

# EQUEVILLON - Aménagement d'un lotissement PA10 - Projet de règlement

## **DISPOSITIONS GENERALES**

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune d'Equévillon :

- PLU approuvé le 03/10/2012 et entré en application le 20/11/2012, sous réserve des dispositions de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme. Le périmètre d'étude est classé en zone 1AU1.

La division parcellaire et les constructions édifiées dans le lotissement sont soumises à des règles complémentaires exposées ci-après :

### Champ d'application

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'Equévillon à savoir celles édictées par le code de l'urbanisme et le PLU de la commune ou tout document public d'urbanisme qui viendrait s'y substituer.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'une parcelle comprise dans le périmètre du terrain

Il doit être reproduit « in extenso » dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

## **Dispositions complémentaires au lotissement**

### Section I - Destination et nature de l'occupation du sol

#### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ainsi que :

- les terrains de camping et le stationnement des caravanes de toute nature
- les constructions à usage animalier (poulailler, chenils)

#### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises**

Ne sont admis que :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (isolées ou accolées).
- toutefois, la création d'une activité non nuisante à l'intérieur de la construction (profession libérale) pourra être

**SARL « Cabinet COLIN et ASSOCIES**  
**Géomètres-Experts**

95, Rue Ponsar - BP 134  
39304 CHAMPAGNOLE Cedex  
Tél : 03.84.52.01.17  
E-mail : contact@colin-associes.fr

PA10 - Projet de règlement



autorisée.

- les dépendances accolées à la construction principale seront **de la même teinte** que la construction principale. (couleurs de toiture identiques et teintes de la facade similaires)

- les dépendances isolées ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux publics à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et qu'elles soient de la même teinte que la construction principale. (couleurs de toiture identiques et teintes de la facade similaires).

Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées avec un vide sanitaire imposé à 30 cm du niveau de la voirie à la sous face du plancher

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 : Accès et voirie

L'accès aux lots s'effectuera uniquement à partir de la voirie du lotissement. Les entrées des lots n°3, 5, 6, 7, 13, 17, 18, 19 et 20 sont imposées. La position des entrées pour les autres lots est donnée à titre indicatif, ils n'ont pas d'entrée imposée. Les entrées imposées sont matérialisées par un triangle rouge sur le plan de composition (PA4).

### Article 4 : Desserte par les réseaux

**Desserte exprimée dans le programme des travaux et sur les plans V.R.D., objet du dossier.**

Les acquéreurs des lots devront s'assurer que les niveaux de leur construction seront raccordables par gravité au réseau d'assainissement. Les niveaux des fils d'eau pourront être connus après la réalisation des travaux de viabilisation.

Compte tenu de la faible perméabilité du sol, la mise en place d'ouvrages d'infiltration n'est pas envisageable. Les Eaux pluviales des lots seront évacuées par les réseaux d'eaux pluviales.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne sera toléré dans le réseau d'eaux usées ; un contrôle systématique aura lieu lors du raccordement de la construction au réseau EU. Il sera demandé une attestation pour un organisme agréé du bon raccordement au réseau d'assainissement à la charge de l'acquéreur.

Les bacs de récupération d'eau sont conseillées sous réserve

### Article 5 : Caractéristiques des terrains

La forme des parcelles est donnée par le plan de composition.

La surface définitive des parcelles sera fixée par le Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (D.M.P.C.) établi pour la vente des lots.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune disposition complémentaire.

### Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites

**SARL « Cabinet COLIN et ASSOCIES**  
**Géomètres-Experts**

95, Rue Ponsar - BP 134  
39304 CHAMPAGNOLE Cedex  
Tél : 03.84.52.01.17  
E-mail : contact@colin-associes.fr

PA10 - Projet de règlement



## séparatives

Aucune disposition complémentaire.

### Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'y aura pas plus d'un logement par lot.

### Article 9 : Emprise au sol

Aucune disposition complémentaire.

### Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximum de la construction n'excédera pas 8 mètres au chèneau par rapport au terrain naturel.

côte plancher : une cote plancher de +20 cm/TN minimum sera imposée. Pour les lots 9, 10, 11 et 12, cette côte plancher ne pourra être inférieure à 616.30.

Les constructions peuvent comporter :

- Un rez-de-chaussée ou rez-de-sol sur un même ou plusieurs niveaux reliés entre eux par des escaliers ou des rampes
- Un étage aménagé dans les combles si la disposition de la toiture le permet

### Article 11 : Aspect extérieur

#### **1/ Terrassements**

Les terrassements seront réservés strictement à l'emprise de la construction.

Le terrain naturel présente une pente qui devra être conservée. La construction devra en conséquence être adaptée au terrain, sans modification de son profil en évitant de créer toute plate-forme ou butte artificielle, enrochement ou mur de soutènement. Les mouvements de terre importants (supérieurs à 0.80 m) sont interdits, les pentes des talus seront de 2 pour 1 au maximum.

