

PA 10 REGLEMENT

Le présent Règlement vient en additif au PLU de la Commune zone 1AUh.

GENERALITES

Le présent règlement a pour objet de définir, les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement, ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie dudit lotissement.

Ce règlement applicable en sus du droit des tiers est opposable non seulement aux acquéreurs des parcelles, mais à leurs héritiers ou ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Il doit être reproduit in extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire que pour les acquéreurs successifs, lors des aliénations postérieures.

Le lotissement est situé dans la commune de CHEVRIERES, rue de Compiègne.

Le lotisseur et ses acquéreurs, ou éventuellement les locataires des parcelles sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation de hauteur et d'aspect déterminés aux articles suivants.

Le règlement est indissociable du Plan de composition joint.

I.OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article II.
- Les garages en sous-sol.

II.OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- *Les ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services, de bureaux, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone, ne compromettent pas le développement équilibré de la commune et restent compatibles avec le voisinage habité au regard des nuisances ou des dangers.*
- *Les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.*
- *Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers à condition d'être convenablement insérés au site.*
- *Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.*

III.ACCÈS ET VOIRIES

Les lots sont desservis par une voie créée.

Les accès voitures sur les parcelles se feront par les accès indiqués.

La réalisation des ouvrages en attente tels que : regards, coffrets ainsi que les candélabres d'éclairage public tient compte de cette position indicative.

Un autre accès pourra être autorisé sous réserve de l'accord de l'aménageur et en fonction des contraintes techniques.

IV.DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1.Eau potable

Les branchements sont assurés pour chaque parcelle : citerneau, ou coffret, en limite de propriété.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire.

2.Assainissement eaux usées

Un réseau sera créé dans le lotissement avec un branchement pour chaque lot.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire. Aucun rejet d'eaux pluviales ne sera toléré dans ce réseau.

3.Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur chaque lot ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle à la charge de chaque acquéreur.

4.Électricité

Les branchements sont amenés à chaque parcelle avec coffrets en limite de propriété.

Ces réseaux seront ensevelis.

5.Téléphone

Les fourreaux téléphone seront posés en attente.

L'ensemble des réseaux téléphone sera enseveli.

V.CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Se rapporter au plan de composition.

Deux parcelles contigües pourront être réunies afin de former une unité foncière.

Dans ce cas, la construction principale pourra être située au centre de la parcelle créée, en dérogation des zones constructibles du plan de composition PA4.

Toutefois, les règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives devront être respectées au regard de la nouvelle parcelle créée. La surface de plancher autorisée du nouveau lot ainsi créé sera la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

Les modifications éventuelles des branchements électriques, de gaz, d'eau potable et de télécommunications que pourrait nécessiter le regroupement seraient entièrement à la charge de l'acquéreur qui devra obligatoirement se rapprocher des services concessionnaires concernés.

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au plan de composition (PA4) joint.

Le plan de composition détermine des retraits minimums par rapport aux voies créées.

L'abri de jardin pourra être implanté hors pavé d'implantation. Il sera implanté à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert et de manière à être le moins perceptible depuis l'espace public. Il est interdit d'implanter un abri de jardin en limite le long de la Rue de Compiègne.

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, à l'exception des abris de jardin, doivent être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4).

Les constructions seront implantées :

- soit sur une des limites séparatives latérales;
- soit à 3 m minimum de cette limite;

et à 5 m minimum du fond de parcelle.

Les abris de jardins réalisés en bois traité devront être implantés en retrait des limites pour en permettre l'entretien.

Ce plan fait apparaître les façades/pignons qui devront comporter au minimum une ouverture. Cette ouverture aura une surface minimale de 1m² (80/125 par exemple). Dans le cas où ladite façade comprend plus d'une ouverture, les ouvertures pourront avoir une surface minimale de 0.55m² chacune (60/95 par exemple).

VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

IX.EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 50% de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'abri de jardin sera limitée à 9m².

X.HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la voie qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment.

Les constructions seront de type R+ Combles avec un seul niveau de combles.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3m au faîtage.

XI.ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1. Règles générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les pignons visibles depuis l'espace public seront symétriques. La longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons.

La largeur des constructions n'excèdera pas 8.60m.

2. Adaptation au sol :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements et exhaussements étant évités ou réduits le plus possible.

3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris les façades des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les différents murs des constructions et annexes doivent présenter une unité d'aspect. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les murs de façades doivent être exécutés en pierre appareillée, en briques rouges vieilles ou en maçonnerie enduite lisse, grattée ou talochée de teinte ton pierre naturelle de Pays.

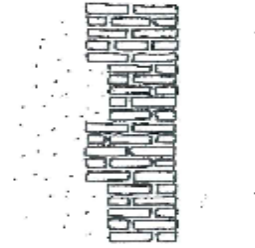
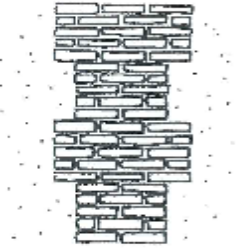
Les habitations devront retrouver dans leurs matériaux de construction des similitudes avec les bâtiments anciens de la commune, à savoir : la pierre ou la brique.

