

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par RJP sur la commune de SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT.

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.

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	500	300
2	A bâtir	502	300
3	A bâtir	501	300
4	A bâtir	501	300
5	A bâtir	511	300
6	A bâtir	500	300
7	A bâtir	500	300
8	A bâtir	663	300
9	A bâtir	500	300
10	A bâtir	542	300
11	A bâtir	501	300
12	A bâtir	623	300
13	Espaces communs	1594	/
	TOTAL	7938	3600

Article 2 - Destination des constructions

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à vocation principale d'habitation.

Toutefois, l'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé.

Article 3 - Accès et voirie

Les acquéreurs devront respecter les accès prévus au règlement graphique. Les acquéreurs pourront éventuellement, et après accord du lotisseur, modifier l'emplacement de leur accès. En cas de modification, les acquéreurs feront leur affaire des travaux modificatifs nécessaires au(x) changement(s) à réaliser.

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot et à leur charge, une entrée charretière non close sur 5m de profondeur, en retrait du domaine public

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

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

Article 4 - 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).

Article 5 - Eaux de toitures et eaux pluviales

Chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle en respectant les principes définis par l'étude de gestion alternative des eaux pluviales réalisée par M. Bretot.

En matière d'assainissement pluvial, deux dispositifs distincts :

En partie commune :

- Une noue d'infiltration située le long de la voirie à créer et raccordée au bassin, qui collectera et infiltrera les eaux ruisselées sur les espaces communs et dont la réalisation sera à la charge de l'aménageur ;

En parties privées :

- Une tranchée individuelle d'infiltration qui collectera et infiltrera les eaux ruisselées sur les surfaces imperméabilisées privées (toitures, terrasses,...) dont la réalisation sera à la charge de chaque acquéreur.

Pour garantir le bon fonctionnement hydraulique de l'aménagement futur, ces ouvrages d'assainissement devront donc être réalisés dans les règles de l'art, conservés au fil des années et entretenus régulièrement pour en garantir le bon fonctionnement.

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.

Article 6 - Implantation des constructions

Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter dans les zones de constructibilité conformément au règlement graphique.

Dans chaque parcelle, ces zones s'appliquent uniquement à l'habitation principale. Les annexes d'une superficie inférieure à 20m² pourront être édifiées à l'extérieur de ces pavés d'implantation.

Article 7 - ASPECT EXTERIEUR 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.

Les architectures contemporaines seront autorisées.

Les habitations devront présenter une géométrie et une volumétrie simples. Les pans coupés devront être évités, de même que les plans de forme en "V".

Sont interdits les sous-sols sur les lots 7, 9, 10.

b. Clôtures sur l'espace public et sur limites séparatives

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures et des haies végétales est d'1,50m.

Si elles existent, les clôtures devront être constituées obligatoirement d'une haie d'essences locales. Un grillage pourra être installé derrière la haie, à condition de ne pas en dépasser la hauteur.

Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles devront être constituées de haies vives de 1m50 de haut maxi plantées à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue, en recul de 0.80m par rapport à l'alignement, et ne pas être visible depuis l'espace public. Il devra être de teinte sombre (vert foncé, gris ou noir). Sa hauteur ne devra pas dépasser celle de la haie.

Les végétaux utilisés en clôtures seront à choisir parmi les essences locales (charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier,...). Les résineux (thuyas, troènes,...) seront interdits.

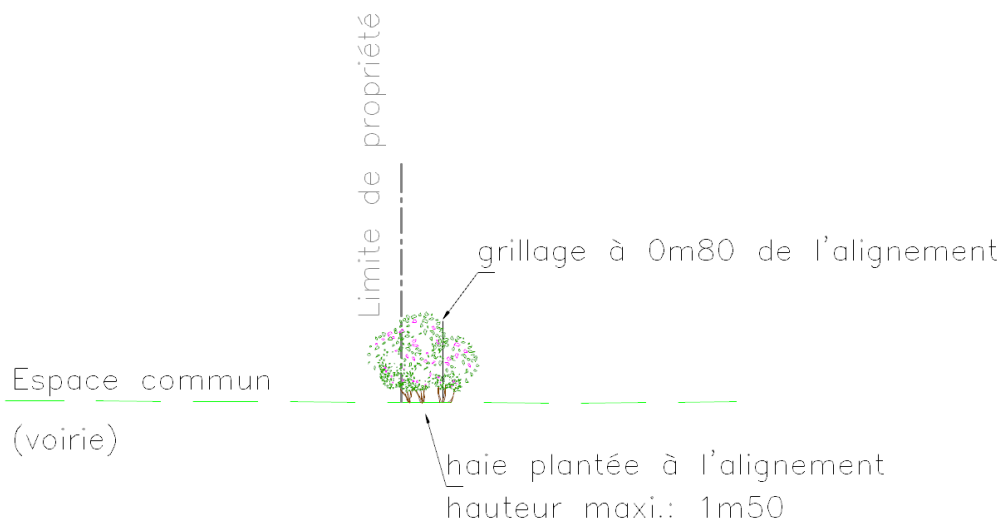
Sont interdits les murs bétons et en plaques.

En cas de création de portails et portillons, ils devront être réalisés de préférence dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale, ou en briques traditionnelles régionales, en pierres naturelles, pierres sèches et silex ; voire naturels, constitués de végétaux. Ils pourront également être en métal et/ou en pvc à la condition que ceux-ci rappellent les menuiseries de l'habitation. Les couleurs sombres devront être privilégiées.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m. La ferronnerie sera autorisée.

CROQUIS A (vue en coupe)

PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE A L'ALIGNEMENT



Article 8 - Espaces verts et plantations

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

Les plantations à réaliser doivent être constituées d'espèces d'essence locale.

Les arbres fruitiers, type pommiers, pourront être retenus pour satisfaire à cette obligation de plantation.

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 200 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.