

Département de l'Aisne
Commune de Marchais (02)

Lotissement Communal « La Sablonnière »

Règlement du lotissement

Date 03 mars 2008

CHAPITRE 1 - PRESENTATION	3
ARTICLE 1.1 : LOCALISATION ET CADASTRE.....	3
ARTICLE 1.2 : RAPPEL DU P.L.U.....	3
ARTICLE 1.3 : OBJET DU REGLEMENT.....	3
ARTICLE 1.4 : ESPRIT GENERAL DE LA COMPOSITION.....	3
ARTICLE 1.5 : BORNAGE.....	3
CHAPITRE 2 - REGLEMENT	4
ARTICLE 2.1 : LES CONSTRUCTIONS ADMISES DANS LE CADRE DU LOTISSEMENT.....	4
ARTICLE 2.2 : LES CONSTRUCTIONS INTERDITES DANS LE PERIMETRE DU LOTISSEMENT.....	4
ARTICLE 2.3 : ACCES ET VOIRIE.....	4
ARTICLE 2.4 : DESSERTA PAR LES RESEAUX.....	4
<i>Réseau d'eau pluviale</i> :.....	5
<i>Réseaux d'eaux usées</i> :.....	5
<i>Eau potable</i>	5
<i>Electricité</i>	5
<i>Télécom</i>	5
ARTICLE 2.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	5
ARTICLE 2.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIRIES.....	5
ARTICLE 2.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES SEPARATIVES.....	5
ARTICLE 2.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT.....	5
ARTICLE 2.9 : EMPRISE AU SOL.....	6
ARTICLE 2.10 : HAUTEUR RELATIVE ET ABSOLUE DES BATIMENTS.....	6
ARTICLE 2.11 : ASPECT ARCHITECTURAL.....	6
<i>Aspect général</i>	6
<i>Couverture</i>	6
<i>Matériaux</i>	7
<i>Les clôtures sur rue et mitoyenneté</i>	7
<i>Dispositions particulières</i>	7
ARTICLE 2.12 : LE STATIONNEMENT SUR L'UNITE FONCIERE.....	8
ARTICLE 2.13 : ESPACES LIBRE ET PLANTATIONS.....	8
ARTICLE 2.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	8
ARTICLE 2.15 : DEPASSEMENT DE C.O.S.....	8

Chapitre 1 - Présentation

Article 1.1 : Localisation et cadastre

- Le lotissement « La Sablonnière » est situé sur le territoire de la commune de Marchais(Aisne).
- Il est desservi par le chemin du Petit Routy.
- Il est cadastré sous les numéros suivants : ZM 31 et ZM 32.
- Sa superficie est de 25 000 m²

Article 1.2 : Rappel du P.L.U.

- L'urbanisme dans la commune n'est réglementé par aucun document particulier (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan d'Occupation des Sols, Plan Local d'Urbanisme ou Carte Communale).
- Il sera donc fait application du Règlement National d'Urbanisme, complété par le règlement de lotissement..

Article 1.3 : Objet du règlement

- Le présent règlement a pour but de définir les droits et obligations de chacune des parties afférentes aux terrains lotis, tels qu'ils sont définis au plan de lotissement.
- Il est opposable non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayant droits, à quelque titre que ce soit.
- Il doit être joint dans tous les actes de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successif lors des aliénations postérieures.

Article 1.4 : Esprit général de la composition

- La division proposée permet la réalisation :
 - o de 6 logements individuels locatifs ;
 - o de 17 lots destinés à recevoir des habitations unifamiliales.

Article 1.5 : Bornage

- Chacun des lots fera l'objet d'un bornage par Géomètre Expert préalablement à toute cession.

Chapitre 2 - Règlement

Article 2.1 : Les constructions admises dans le cadre du lotissement.

- Les constructions à édifier doivent respecter le Règlement National d'Urbanisme codifié aux articles R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme.
- Tous les lots sont destinés à la construction d'habitations et de leurs dépendances normales.
- Il est prévu un logement par lot (en dehors des logements locatifs). La réunion de deux lots pour construire un seul logement n'est pas autorisée.
- Les lots pourront recevoir des locaux commerciaux, professionnels, ou artisanaux sous réserves qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son niveau d'équipement.

Article 2.2 : Les constructions interdites dans le périmètre du lotissement.

- Les établissements industriels classés comme dangereux, insalubres, incommodes, polluants ou incompatibles avec le caractère résidentiel des lieux.
- Les dépôts industriels, commerciaux ou artisanaux.
- Les activités agricoles.
- Les groupes de garages individuels non liés à une opération d'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les installations de camping, de caravaning, même à titre temporaire.
- Les parcs d'attractions, de jeux et de sports.
- Les constructions qui par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement.
- L'ouverture de carrières ou leur exploitation, même à titre individuel.

Article 2.3 : Accès et voirie

- Tous les lots auront un accès direct sur la voirie.
- La position des accès principaux définie sur le plan de composition du lotissement devra impérativement être respectée. Tout accès piéton supplémentaire, donnant uniquement sur les sentes, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.
- La voirie et les accès, jusqu'aux limites de lot, resteront, après aménagement, la propriété de la commune.

Article 2.4 : Desserte par les réseaux

- Les acquéreurs ne peuvent utiliser que les branchements amorcés au droit de leur lot.

Réseau d'eau pluviale :

- Chaque lot doit, par l'intermédiaire de dispositif d'infiltration ou de stockage à ses frais, traiter la rétention des eaux pluviales sur le terrain. Le dispositif ne peut pas être placé à moins de 2 m. d'une limite séparative.

Réseaux d'eaux usées :

- Le réseau d'eaux usées fournira une boîte de branchement pour chaque lot dont le propriétaire est tenu de s'y raccorder à ses frais.

