

# **REGLEMENT LOTISSEMENT "NICOLE DUCLOS"**

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **REGLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Sont notamment admises :

- # les constructions à usage d'**habitation mono-familiale à titre de résidence principale**
- # les annexes aux constructions d'habitation  
Sont considérées comme annexes toutes constructions dont :
  - la destination est en totalité complémentaire de la destination d'habitat
  - la situation, lorsqu'elle est en juxtaposition du bâtiment principal d'habitation, ne présente pas d'accès direct à celui-ci
  - une ouverture au moins sur l'extérieur est en adéquation avec la destination déclarée
  - la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) est inférieure à la S.H.O.B. du bâtiment principal d'habitation préexistant ou non
  - le Coefficient d' Emprise au Sol (C.E.S.) est inférieur au C.E.S. du bâtiment principal d'habitation préexistant ou non
- # les clôtures

### **REGLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdits :

- # les constructions sur sous-sol
- # les constructions à usage d'habitation à titre de résidence secondaire,
- # les constructions de toute nature sauf dans les cas prévus à la règle 1
- # les constructions, les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, sauf s'ils ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients pour les habitations environnantes,
- # les installations classées pour la protection de l'environnement,
- # le stationnement isolé des caravanes d'habitation pour une durée supérieure à trois (3) mois,
- # les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,

## Section 2 - Conditions de l'Occupation du sol

### **REGLE 3 : ACCES ET VOIRIE**

**3.1** - Chaque terrain n'aura qu'un accès à la voie publique

**3.2** - L'accès au domaine public, de toute construction close et couverte destinée au stationnement de véhicules, doit être précédé d'une plate-forme d'attente non close sur domaine privé, d'une longueur minimum de cinq (5) mètres, comptée à partir de l'alignement jusqu'à la porte du garage. Cette plateforme d'attente ne peut en aucun cas être assimilée à une place de stationnement.

**3.3** - Aucun terrain ne peut prendre accès sur la piste cyclable doublée par l'espace vert, hormis aux endroits prévus à cet effet où l'espace vert s'interrompt.

**3.4** - L'accès aux lots se fera par la rue Nicole Duclos sauf pour le lot 9.

**3.5** - L'accès au lot 8 est impérativement positionné en partie ouest dudit lot. L'accès au lot 9 est sis en partie nord dudit lot et uniquement à partir de l'avenue du stade

**3.6** L'accès des véhicules au domaine public se fera à partir d'un espace qui restera libre de toute clôture.

### **REGLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1** - Eau :

Le branchement individuel sur le réseau d'eau potable public ou privé, dans le cadre de la procédure de lotissement, est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**4.2** - Assainissement :

- *Assainissement des eaux usées :*

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents par des canalisations souterraines individuelles au réseau public collectif d'assainissement, ou au réseau privé dans le cadre de la procédure de lotissement ou de division parcellaire, en respectant les caractéristiques du réseau public (séparatif ou unitaire).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées autres qu'industrielles seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuels (fosses septiques ou systèmes équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur (arrêtés du 6 mars 1996 et guide de l'assainissement autonome).

Ces dispositifs d'assainissement individuels devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.

- *Evacuation des eaux pluviales :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines individuelles au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, lorsqu'un système séparatif existe et dans tous les cas au réseau public d'assainissement, ou au réseau privé dans le cadre de la procédure de lotissement ou de division parcellaire.

#### **4.3 - Autres réseaux :**

Tout raccordement, d'une construction ou installation nouvelle, devra pouvoir être réalisé en souterrain et de façon individuelle depuis le domaine public.

