

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par la SARL RAY IMMO sur la commune de TOURVILLE-SUR-ARQUES.

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	727	300
2	A bâtir	881	300
3	A bâtir	1163	300
4	Espaces communs	140	/
	TOTAL	2911	900

Article 2 - Destination des constructions

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

Toutefois, l'exercice des professions libérales et de services (telle que micro-crèche....) ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Le stationnement nécessaire à cette activité doit être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

Article 3 - Accès et voirie

Les acquéreurs des lots 2 et 3 devront respecter les accès prévus au règlement graphique.

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot et à leur charge, une entrée charretière non close de 5m de profondeur et de 5m de largeur, en retrait de la voie.

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

Les ordures ménagères seront ramassées à l'entrée du chemin existant.

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, assainissement eaux usées, électricité).

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

Article 5 - Eaux de toitures et eaux pluviales

Les eaux pluviales superficielles provenant des parties privatives (toitures des constructions, accès) seront gérées à la parcelle par les acquéreurs, par tous moyens adaptés.

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 par rapports aux limites séparatives « interne »

Les constructions à usage d'habitation y compris les annexes (même d'une superficie inférieure à 20m²) devront s'implanter dans les zones de constructibilité conformément au règlement graphique.

En cas de dépôt d'un Permis de Construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations ''internes'' aux dits lots ne seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les prospectus sur le périmètre des lots constituant l'assiette du Permis de Construire.

Article 7 - 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.

Les architectures contemporaines seront autorisées.

En cas de constructions en bande ou accolées, **les structures devront être indépendantes** pour que la qualification au regard de la protection incendie, reste une qualification « **Habitation de la 1ère Famille** ».

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère.

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

En limite séparative, la hauteur maximale autorisée des clôtures et des haies arbustives est d'1,80m.

Si elles existent, les clôtures devront être constituées de grillages doublés ou non de haies arbustives. Ces haies ne devront pas dépasser la clôture grillagée.

Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles devront être constituées de haies vives de 1m60 de haut maxi plantées à 0m80 de 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, et ne pas être visible depuis l'espace commun. 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 en limite sur l'espace public les murs bétons, en plaques, les panneaux de claustra bois et panneaux pleins.

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.