

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par AMTER & GO Aménageur Lotisseur sur la commune de MARTAINVILLE-EPREVILLE.

Ces règles d'urbanisme s'imposeront à tous les ayants droits aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Le règlement devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme en vigueur applicable sur la parcelle¹ et aux conditions définies ci-après :

Article 1 - Division parcellaire

Nota : Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Seul le document d'arpentage permettra de déterminer leur contenance exacte.

Deux parcelles pourront être réunies afin d'y édifier une habitation.

Conformément au plan de composition, le parti de division adopté est le suivant:

Lots	Usage	Superficie-m ²	Surface de plancher-m ²
1	A bâtir	501	250
2	A bâtir	511	250
3	A bâtir	508	250
4	A bâtir	507	250
5	A bâtir	510	250
6	A bâtir	509	250
7	A bâtir	509	250
8	A bâtir	508	250
9	A bâtir	502	250
10	A bâtir	500	250
11	A bâtir	500	250
12	A bâtir	501	250
13	A bâtir	500	250
14	A bâtir	604	450
15	A bâtir	600	450
16	Espaces communs	2013	/
17	Voirie d'accès	118	/
18	Espace-vert	125	/
19	Elargissement voirie	78	
	TOTAL	10104	4150

¹ Le règlement applicable aux parcelles au jour de la demande de permis d'aménager est le PLUi

Article 2 - Accès et voirie

Les positions des accès sont imposées pour les lots 1 à 8 et indiquées sur le plan PA4-Plan de composition. Seuls les acquéreurs des lots 9 à 15 pourront éventuellement, et après accord du lotisseur, modifier l'emplacement de leurs accès. En cas de modification, les acquéreurs feront leur affaire des travaux modificatifs nécessaires au(x) changement(s) à réaliser.

Les portails seront implantés au moins 5,00 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique ou des voies existantes, à modifier ou à créer. Les zones d'accès seront réalisées par les acquéreurs et devront rester non closes afin de permettre à deux véhicules de stationner en dehors de la voirie.

Cet espace devra être traité en harmonie avec le bâti et être conservé en parfait état d'entretien.

Article 3 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le biais des branchements amorcés par l'aménageur (eau potable, électricité, assainissement des eaux usées).

Les **coffrets techniques** ne seront pas intégrés aux façades mais éventuellement aux clôtures et/ou haies et si possible dissimulés.

Article 4 - Eaux de toitures et eaux pluviales

Les acquéreurs de chacun des lots devront gérer, stocker et infiltrer, à leur charge, sur leur terrain, les eaux pluviales provenant des surfaces qu'ils auront imperméabilisées (toitures, terrasses, accès à leur parcelle,...), sur la base d'une pluie d'occurrence décennale.

Ces eaux seront traitées dans leur ensemble par la mise en place de zones d'infiltration et de stockage de types noues, tranchées drainantes ou réservoirs enterrés avec plateau drainant au choix des propriétaires. Le prédimensionnement de ces ouvrages sera indiqué dans le dossier "loi sur l'eau" établi par le BET HYLAS.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des parcelles privatives ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Par ailleurs, selon les prescriptions du SYMA, dans la zone de la présente demande de permis d'aménager, les acquéreurs de chacun des lots :

- doivent prévoir un rehaussement du plancher de l'habitation de 20cm au-dessus de la côte topographique du terrain naturel
- ont l'interdiction de réaliser un sous-sol

Article 5 - Implantation des constructions

a. Par rapports aux limites séparatives « interne »

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions d'annexes non jointives, peuvent également s'implanter avec un recul minimum par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de leur hauteur.

b. Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voirie à créer, sauf pour les lots 9, 13 et 14 qui jouxtent l'espace-vert.

Article 6 - Aspect extérieur des constructions

a. Généralités

L'aspect général des constructions et de leurs annexes devra être étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage et respecter les exigences imposées par le périmètre de protection au titre des abords du monument historique « Le Château de Martainville ».

b. Article 2 - Typologie des logements attendue sur les lots 14 et 15

Conformément à l'article 2.4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les lots 14 et 15 comprendront 6 logements intermédiaires de type T1 à T3 minimum **et pourront être divisés chacun en 3 par un permis de construire valant division.**

c. Façades

Toutes les **façades, murs, pignons** et conduits présenteront un traitement architectural harmonieux. Les façades par leur tonalité et leur couleur, s'intégreront dans le contexte urbain et paysager.

Les teintes beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire seront privilégiées. Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes seront interdites.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur seront interdits.

c. Toitures

Conformément à l'article 6.1.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.
- Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise et tuile foncée sont exigés. Le chaume est également autorisé.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les vérandas, les piscines couverte et les annexes non jointives de moins de 20m² (abris de jardins,....)