Eau potable

- Le réseau fournira une alimentation pour chaque lot dont le propriétaire est tenu de s'y raccorder à ses frais.

Electricité

- Un réseau de distribution de basse tension souterrain desservira des coffrets posés en limite de chaque lot.
- Les branchements privatifs d'électricité doivent être réalisés en souterrain jusqu'à ces coffrets.

Télécom

- La desserte téléphonique sera assurée en souterrain par un réseau de fourreaux.
- Un fourreau pour branchement sera posé jusqu'en limite de chaque lot.
- Les branchements privatifs de Télécom doivent être réalisés en souterrain jusqu'à ces fourreaux.

Article 2.5 : Caractéristiques des terrains

- Superficie des lots : se reporter au plan de composition.

Article 2.6 : Implantation par rapport aux voiries

- Les constructions principales, les garages et abris seront réalisés à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement joint au présent dossier.

Article 2.7 : Implantation par rapport aux limites latérales séparatives

- Les constructions principales et leurs annexes doivent être exclusivement réalisées à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition et devront respecter les dispositions de l'article R111-19 du Code de l'Urbanisme.

Article 2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2.9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne doit pas excéder 35 % de la surface du lot.

Article 2.10 : Hauteur relative et absolue des bâtiments

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée + comble éventuel (R + 1 + comble).
- Pour les constructions principales dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveau, la hauteur est limitée à 11m au faitage.
- La hauteur des constructions annexes ne peut excéder soit 3,5 mètres à l'adossement soit 3,5 mètres à l'égout de toit pour les toitures à double pente.

Article 2.11 : Aspect architectural

Aspect général

- Les constructions (bâtiment principal et annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - Une adaptation au sol soigneusement traitée,
 - Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
 - L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
 - Le rythme et la proportion des ouvertures,
 - L'harmonie des couleurs.
- Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel sont proscrits.

Couverture

- Le plan d'implantation joint au présent dossier fixe, pour les parcelles concernées, le sens obligatoire de faitage dominant des constructions.
- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 45°. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.
- La couverture des habitations seront réalisées soit :
 - o en tuile plate, petit moule, ou tuiles mécanique, teinte terre cuite ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et module identique.
 - o en ardoise, ou tuiles mécanique de teinte ardoise bleutée, ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et module identique.

- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle. Les relevés de toiture dites « chien assis » sont interdites.
- En cas d'architecture bioclimatique ou innovante dûment explicitée, les toitures végétalisées, verrières et panneaux solaires sont autorisées sur des toitures aux pentes au besoin inférieures à celles précitées.

Matériaux

- Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et en finition « grattée ». Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Sont interdits l'emploi sans enduits ou bardage de matériaux destinés à être revêtus tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Les clôtures sur rue et mitoyenneté

- La demande d'autorisation de clôture devra être jointe à la demande de permis de construire de l'habitation ou faire l'objet d'une demande séparée au cas où leur exécution serait postérieure à celle du bâtiment principal.
- Les clôtures facultatives seront d'une hauteur maximale de 1,50 m. Elles seront constituées :
 - o Soit d'un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite (finition grattée) d'une hauteur de 1,50 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants ;
 - o Soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à bareaudage verticale ou de grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,50 m ;
 - o Soit d'un grillage doublé d'une haie vive type champêtre. En mitoyenneté, la haie vive est facultative.
- Les clôtures, formées de plaques préfabriquées en béton de ciment entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois, sont interdites.

Dispositions particulières

Citernes à gaz liquéfié

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visible de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Publicité

- Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions. Les propriétaires des emplacements sont tenus pour responsables des infractions éventuellement commises.
- sous réserve de l'accord des lotis, les enseignes se rapportant à la profession de l'acquéreur pourront être autorisées par l'autorité administrative compétente, dans la limite de 1m de longueur par 0.25m de hauteur.

Les antennes de télévision et réception satellite.

- Les antennes hertziennes ne seront pas admises en façade.

- Les antennes de réception satellite devront, si elles sont placées sur un pignon ou un endroit visible depuis la rue, avoir une couleur qui s'accorde avec celle des matériaux de la construction afin d'être la plus discrète possible.

Article 2.12 : Le stationnement sur l'unité foncière

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Deux places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle.
- Les places sur le domaine public, créées par le lotisseur, sont destinées aux visiteurs.

Article 2.13 : Espaces libre et plantations

- Les plantations présentes sur le domaine public ne doivent pas être endommagées lors de la construction de l'habitation ou de la clôture.
- Les propriétaires doivent planter au moins 2 arbres à tiges et / ou fruitiers demi-tige sur chaque lot.

Article 2.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

- Chaque lot se voit attribuer une SHOB maximale de :
 - Parcelle 1 : 275 m² (tous ces calculs sont provisoires, sans valeur contractuels à ce jour)
 - Parcelle 2 : 252 m²
 - Parcelle 3 : 203 m²
 - Parcelle 4 : 300 m²
 - Parcelle 5 : 309 m²
 - Parcelle 6 : 294 m²
 - Parcelle 7 : 233 m²
 - Parcelle 8 : 292 m²
 - Parcelle 9 : 234 m²
 - Parcelle 10 : 216 m²
 - Parcelle 11 : 234 m²
 - Parcelle 12 : 240 m²
 - Parcelle 13 : 237 m²
 - Parcelle 14 : 227 m²
 - Parcelle 15 : 275 m²
 - Parcelle 16 : 345 m²
 - Parcelle 17 : 307 m²
 - Parcelle 18 (opération locative) : 517 m² (à voir avec LOGIVAM)
- La SHOB maximale du lotissement sera de 4 950 m².

Article 2.15 : Dépassement de C.O.S.

Sans objet