

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 ESTREES SAINT DENIS, rue du Moulin.

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

- Se référer à l'article 1AU1 du PLU.

II.OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions à usage d'habitations individuelles
- Les annexes des habitations individuelles
- *Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers à condition d'être convenablement insérées au site.*
- *Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés 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.

The image shows a handwritten signature in blue ink on the left, followed by a large, loopy blue scribble on the right.

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

Disposition du PLU:

Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions principales 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.

Les lots 10 à 15 respecteront le recul imposé des 20m.

VII.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4).

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait de 3 m minimum. Le retrait pourra être de 1m minimum pour les abris de jardin.

Par rapport aux fonds de parcelles, les constructions principales respecteront un recul minimum de 5m.

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 pignons qui devront comporter au minimum une ouverture.

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

Voir PLU

IX.EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 40% 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 rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à 9m au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

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

Handwritten signature in blue ink, followed by a large, loopy blue scribble.

XI.ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1. Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. La simplicité des volumes est de rigueur.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les terrassements et exhaussements seront à éviter ou réduits le plus possible et strictement nécessaires à l'opération.

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 de Pays ou en maçonnerie enduite lisse, grattée ou talochée de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur.

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

Cela se traduira sous différentes formes utilisées isolément ou conjuguées (soubassement, chaînage d'angle harpé, bandeaux...) :

Les modénatures éventuelles seront réalisées sans surcharges (soubassements, encadrements,...).

Un soin particulier sera à apporter au traitement des pignons et particulièrement à ceux qui seront les plus visibles depuis le domaine public (percements 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.

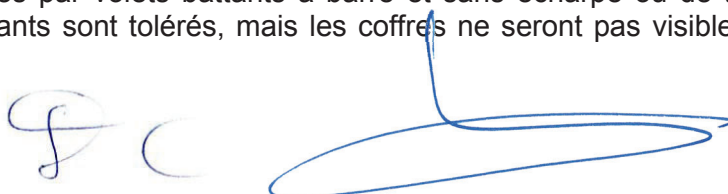
4. Ouvertures

Les hublots de garages sont interdits.

Les demi-lunes et œil de bœuf sont interdits.

Les linteaux bois placés au dessus des ouvertures sont interdits.

Les occultations seront faites par volets battants à barre et sans écharpe ou de type tiers persiennes. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur.



PA 10 REGLEMENT

Les volets et menuiseries (hors porte d'entrée et hors ferronnerie) utiliseront une teinte unique suivant le nuancier traditionnel d'Estrées Saint Denis. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte que celles des fenêtres.

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 principales doivent avoir au moins 2 versants. Des toits à 4 pentes et les croupes seront notamment autorisés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade. La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale. Des pentes plus faibles ou en toiture-terrasse pourront être autorisées sur les constructions présentant une architecture contemporaine sur les constructions qui favorise le recours aux énergies renouvelables ou la construction qui est dotée d'une toiture végétalisée.

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, pour les toitures en pente, la couverture des habitations sera en tuiles plates ou en ardoises naturelles.

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. Les châssis de toit seront réalisés en pose encastrée.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures sur la façade de construction ou axées sur un trumeau.

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.

Sont interdits :

- Les relevés de toiture et les chiens assis.
- Les débords en pignon.

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

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

Les garages seront dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction. La pente de leur toiture doit être identique à celle de la construction principale. Une toiture-terrasse sur le garage est autorisée si le projet de construction est contemporain.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principal sur rue.



PA 10 REGLEMENT

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 ou brune) ou gris moyen ou gris sombre ou bois naturel.

7. Clôtures

Les clôtures seront conformes au PLU.

Pour les clôtures sur rue, il est recommandé qu'elles soient constituées d'un mur de soubassement de 0.80m maximum en briques rouges de Pays, avec couvre mur en béton ou en briques, surmonté d'une grille à barreaudage droit gris anthracite de 1m. La clôture sera doublée d'une haie vive.

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.

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

XII.STATIONNEMENT

Il sera prévu au moins 2 places par logement avec une place supplémentaire par tranche de 60m² de surface plancher supplémentaire au-delà de 120m² de surface de plancher.

Le plan de composition détermine un emplacement de deux places de stationnement qui seront non-closes.

A partir de 3 places de stationnement réalisés, une place aura un revêtement non imperméabilisé en mesure de concourir à la régulation des eaux de ruissellement.

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.

La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 200m² de surface libre de construction. 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) non imperméabilisé, hors stationnement.



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
Lot 16	200m ²
Lot 17	200m ²
Lot 18	200m ²
Lot 19	200m ²
Lot 20	200m ²
Lot 21	200m ²
TOTAL	4200m²

CITY AMENAGEMENT
Société par Actions Simplifiées
8, chemin de Saleux
80480 DURY
RCS Amiens 848 669 453
APE : 4110A - Siret : 848 669 453 00013

gpARCHITECTES
873 boulevard de la Riollette
60520 La Chapelle en Serval
Tél. : 03 44 54 68 67
R.C. SENLIS B 319 504 031