

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
Article 1.01 Objet du règlement	2
Article 1.02 Champ d'application	2
Article 1.03 Destination des lots	2
Article 1.04 Modification du lotissement	2
Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL	3
Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises	3
Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites	3
Article 2.03 Accès et voirie	3
Article 2.04 Desserte par les réseaux	3
Article 2.05 Caractéristiques des terrains	4
Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques	4
Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
Article 2.09 Emprise au sol	4
Article 2.10 Hauteur des constructions	4
Article 2.11 Aspect extérieur des constructions	4
Article 2.12 Stationnement des véhicules	6
Article 2.13 Espaces libres – plantations	6

Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.01 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement « Résidence du Parc », situé sur la commune de Fay-lès-Nemours (77167), tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

Article 1.02 Champ d'application

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Fay-lès-Nemours, à savoir le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Fay-lès-Nemours.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Article 1.03 Destination des lots

Le lotissement comprend :

- Dix-huit lots à bâtir numérotés de 1 à 18 inclus, le tout pour une contenance de 10 887 m².
- Un lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne du lotissement ainsi que des espaces verts, le tout pour une contenance de 2 658 m².

Article 1.04 Modification du lotissement

Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un coloti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

La commune de Fay-lès-Nemours est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement applicable au projet est celui de la zone ou des zones où sont situés les terrains concernés par ce lotissement complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants.

Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que les transformateurs à l'exception des pylônes,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du lotissement et à la réalisation des constructions.

Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.01 est interdit.

Article 2.03 Accès et voirie

Tous les lots doivent avoir un accès direct sur la voie à créer du lotissement.

L'ensemble de la voirie existante est porté sur le plan de composition (pièce PA4).

Chaque entrée de lot doit respecter les emplacements imposés par le plan de composition (pièce PA4).

Article 2.04 Desserte par les réseaux

◆ Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et à la charge de chaque acquéreur. Chaque acquéreur de lot devra décrire sa filière d'assainissement dans son permis de construire.

◆ Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots doivent être infiltrées sur chacun des lots.

Article 2.05 Caractéristiques des terrains

La superficie des lots à bâtir est définie sur le plan de composition (pièce PA4).

Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans le respect des règles définies au plan de composition (pièce PA4) concernant le recul minimal des constructions, les zones non aedificandi et le sens de faîtage des lots 1, 8, 9, 10, 17 et 18.

Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2.09 Emprise au sol

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2.10 Hauteur des constructions

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Matériaux

Sont interdits :

- tous les pastiches d'une architecture étrangère à la Région.
- toutes les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux moellons de pierre, faux pans de bois, faux marbre, etc...
- tous matériaux réservés traditionnellement à d'autres régions.
- le zinc est autorisé.

Toitures des constructions**Couvertures**

Les toitures à pans doivent respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Elles seront réalisées en tuiles à pureau plat en terre cuite de ton brun rouge vieilli légèrement nuancé

65/80 au m² ou 25/27 au m², sans aucun débordement en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm.

Les toitures plates sont autorisées.

Les faîtages seront réalisés à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

Les matériaux réservés traditionnellement à d'autres régions tels que tuiles canal, tuiles de formes arrondies... sont interdits.

Façades

Aspects des façades

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes pour les enduits sont interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausse brique ou fausse pierre etc..., sont interdites.

Les couleurs des matériaux apparents des enduits seront de tons pierre ocre nuancé de clair et de finition grattée ou talochée.

Ouvertures

Les menuiseries seront de couleur gris clair (RAL 7044 /7047 / 7035), gris vert (RAL 6011 / 6021), gris bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024 / 5007), beige (RAL 1012 / 1014 / 1015), vert foncé (RAL 6005) à l'exclusion du ton bois ou du vernis, pas de tradition locale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- Soit par des lucarnes traditionnelles à capucine ou à fronton sur le versant principal.
- Soit par des châssis de toit qui se limiteront à un élément pour 5 m linéaires de toiture. Les châssis seront à dominante verticale, de dimensions maximales 80 x 100 cm et devront être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans la partie inférieure des combles, seront alignés et devront être axés sur les baies ou les trumeaux de la maçonnerie du rez-de-chaussée.

Les coffrets des volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

Les menuiseries des fenêtres et portes-fenêtres seront en bois peint ou en métal.

Les ouvertures comporteront soit des volets battants sans écharpes en bois peint soit des volets roulants sans coffre extérieur.

Les portes d'entrée seront de modèle traditionnel soit pleines soit semi-vitrées et réalisées en bois peint ou en métal.

Clôtures

Les clôtures en façades

Elles doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées obligatoirement, d'une haie d'essences locales, doublée ou non de panneau rigide métallique vert foncé de 1,50 m de hauteur (sur poteau métallique vert).

Les clôtures peuvent être ponctuellement constituées d'un mur plein de 1,50 m de hauteur (sur une longueur maximale de 2 m) pour l'encastrement des coffrets techniques.

Les portails doivent être implantés en recul par rapport à l'alignement défini au plan de composition (pièce PA4). Le portail doit être de forme droite et d'une hauteur maximum de 1,50 m. Les piliers doivent être de forme simple.

Les autres clôtures

Elles doivent être réalisées d'une des manières suivantes :

- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximum de 1,50m,
- soit d'un mur plaque de 0,40m maximum par rapport au sol naturel surmonté d'un grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50m,

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales d'une hauteur maximum de 1,50m.

Article 2.12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Une aire de stationnement de 5,00 m x 5,00 m doit être aménagée à l'intérieur de chacun des lots en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès présenté sur le plan de composition (pièces PA4). Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules (voir schéma de principe sur le plan de composition - pièce PA4). Si un portail est prévu, il devra être implanté à 5 m en retrait de la limite de propriété.

Article 2.13 Espaces libres – plantations

Les espaces non construits ne doivent pas rester dépourvus de végétation, ni en friches. En particulier, l'espace situé entre la façade principale et l'alignement et non destiné aux voiries d'accès et au stationnement doit être traité en espaces verts avec obligation de planter. Les haies plantées sur les lots 1 à 8 dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement doivent être conservées et entretenues par les acquéreurs des lots.