PA 10 REGLEMENT

Cela se traduira sous différentes formes :

- un soubassement en briques rouges de pays de 0.50m de hauteur sans différence de matériaux avec le vide sanitaire,
- **et/ou** des chainages d'angle harpés,
- **et/ou** des linteaux en arc segmentaire, des appuis, des seuils, des corniches et bandeaux.

Exemple:



Les enduits pour ce type d'appareillage sont talochés fins ton sable au même nu que les briques rouges de pays.

Un soin particulier sera à apporter au traitement des pignons et particulièrement à ceux qui seront les plus visibles depuis le domaine public (perçements en pignons, motifs décoratifs...).

Sont interdits:

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région.
- Pour toutes les maçonneries, les joints creux ou en saillie.
- Les architectures présentant des éléments ornementaux ostentatoires et étrangers au vocabulaire architectural de la région, les colonnades, balcons ouvragés, etc.
- Sont interdits les enduits à gros relief, le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor de façade, les faux joints.

4. Ouvertures

Les baies à l'exception des portes de garages, seront rectangulaires et plus hautes que larges (rapport 1.4 au minimum pour autoriser par exemple des baies de 100x145 ou 100x150).

En cas de porte fenêtre en façade avant, celle-ci n'excédera pas 1.40m.

En cas de garage double, il sera demandé deux portes. *La largeur cumulée des portes de garage accolée d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.*

Les hublots de garages sont interdits.

Les demi-lunes et œil de bœuf sont interdits.

Les linteaux bois placés au dessus des ouvertures sont interdits.

Couleur des menuiseries en bois ou aluminium: se reporter à la plaquette du CAUE: "Association du Pays Compiégnois".

Les menuiseries en PVC et fibre de verre sont interdites.

Les petits bois sont souhaités et placés en face extérieure des menuiseries.

Les occultations seront faites par volets battants ou persiennes coulissantes ou pliantes en tableau

PA 10 REGLEMENT

Les volets battants seront en bois peint, à barre et sans écharpe ou de type tiers persiennes. (Se reporter à la plaquette du CAUE: "Association du Pays Compiégnois")

Les volets et menuiseries (hors porte d'entrée et hors ferronnerie) utiliseront une teinte unique. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Les grilles de protection des ouvertures, les grilles des garde-corps seront réalisées en ferronnerie parallèle au plan de façade.

Les effets de volutes ou grilles ouvragées à l'«espagnole» sont interdits.

5. Toitures

Les toitures des constructions seront à 2 versants. La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Le sens de faîtage principal de la construction devra être conforme au plan de composition. Des directions différentes seront autorisées pour des parties secondaires de la construction (retours en « L » ou en « V », lucarnes, frontons).

A l'exception des vérandas, la couverture des habitations sera en tuiles plates 27/m² minimum et de teinte brun ou rouge vieilli.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges et à croupe.

Les lucarnes de type gerbière seront utilisées avec modération sur une même construction.

Les châssis de toit seront plus hauts que larges, réalisés en pose encastrée, placés en versant arrière et limités dans leur utilisation sur une même construction.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures sur la façade de construction.

Les éléments de production d'énergie solaire pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne seront pas visibles des voies ou des espaces verts publics. Ils ne se situeront pas en partie haute de la toiture.

Les cheminées seront en pierre naturelle, en briques ou enduites dans le même ton que la construction, bien proportionnées (dimension rectangulaire de l'ordre de 40x60 cm), et non massives et placées sur le versant arrière de la toiture.

Les égouts de toitures seront réalisés en corniches de type béton-pierre ou pierre. Ces corniches n'excéderont pas 0.20m hors gouttière.

Les gouttières seront en zinc.

Les faîtages seront à crêtes et embarrures en mortier blanc cassé.

Sont interdits :

- Les relevés de toiture et les chiens assis.

PA 10 REGLEMENT

- Les débords en pignon et tuiles à rabat.

6. Garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les garages seront accolés ou intégrés à la construction. La pente de leur toiture doit être identique à celle de la construction principale.

Les vérandas seront implantées de manière préférentielle sur la façade arrière du bâtiment principal. Leurs toitures seront obligatoirement en verre ou en produits verriers à l'exclusion de panneaux sandwichs.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncées (verte, brune ou grise) ou de teinte bois naturel foncée.

7. Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- **sur rue de Compiègne, en fond de parcelles et entre les lots** : d'un grillage souple à mailles soudées vert, d'une hauteur de 1.60m, doublé d'une haie. Pour les lots 7 à 15, en fond de parcelle, le grillage sera doublé d'une haie bocagère.