La **hauteur maximale** envisagée des constructions sera limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Suite aux prescriptions de l'ABF émis le 20.06.2023 dans le cadre de l'arrêté du PA initial :

- Les Volumes brisés en fausse équerre sont à proscrire.
- Les volumes doivent être un RDC + combles avec une couverture à deux pentes égales et des pignons droits.
- Une surface comprise entre 20 à 30m² pourra être en simple RDC avec une toiture terrasse.
- Le volume doit s'adapter au terrain.

d. Clôtures sur l'espace commun et sur limites séparatives

- **Clôtures sur l'espace commun**

Des clôtures sur rue peuvent être créées à la charge des acquéreurs : elles devront être constituées de haies vives, plantées en recul de 0m80 minimum par rapport à la limite avec la rue. La haie ne devra pas dépasser 1m50 de haut.

En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue et ne pas être visible depuis l'espace public.

Les panneaux PVC ou aluminium, les palissades béton ou blocs bétons sans traitement qualitatif sont interdits.

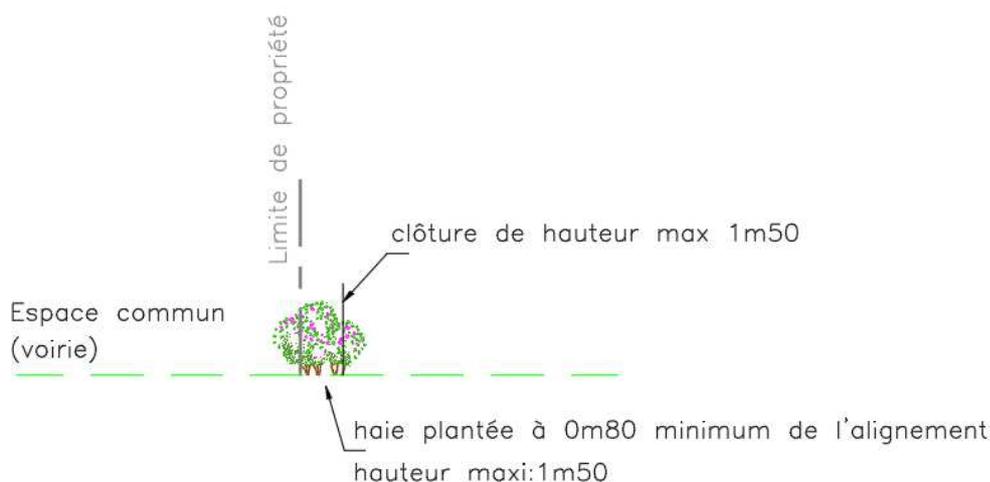
L'utilisation du blanc et des couleurs vives et criardes est proscrite tandis que les teintes bois, vert, beiges, sable, ocre, terre, brun et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du territoire sont privilégiées.

Les portails ne devront pas dépasser 1m50 de haut.

Les végétaux utilisés en clôtures seront à choisir parmi les essences locales mentionnées dans le chapitre 9 du règlement écrit du PLUi (charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun,....).

CROQUIS A (vue en coupe)

PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE A L'ALIGNEMENT



- Clôtures entre lots

La clôture située entre les différents lots devra observer une hauteur maximale de 1m80.

Les murs pleins et les clôtures pleines sont interdits sauf s'ils sont composés de lamelles rigides intégrées dans le grillage. Sont également interdits les soubassements.

Des haies d'essences locales seront plantées en limites séparatives avec ou sans grillage.

Les clôtures et haies sont à la charge des acquéreurs.

- **Masque végétal en fond de parcelle**

Pour les lots 1 à 8 et 11, 12, 13, une haie sera à planter en fond de parcelles par les acquéreurs, en partie privative, en limite avec les parcelles voisines. Les végétaux utilisés seront à choisir parmi les essences locales telles que listées dans le chapitre 9 du règlement écrit du PLUI. La hauteur de cette haie ne devra pas dépasser 1m80 de haut.

Si une haie est déjà existante en limite de fond de parcelle, elle devra être conservée et à renforcer si besoin.

Les acquéreurs de ces lots ont l'obligation de maintenir cette haie en parfait état d'entretien, et de remplacer les végétaux si besoin.

Article 7 - Espaces verts et plantations

La qualité du lotissement sera pour bonne partie la conséquence de la densité des plantations.

Des **plantations** agrémenteront le projet afin d'améliorer le cadre de vie et d'intégrer le lotissement dans son environnement. Les espèces végétales tiendront compte des caractéristiques pédologiques du terrain et exigences écologiques (températures, ensoleillement, pluviométrie, etc...)

Les espaces verts permettront d'apporter un côté esthétique au lotissement, de limiter les surfaces imperméabilisées, de délimiter les places de stationnements publics et parer au stationnement sauvage. Le choix des végétaux se portera sur des essences locales telles que listées dans le chapitre 9 du règlement écrit du PLUI et respecteront les volontés de la Communauté de Communes tout en visant à réduire l'entretien des espaces verts.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur minimum équivalente, constituées d'essence locale.

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 300 m² de surface de parcelle, au plus tard durant l'hiver qui suivra l'achèvement de la construction.

Sur chacune des parcelles, les plantations seront réalisées de manière à préserver au voisinage son droit au soleil.