie vive		x	
Fusain d'Europe	1 - 6	Haie vive		x	
Groseillier à fleurs	2	Haie vive, taillée		x	
Houx commun	2 - 8	Haie taillée	x		
If	5 - 8	Haie vive, taillée	x		
Laurier tin	4	Haie vive, taillée	x		
Lilas commun	2 - 7	Haie vive		x	
Néflier	2 - 6	Haie vive, taillée		x	
Noisetier	2 - 6	Haie vive, taillée			
Prunellier	2 - 4	Haie vive, taillée		x	
Seringat	1 - 3	Haie vive		x	
Sorbier des oiseaux	4 - 8	Haie vive, taillée		x	
Sureau noir	2 - 6	Haie vive		x	
Troène commun	2 - 4	Haie vive, taillée	x	x	
Viorne lantane	1 -3	Haie vive, taillée	x	x	
Viorne Obier	2 - 4	Haie vive, taillée		x	

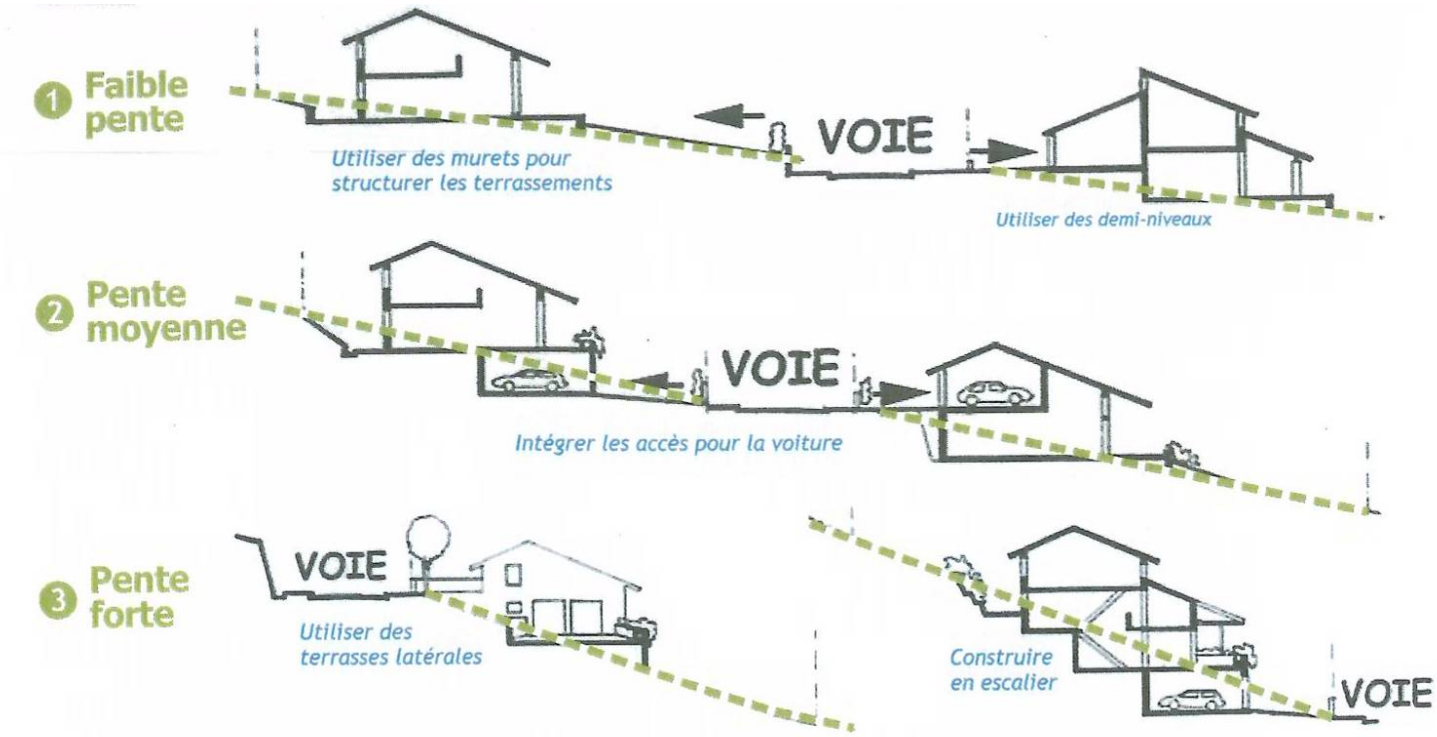
3. SURFACE DE PLANCHER

La Surface de plancher totale du lotissement est de 4750 m².

La constructibilité globale sera de 250 m² maximum par lot.

ANNEXES

Adaptation des volumes au terrain en pente



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).

2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

3- le sens du faîtage par rapport à la pente.