

# COMMUNE DE HOUSSAY

\*\*\*\*\*

## LOTISSEMENT « La Promenade »

### A usage d'habitations

\*\*\*\*\*

## REGLEMENT

### TITRE 1

#### DISPOSITIONS GENERALES

\*\*\*\*\*

Le présente règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général, instituées sur le lotissement communal « La Promenade » créé par la Commune de HOUSSAY, sur une partie du terrain initialement cadastré sous le numéro 1256p de la section B pour une contenance globale de 21 071 m<sup>2</sup>.

Il est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

Le lotissement comprend 18 lots dont la surface approximative est indiquée sur le plan de masse.

## TITRE II

### REGLEMENT D'URBANISME

\*\*\*\*\*

#### SECTION 1

##### Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

###### **Article 1<sup>er</sup> – Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admises toutes constructions à vocation principale d'habitat, ainsi que les constructions annexes liées à cet habitat (garages, celliers, abris de jardin, local professionnel à condition que la surface des planchers réservés aux activités ne dépasse pas 1/3 de la surface habitable, sous réserve, dans ce dernier cas, de l'agrément du Conseil Municipal sur l'activité envisagée).

Il pourra être autorisé, sur un même lot, la construction de deux logements.

###### **Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article 1<sup>er</sup> et plus particulièrement tous types d'annexe ou d'activités incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue du lotissement. L'élevage de 5 poules maximum sans coq est autorisé, tout autre élevage est strictement interdit.

Le lot n°4 sera réservé pour la création d'une aire de covoiturage.

#### Section 2

##### Conditions de l'occupation du sol

###### **Article 3 – Accès et voirie**

La desserte principale des lots (accès automobile en particulier) devra se faire à partir de la voie interne du lotissement. **Un** seul accès automobile est autorisé par parcelle, d'une largeur maximale de 6.00 mètres. Dans tous les cas, les accès devront être implantés de façon à ne pas causer des dangers ou de gênes pour les usagers, aussi bien des voies que des parcelles (cf. article préalable page 1). Aucune sortie ne sera autorisée sur la route départemental n°4

###### **Article 4 – Desserte par les réseaux**

Les habitations devront être raccordées obligatoirement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales (raccordement gravitaires) et d'électricité établis par le lotisseur, suivant les dispositions prévues au programme des travaux joint au dossier de permis d'aménager. Pour l'eau pluviale les puits d'infiltration seront autorisés.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés suivant conformément aux Règlements Généraux et Particuliers, propres aux gestionnaires de réseaux.

Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

## **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques des parcelles sont fixées au plan de masse. Les surfaces y figurant ne sont qu'indicatives, elles seront mesurées définitivement par un Géomètre-Expert après bornage.

La division de parcelles est interdite ; les lots devront conserver les dimensions indiquées au plan de masse.

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

Toute construction doit être implantée à 5.00 mètres minimum de la limite des voies publiques ouvertes à la circulation automobile. (Cf. article préalable page 1)

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

## **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative sous réserve expresse que cette limite ne soit pas plantée d'une haie naturelle qu'il faudrait alors détruire. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (cf. article préalable page 1).

La construction d'un bâtiment annexe isolé est autorisée sur limite séparative, sous réserves expresses que cette limite ne soit pas plantée d'une haie naturelle qu'il faudrait alors détruire. Cette disposition ne pourra être accordée que sur une seule limite séparative d'un îlot de propriété considéré.

Dans tous les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment annexe isolé au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics liés aux divers réseaux.

## **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance d'au moins à 4.00 mètres entre elles. Une distance supérieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité (incendie entre autres) (cf. article préalable page 1).

## **Article 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de toute nature et y compris les bâtiments annexes accolés ou isolés ne pourra excéder 35 % de la surface du lot considéré avec une limite 15 % pour les annexes indépendantes.

## **Article 10 - Hauteur maximum des constructions**

Les habitations ne pourront avoir plus d'un étage droit sur rez-de-chaussée. Leur hauteur ne pourra dépasser :

- 7.00 mètres à l'égout du toit,
- 12.00 mètres au faitage.

Lorsqu'elles comporteront un rez-de-chaussée sur sous-sol, le niveau du plancher du rez-de-chaussée sera à 0,50m maximum au-dessus du niveau, soit de la voirie terminée en limite du domaine public, soit du terrain naturel à son point le plus haut à l'emplacement de la construction, sauf impératifs techniques (difficulté de raccordement, existence de réseaux souterrains, etc...).

