

Le présent Règlement vient en additif au POS de la Commune zone 1NAd.

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 d'ARMANCOURT, Rue de la Basse Côté.

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.

Architecte coordinateur

Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses, il a été désigné un architecte Coordinateur chargé des missions suivantes :

1. Contenu de la mission de l'architecte Coordinateur

- conseiller les pétitionnaires et les constructeurs sur la conception architecturale, paysagère et urbanistique de leur projet ;
- coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres conformément au parti d'aménagement retenu pour l'opération, notamment les altimétries, pente de toit, teintes d'enduits, menuiseries, etc.
- formuler, le cas échéant, des observations ponctuelles et non nécessairement exhaustives, relatives au respect de la réglementation d'urbanisme (règlement du lotissement et du POS). Ces observations ne constituent en aucun cas une consultation juridique et ne sauraient engager la responsabilité de l'architecte Coordinateur.
- autoriser des dérogations au règlement et au plan de composition sous réserve que ces dérogations soient motivées par des considérations architecturales, environnementales ou topographiques et qu'elles soient compatibles avec l'application des dispositions du POS.

2. Procédure de Consultation :

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire en Mairie, le pétitionnaire ou son constructeur adresse à l'architecte Coordinateur un dossier complet.

Aucune demande de permis de construire ne peut être déposée en Mairie sans accord de l'architecte Coordinateur.

3. Décision de l'architecte Coordinateur

La décision de l'architecte Coordinateur sera soit :

- un accord ;
- un accord assorti de prescriptions ;
- un refus indiquant les modifications à apporter.

La décision de l'architecte Coordinateur ne préjuge pas de l'instruction effectuée par l'autorité administrative (Service instructeur, ABF, ...).

4. Durée de la mission de l'architecte Coordinateur

L'exercice de sa mission est limité aux demandes de permis de construire initiaux et les permis de construire modificatifs dans un délai de deux ans : son accord n'est pas requis pour toute demande de permis de construire postérieure à la déclaration constatant l'achèvement et la conformité des travaux issus du permis de construire initial.

5. Désignation et rémunération de la mission de l'architecte Coordinateur

L'architecte coordinateur est l'agence :

GPArchitectes
873, boulevard de la Riollette
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL.
Tél. 03.44.54.68.67
@ : gparchitectes@wanadoo.fr

Il sera procédé à la détermination des modalités de rémunération de l'architecte coordinateur dans le cadre de la vente des lots.

I. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les annexes des habitations.
- Les équipements d'intérêt général.
- Les constructions, installations et aménagements à usage de bureaux, commerces ou services.
- Seuls les lots 11 à 14 pourront avoir un garage en sous-sol. Leur accès ne pourra se faire que latéralement. Et sous réserve que le niveau du RDC respecte le TN.

II.OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article I.

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

6.Eau potable

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

Le raccordement à ce réseau est obligatoire.

7.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.

8.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 sauf pour les lots 1 à 7, 8, 22, 23, 30 et 31 dont l'infiltration se fera dans des tranchées drainantes.

9.Électricité

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

Ces réseaux seront ensevelis.

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

Le plan de composition détermine des retraits minimum par rapport aux voies créées. Pour le lot 15, l'implantation à l'alignement est autorisée.

Pour les parcelles en angle de rue, une distance de retrait minimum de 3m pourra être admise pour l'implantation de la construction par rapport aux voies publiques.

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).

Elles 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;

Ce plan fait apparaître les façades qui devront comporter au minimum une ouverture. Cette ouverture aura une surface minimale de 1m² (80/125 par exemple). Dans le cas où la dite 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

Chaque lot comprendra une construction principale, pouvant éventuellement comprendre deux logements et ses éventuelles annexes, et les abris de jardin dont leur emprise sera limitée à 9m². L'abri de jardin pourra être implanté hors pavé d'implantation, de préférence à l'arrière du terrain 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 la Basse Côté.

IX.EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 35% de la surface du terrain.

X.HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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.

Les constructions principales de type R+C auront de préférence un encuvement minimum de 60cm.

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 matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings) doivent l'être d'enduits lissés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux: ton pierre, sable, ocre. Les enduits dits tyroliens sont exclus.

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.

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.