### **REGLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **REGLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Sous réserve du respect de la règle 3 et du paragraphe 6.4 et à l'exception des lots 1 et 9 les constructions peuvent être édifiées :

- **si un espace de 3 mètres minimum** est laissé libre entre les constructions et la limite séparative ouest permettant l'accès d'une voiture sur la partie arrière de la parcelle

- soit à l'**alignement**,

- soit en retrait minimum de **3 mètres de l'alignement**

- **dans les autres cas**

- en retrait minimum de **5 mètres de l'alignement**

**6.2** - Les constructions sur le lot 1 seront implantées en retrait de 5 mètres de l'alignement sur l'ancienne route de Chartres

**6.3** - Les règles d'implantation des paragraphes 6.1 et 6.2 s'appliquent uniquement au volume des constructions situées en rez de chaussée. Toutefois aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé.

**6.4** - La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir figure 1, dernière page du règlement).

### **REGLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, à l'exception des toitures, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié ( $\frac{1}{2}$ ) de la différence de niveau (H) entre ces deux points, diminuée de un (1) mètre en hauteur pour un mur pignon, cette distance n'étant jamais inférieure à trois (3) mètres, soit  $L = \frac{1}{2} H (-1 \text{ éventuellement}) > 3 \text{ m}$ .

- Est considéré comme mur pignon un mur de bâtiment parallèle aux fermes portant les versants du toit, de forme triangulaire dans la partie supérieure qui épouse les combles. Il est aveugle et ne peut comporter que des jours à l'exclusion de toute ouverture de pièces principales.

- Chaque construction principale sera implantée en limite Est de la parcelle, sauf les lots 1 et 9

**7.2** - Les constructions pourront être édifiées en bordure des limites séparatives si leur faitage n'a pas plus d'un point situé sur ces limites, lorsqu'il n'existe pas déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, ou si l'égout du toit situé en limite séparative ne se situe pas à une hauteur de plus de 3 mètres.

- Les constructions édifiées sur les 2 limites séparatives seront implantées en retrait de 5 mètres de l'alignement

- Est considérée comme ligne de faitage d'une toiture la 1<sup>ère</sup> ligne rencontrée à partir de l'égout du toit et assurant la jonction entre 2 pans de toiture.

- Est considérée comme toiture, toute couverture d'un volume construit situé sous une même dalle.

**7.3** - Sur une profondeur de vingt (20) mètres à partir de l'alignement :

- Le terme de façade doit être compris comme le côté du terrain qui fait face à la voie publique ou à la voie privée en tenant lieu, alors même que le terrain n'est pas contigu à la voie.

**7.4** - Au-delà de la bande de vingt (20) mètres :

- les constructions ne peuvent pas être édifiées en bordure des limites séparatives sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :
  - ✓ la hauteur n'excède pas trois (3) mètres à l'égout du toit sans dépasser six (6) mètres au faitage dans le respect du paragraphe "7.2".
  - ✓ il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant jusqu'à la même hauteur.

**7.5** -

- ◆ sur les lots 2 à 7 :
  - ◆ les constructions annexes seront implantées sur une aire d'une superficie de 25 m<sup>2</sup> en limite nord-ouest de chaque parcelle.
- ◆ sur le lot 8 :
  - ◆ les constructions annexes seront implantées sur une aire d'une superficie de 25 m<sup>2</sup> en limite sud de la parcelle.
- ◆ sur le lot 9 :
  - ◆ les constructions annexes seront implantées sur une aire d'une superficie de 25 m<sup>2</sup> en limite sud de la parcelle.

## **REGLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (voir figure 2, dernière page du règlement).

## **REGLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **REGLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant remaniement, et à partir du milieu de la façade parallèle à la voie publique ou voie privée en tenant lieu, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2** - Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (règles 6, 7 et 8), la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres ni excéder 3 niveaux au-dessus du niveau du sol.

## **REGLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1** - Il est fait application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme tant pour les ouvrages soumis à autorisation que pour ceux soumis à déclaration.

### **11.2 – Rez-de-chaussée :**

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle isolée ne doit pas être situé à plus de un mètre (1m) par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celle-ci.

### **11.3 - Toitures :**

Les toitures devront dans la mesure du possible avoir 1 ou 2 pans.