#### **2/ Toitures et pentes**

L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates, tuiles d'aspect plat de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.

D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures traditionnelles par leur forme et leur couleur.

Les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits.

Ces dispositions ne concernent pas les vérandas couvertes de matériaux transparents.



### 3/ Les lucarnes :

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, il sera admis que l'éclairage soit effectué à partir de lucarnes, à condition que ces accidents de toitures aient un volume en rapport avec celui de cette dernière, que les formes soient simples et en relation avec les accidents de ce type traditionnellement employés dans la région, à savoir les lucarnes à deux pans dite « jacobine » ou les lucarnes à croupe dite « capucine ». Il conviendra de les concevoir avec le plus grand soin. Il sera admis également les châssis pour toiture en pente. En conséquence, les formes de lucarnes étrangères à la région, telles que lucarnes normandes, en chapeau de gendarme, etc... sont interdites. Le mélange de deux types de lucarnes n'est pas autorisé.

### 3/ Matériaux

Les matériaux pour les façades et les toitures devront être choisis pour s'intégrer et respecter l'harmonie architecturale et paysagère du quartier.

Les constructions annexes qu'elles soient indépendantes ou non devront s'harmoniser aux constructions principales (teintes similaires).

### 4/ Equipement de toiture

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Si plusieurs éléments sont nécessaires, ils devront être implantés de façon groupée, intégrés à la toiture.

### 5/ Teintes de enduits et menuiseries extérieures :

Les façades auront un caractère régional et utiliseront les matériaux traditionnels de la région (pierre, bois, enduit). Les enduits devront avoir une finition uniforme et présenter une teinte s'intégrant aux teintes naturelles de la commune, les blancs purs ou quasi purs sont interdits et les couleurs vives sont proscrites.

### 6/ Grilles et garde-corps :

Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples. Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille. Les matériaux autorisés sont les suivants : le bois et le métal.

## Article 12 : Clôtures

1 place de stationnement devra être prévue hors clôture. Son emplacement devra figurer sur le permis de construire

Les projets d'édification de clôtures devront être soumis à la municipalité dans le cadre d'une déclaration préalable, si ils n'ont pas été prévus dans le cadre du permis de construire.

A l'alignement des voies, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est édifée, elle pourra comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.60m par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente sans ressaut.

Ce mur sera enduit et crépi du même ton que les enduits de façades et sans couronnement.

Ce mur bahut pourra être surmonté :

- d'un dispositif à claire-voie, de type linéaire horizontal. Le mur et le dispositif à claire-voie ne devront pas dépasser 1.50.

- d'un grillage en treillis soudé. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1.50 m.

## **SARL « Cabinet COLIN et ASSOCIES**

### **Géomètres-Experts**

95, Rue Ponsar - BP 134  
39304 CHAMPAGNOLE Cedex  
Tél : 03.84.52.01.17  
E-mail : contact@colin-associes.fr



## Article 13 : Stationnement

Aucune disposition complémentaire.

## Article 14 : Espaces libres et plantations

Les plantations nouvelles seront choisies parmi les essences locales. Les haies admises sont les haies dites vives ou champêtres. Elles seront composées de 3 à 6 espèces différentes au maximum et pourront contenir au maximum 1/3 d'espèces dites persistantes.

Le ratio d'une espèce persistante pour 2 espèces caduques pourra si il est jugé trop faible par les propriétaire, être modifié :

- par l'ajout d'espèces dites marcescentes. (qui conservent leurs feuilles mortes jusqu'à l'apparition des feuilles nouvelles au printemps) Exemple : le charme (*Carpinus betulus*)
- par l'ajout d'espèces semi persistantes (*Ligustrum vulgare*)

Les haies vives et les arbres préexistants à l'achat du lot sont à conserver et à entretenir dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.



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

### Article 16 : Surface des lots

Lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface plancher (m <sup>2</sup> )	Lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface plancher (m <sup>2</sup> )
1	395	237	12	604	362
2	306	184	13	591	355
3	303	182	14	650	390
4	341	205	15	563	338
5	493	296	16	563	338
6	555	333	17	536	322
7	552	331	18	494	296
8	603	362	19	493	296
9	603	362	20	529	317
10	608	365	21	891	535
11	603	362			
			<b>TOTAL</b>	<b>11 276</b>	<b>6 766</b>

#### **PROMOTION PELLEGRINI**

2 Z.A. En Béton Ouest  
25160 OYE ET PALLET  
Tél. 03 81 89 41 68 - Fax 03 81 89 47 59  
Siret 452 119 695 00023 - APE 4110 A

#### **SARL « Cabinet COLIN et ASSOCIES** **Géomètres-Experts**

95, Rue Ponsar - BP 134  
39304 CHAMPAGNOLE Cedex  
Tél : 03.84.52.01.17  
E-mail : contact@colin-associes.fr