Les soubassements des constructions seront traités avec autant de soin que la partie supérieure.

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 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.

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

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 battants en PVC sont interdits.

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.

Il conviendra de privilégier ce principe de 2 versants en évitant les toitures à 4 pentes notamment.

Le sens de faitage 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).

La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

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

Les débords en pignon et tuiles de à rabat sont interdits.

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 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 (hors versant Sud-Est) et limités dans leur utilisation sur une même construction.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures ou trumeaux 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 façades seront à crêtes et embrasures en mortier blanc cassé.

Sont interdits :

- Les relevés de toiture et les chiens assis.

6. Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur. La pente de leur toiture doit être identique à celle de la construction principale.

Les garages seront accolés ou intégrés à la construction.

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 toitures terrasses sur les garages sont autorisées.

7. Clôtures

Les clôtures seront constituées:

- **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.

Entre les lots: Dans le cas de mur de soutènement, la clôture pourra être constituée d'un muret enduit ton pierre d'une hauteur de 40 cm maximum + grillage doublée d'une haie. Hauteur totale: 1.60m.

- **sur rue de la Basse Côté:** d'un grillage souple à mailles soudées vert, d'une hauteur de 1.60m, doublé d'une haie bocagère.

- **le long de la voie interne de desserte créée:** d'un grillage à mailles soudées vert, d'une hauteur de 1.60m, doublé d'une haie. La clôture des lots 11 à 14 pourra être constituée d'un mur enduit d'une hauteur de 1.50m maximum doublé d'une haie.

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.

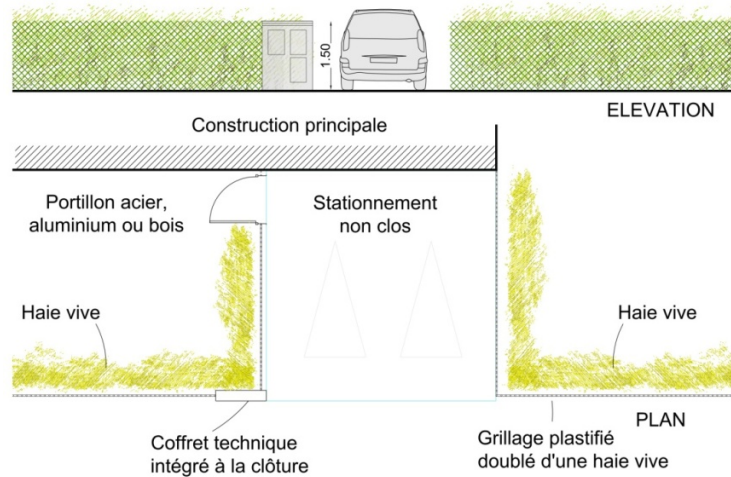
En bois, ils seront à lames verticales et peints en harmonie avec la construction principale.

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

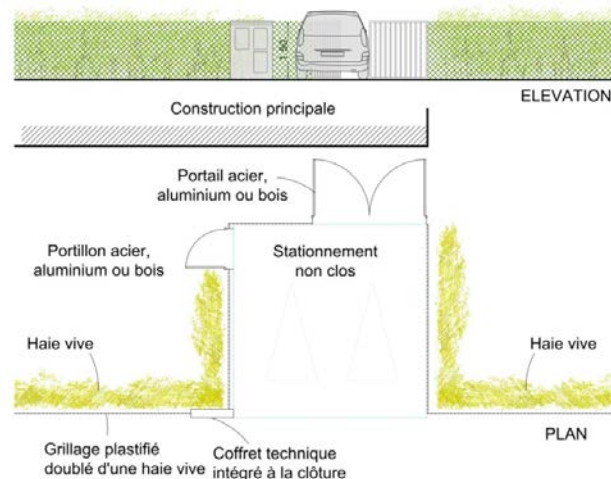
XII.STATIONNEMENT

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.

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 au tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe et à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise".

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
Lot 22	200m ²
Lot 23	200m ²
Lot 24	200m ²
Lot 25	200m ²
Lot 26	200m ²
Lot 27	200m ²
Lot 28	200m ²
Lot 29	200m ²
Lot 30	200m ²
Lot 31	200m ²
Lot 32	200m ²
TOTAL	6400m²