Les toitures en terrasse, c'est à dire dont la pente est comprise entre 0 et 8,5°, soit 0 et 15 %, sont interdites sur le ou les volumes principaux de la construction globale, à l'exclusion

- des annexes
- des extensions dont la S.H.O.B. est inférieure à 35 % de la S.H.O.B. du bâtiment principal d'habitation avec lequel elles présentent une contiguïté et une communication directe
- ou
- des constructions relevant de la déclaration préalable issue de l'article R.422-2 du code de l'urbanisme.

### **11.4 - Façades :**

La façade d'un terrain est la limite avec le domaine public ouvert à la circulation automobile. Lorsque plusieurs limites remplissent cette condition, seule l'une d'elle dont l'aménagement permet la sortie des véhicules motorisés à 4 roues sera prise en compte en tant que façade.

### **11.5 - Clôtures :**

Il s'agit de constructions nécessitant l'utilisation de matériaux. Elles ne sont pas obligatoires.

Si elles sont pleines sur une hauteur supérieure à zéro mètre cinquante (0,50), elles seront réalisées avec des matériaux de construction recouverts d'un matériau de finition.

- En bordure de l'alignement sur une voie ouverte à la circulation automobile
  - Les clôtures auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt (1,80 mètres).
  - La clôture de l'espace destiné au stationnement sera interdite.
  - La clôture éventuelle par rapport au domaine public ne se fera qu'au nu du bâtiment, sauf les lots 1 et 9 pour l'alignement sur l'ancienne route de Chartres et l'avenue du stade
- En limite séparative :
  - Les clôtures auront une hauteur maximale de deux (2) mètres.
  - Elles seront constituées : de grillage, de bois ou d'un mur plein maçonné, à l'exclusion de plaques de béton

## **REGLE 12 : STATIONNEMENT**

**12.1** - Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2** - Les besoins à prendre en compte sont pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.

## **REGLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres doivent être plantés

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

## **REGLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

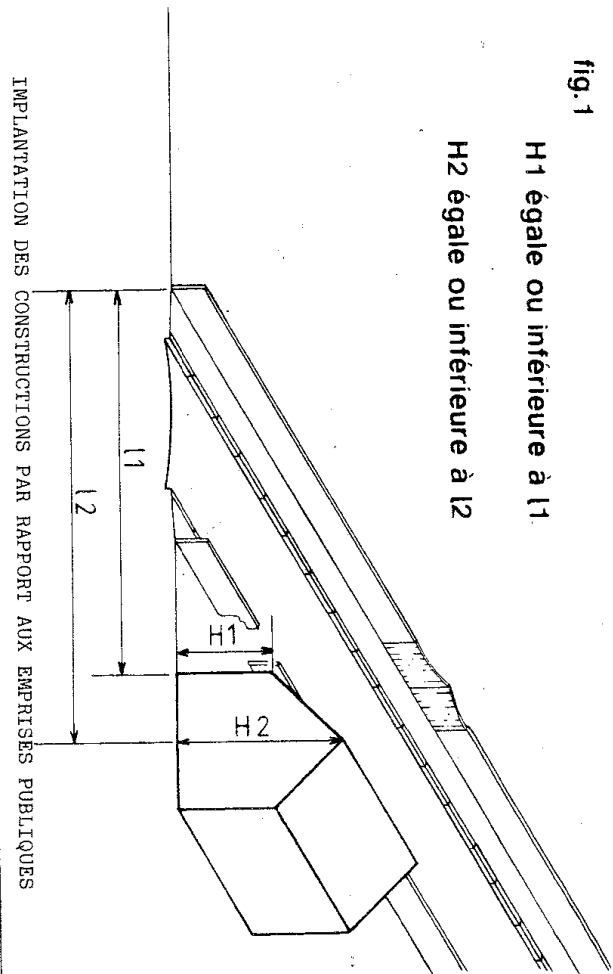
Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,6.