La hauteur des bâtiments annexes indépendants ne pourra dépasser :

- 2.50 mètres à l'égout du toit ;
- 5.00 mètres au faitage.

## Article 11 – Aspect extérieur

### **1 - Aspect général**

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

Les couleurs et l'aspect des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

### **2 - Volumes et terrassements**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux respectant l'environnement et s'intégrant dans le paysage bâti et végétal. Les volumes s'adapteront au relief du terrain naturel et non l'inverse. Les affouillements ou exhaussements du sol ne seront autorisés que s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres. Ces mouvements de terrain ne pourront en aucun cas avoir pour effet, soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter une partie sur une propriété voisine, des eaux qui normalement, n'auraient pas dû prendre cette direction, soit de modifier de façon importante les vues.

Les bâtiments annexes accolés ou indépendants, doivent former avec le volume principal, une unité de conception.

La pente minimum des toitures, comptée par rapport à l'horizontale, est fixée à 35° minimum et 50° maximum. Cet angle minimum peut-être modifié en toit plat avec acrotères.

### **3 - Matériaux**

Le choix des matériaux, réalisé dans un souci d'intégration à l'environnement, doit permettre un traitement harmonieux de toutes les constructions, y compris des bâtiments annexes accolés ou indépendants.

Les matériaux destinés à être recouverts, ne devront pas être laissés apparents. Les constructions légères de type préfabriqué sont interdites.

L'emploi et la teinte de la chaux naturelle pour les enduits extérieurs sont recommandés. Les couleurs n'étant pas en harmonie avec l'ensemble du lotissement devront avoir l'aval du Conseil Municipal.

Les bâtiments annexes isolés ou indépendants devront impérativement être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Quant aux couvertures, elles seront réalisées en ardoises naturelles ou ayant le même aspect, pour pente 35°/50°.

La toiture des bâtiments annexes isolés devra impérativement être réalisée à l'aide de matériaux d'aspect (plat) et de teinte similaire à l'ardoise naturelle.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux vérandas et aux constructions présentant une architecture innovante.

#### **4 – Percements des toitures et des façades**

Les percements des toitures seront obtenus par des châssis vitrés situés dans le plan même de la toiture ou par des lucarnes. La façade et les cotés de la lucarne seront toujours verticaux.

Elles devront être plus hautes que larges (rapport minimum de 1.2).

S'il y a plusieurs lucarnes, leur aspect sera identique pour tous les versants de la toiture et leur implantation sera telle qu'elles s'alignent avec les baies des façades.

#### Type de lucarne autorisée



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet

#### **5 – Antennes**

Les antennes de télévision hertziennes ou paraboliques doivent être disposées de façon à être le moins visible possible.

Les antennes paraboliques, quelque soit leur taille devront être de la même couleur que le matériau se trouvant derrière elles. Elles ne devront pas présenter de débord par rapport au volume de la construction.

Rappel : en vertu de l'article R421-1 du Code de l'Urbanisme, l'installation de tous les types d'antenne dont les dimensions du réflecteur dépassent 1.00 mètre, est soumise à déclaration préalable.

#### **6 – Clôtures**

L'utilisation de Chamaecyparis, de thuyas ou de toute essence de famille voisine est interdite. **Il faut privilégier l'utilisation d'essences locales.**

- en limite du domaine public :

Afin de créer une unité paysagère au sein de ce lotissement, les clôtures coté domaine public seront exclusivement végétales. Les clôtures minérales et les murets de tout type sont interdits.

Ces clôtures seront constituées par une haie vive dont la hauteur moyenne ne devra pas dépasser 1.80 mètre avec toutefois la possibilité d'y incorporer des éléments plus développés dans une proportion qui ne devra pas dépasser 1/3 de la longueur totale de la haie.

Ces haies pourront être doublées à l'intérieur de la parcelle par un grillage qui devra rester invisible du domaine public. Pour cela, le grillage devra être vert foncé, les poteaux constitués par des cornières métalliques vertes foncées, et la hauteur de cette clôture devra être inférieure à celle de la ligne générale de la haie taillée.

Les portails et portillons devront être en harmonie avec le paysage et le bâti environnant.