- **le long de la voie interne créée** : d'une haie doublée d'un grillage à mailles soudées vert d'une hauteur de 1,60m. Le grillage sera implanté en retrait de 0,80m.

La description des clôtures (plans, élévations, nature des matériaux,...) devra être incluse au dossier du permis de construire.

- Portails et portillons :

En cas de réalisation de portails, ils seront réalisés d'une hauteur maximum de 1.60m en acier laqué, en aluminium ou en bois peint

Teinte : blanc cassé, anthracite, vert foncé.

En acier ou aluminium, ils reprendront le principe des grilles à barreaudage droit.

En bois, ils seront à lames verticales et peints en harmonie avec la construction principale.

D'une manière générale, on exclura toute ornementation ostentatoire, en évitant les volutes et cintres.

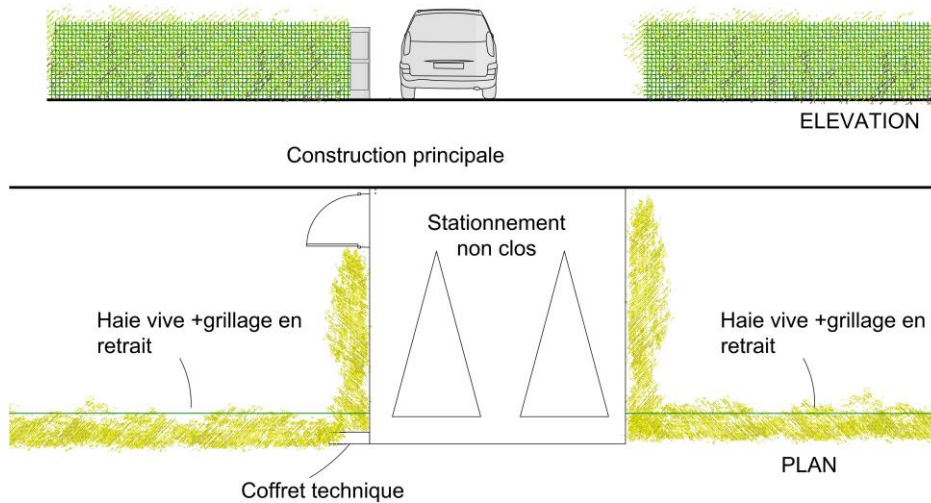
XII.STATIONNEMENT

Il sera prévu 2places/logement. Une place couverte est recommandée.

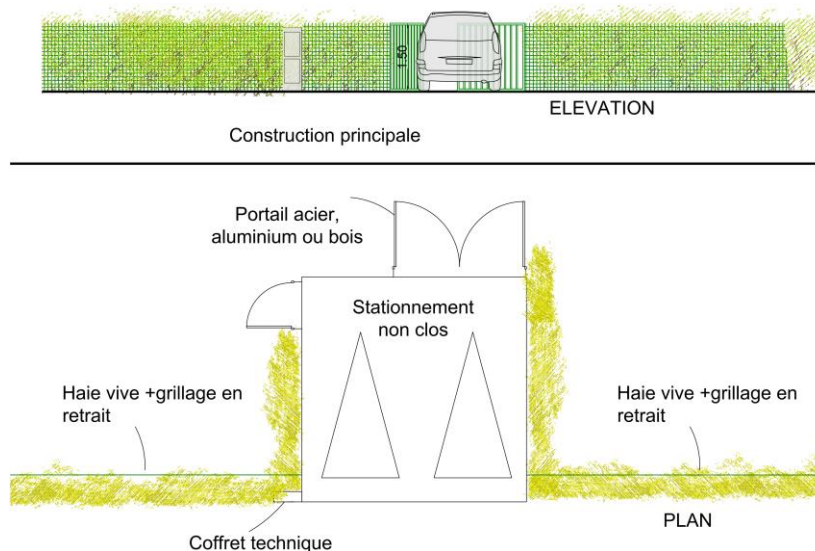
Le plan de composition détermine un emplacement de deux places de stationnement qui seront non-closes suivant les principes ci-dessous.

PA 10 REGLEMENT

Principe 1:



Principe 2:



XIII. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est recommandé.

Pour les nouvelles plantations, des essences locales variées, fruitières ou ornementales seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise".

Sur les terrains voués aux habitations, au moins de 30% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc) hors stationnement et circulations, surface non imperméabilisée.

XIV. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Les surfaces de plancher seront inférieures ou égales aux surfaces ci-dessous :

Numéro de parcelle	SP maxi
Lot 1	200m ²
Lot 2	200m ²
Lot 3	200m ²
Lot 4	200m ²
Lot 5	200m ²
Lot 6	200m ²
Lot 7	200m ²
Lot 8	200m ²
Lot 9	200m ²
Lot 10	200m ²
Lot 11	200m ²
Lot 12	200m ²
Lot 13	200m ²
Lot 14	200m ²
Lot 15	200m ²
TOTAL	3000m²