## **REGLE 15 : DEPASSEMENT DU C,O,S**

Sans objet

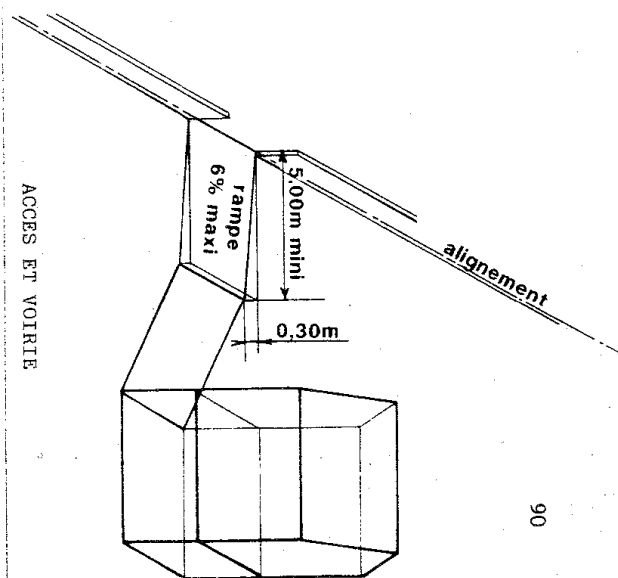
fig. 1

H1 égale ou inférieure à l1  
H2 égale ou inférieure à l2



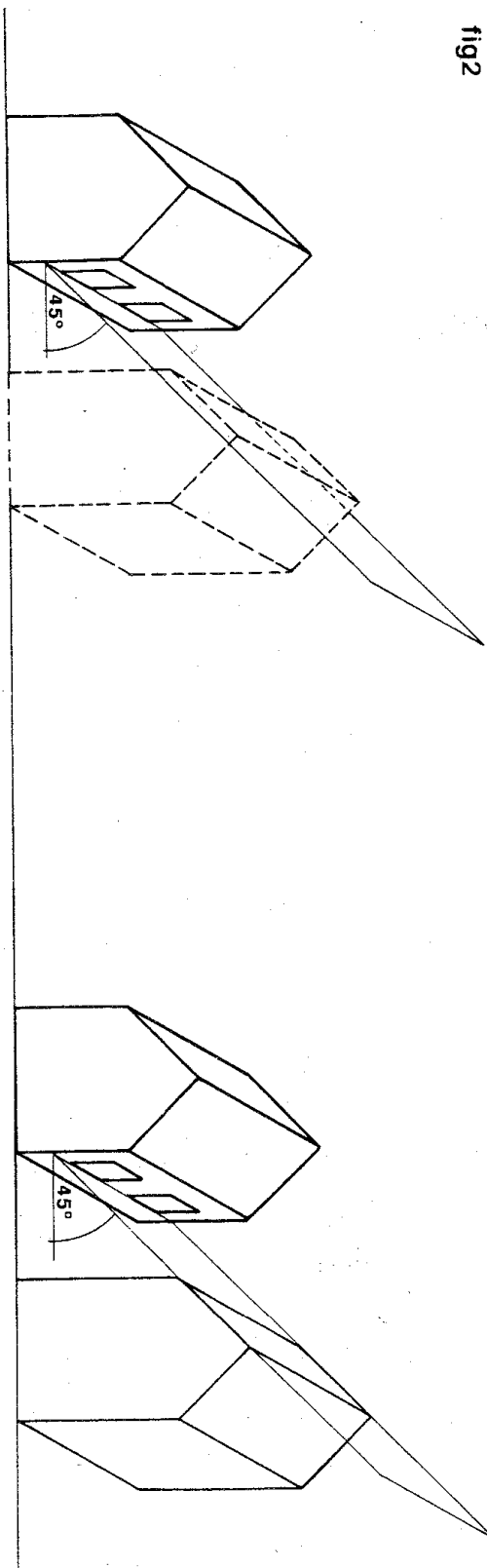
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

fig.3



ACCES ET VOIRIE

fig2



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE  
implantation correcte