- en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de haut ;

Les clôtures constituées par l'emploi de plusieurs plaques en béton superposées sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés.

### **Article 12 – Stationnement**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques. A cet effet, les acquéreurs sont tenus de réaliser au minimum, outre le garage, 2 places de stationnement extérieures sur leur parcelle.

### **Article 13 – Espaces libres et plantations**

L'implantation des constructions devra être étudiée de manière à conserver les plantations existantes. Toute intervention sur la végétation existante, qu'elle soit située sur le domaine public, les espaces collectifs ou sur les parcelles destinées à la construction, sera soumise à autorisation expresse du lotisseur.

Les végétaux de plus de 2.00 mètres de hauteur devront être plantés à une distance supérieure à 2.00 mètres des limites séparatives. Les arbustes devront être plantés à une distance d'au moins 0.50 mètre des limites séparatives.

Les lots devront être maintenus en bon état de propreté.

Les citernes de stockage des combustibles à usage domestique devront être obligatoirement enterrées. Les aires de stockage ou de dépôt extérieures devront être dissimulées derrière une haie d'arbustes persistants choisis dans la liste en annexe.

Les cuves de récupération d'eaux enterrées seront conseillées et les puits d'infiltrations seront tolérés.

### **SECTION 3**

#### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

##### **Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Cf. voir tableau répartition de la SHON.

##### **Article 15 – Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans Objet.

## ANNEXE : LISTE DES ESSENCES PRECONISEES

### ARBRES A FEUILLES CADUQUES

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| ACER campestre                      | Erable champêtre                          |
| BETULA                              | Bouleau                                   |
| CARPINUS betulus                    | Charme                                    |
| CYDONIA oblonga                     | Cognassier                                |
| MALUS X Everest perpetue            | Pommier résistant aux maladies classiques |
| PRUNUS avium                        | Cerisier sauvage                          |
| PRUNUS cerasus Early River (guigne) | Cerisier                                  |
| PRUNUS cerasus Kelleriis (griotte)  | Cerisier                                  |
| PRUNUS padus                        | Cerisier                                  |
| PRUNUS spinosa                      | Prunellier                                |
| QUERCUS                             | Chêne                                     |
| ROBINIA pseudoacacia                | Acacia                                    |
| SALIX alba                          | Saule blanc                               |
| SALIX caprae                        | Saule                                     |
| SALIX matsudana                     | Saule                                     |
| SALIX viminalis                     | Saule                                     |
| SALIX vitellina                     | Saule                                     |
| SAMBUSCUS nigra                     | Sureau                                    |
| SORBUS aucuparia                    | Sorbier des oiseleurs                     |
| TAMARIX                             | Tamaris                                   |
| TILIA                               | Tilleul                                   |

### ARBRES A FEUILLES PERSISTANTES

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| ILEX aquifolium femelle             | Houx     |
| MAGNOLIA                            | Magnolia |
| PINUS nigra var maritima ou laricio | Pin      |

### ARBUSTRES A FEUILLES CADUQUES

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| CORNUS sanguinea         | Cornouiller sanguin |
| CORRYLUS avellana        | Noisetier           |
| CORRYLUS maxima purpuréa | Noisetier pourpre   |
| MALUS Everest perpetue   | Pommier             |
| FRANGULA alnus           | Bourdain            |
| PHILIDELPHUS             | Seringat            |
| SALIX exigua             | Saule               |
| SALIX rosmarinifolia     | Saule               |
| SALIX viminalis          | Saule               |
| SPIRAEA arguta           | Spirée              |
| SYRINGA vulgaris         | Lilas               |
| VIBURNUM opulus stérile  | Boule de neige      |

### ARBUSTRES A FEUILLES PERSISTANTES

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| BERBERIS stenophylla    | Berberis stenophylla |
| CARPINUS betulus        | Charme               |
| CYTISUS praecox         | Genêt                |
| ELAEAGNUS ebeingei      |                      |
| EUONYMUS européus       | Fusain               |
| ILEX aquifolium femelle | Houx                 |
| LIGUSTRUM ovalifolium   | Troène               |
| LONICERA nitida         | Chèvrefeuille        |
| PRUNUS lucitanica       | Laurier du Portugal  |
| VIBURNUM rhytidophyllum |                      |
| VIBURNUM tinus          | Laurier tin          |