

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour but de définir les règles et servitudes d'intérêt général impératives 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'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « les jardins du vicariat » se situe dans le bourg de FAY en zone NAa et en zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

Un règlement spécifique complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façons plus contraignantes certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible et de l'aspect extérieur des constructions.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS SUREROGATOIRES A CELLES DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, surérogatoires à celles du Plan Local d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative. Le lotissement est classé en zone UBa pour la zone Ouest et en zone NAa pour la zone Est.

ARTICLE 1 – NATURE DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITE

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U. et complété comme suit :

Sont interdits .

- Les bâtiments à usage d'élevage,
- Tous dépôts et établissements artisanaux ou industriels,
- L'habitat léger de loisirs
- Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés; déchets, matériaux de démolition et le stationnement des caravanes.
- Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures et des portiques

ARTICLE 2 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL AUTORISEE SOUS CONDITIONS

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U. et complété comme suit

- Seuls les locaux annexes accolés, reliés au bâtiment principal de la construction à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec l'ensemble de la construction.
- Les annexes dissociées à l'habitation ou à une activité sont interdites à l'exception des abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 8 m², des

piscines et de leurs locaux techniques et des verrières. Ces annexes dissociées ne sont autorisées que dans les zones constructibles indiquées sur le plan du règlement graphique et à condition que ces annexes soient situées à l'arrière de l'habitation.

- Les sous-sols sont interdits sauf pour le lot 1.
 - Les constructions permettant dans un même corps de bâtiment l'exercice de professions libérales non gênantes pour le voisinage et sous réserve que cette construction soit utilisée à titre mixte pour l'habitation et pour l'exercice de telles professions.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans tout le lotissement.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U. et complété comme suit :

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement comme indiqué au règlement graphique.

Il n'y aura qu'un seul accès automobile par parcelle. L'emplacement de cet accès au garage est figé par le document graphique.

Les accès piétons privés aux parcelles se feront en dehors des emplacements des coffrets et citerneaux et des emplacements des lampadaires.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement des conduites à l'intérieur de sa construction.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement Eaux Usées est obligatoire pour toute construction et se fera gravitairement sauf pour le lot 1 qui pourra installer une pompe de relevement des eaux usées.

Dans tous les cas, toutes les pièces habitables devront être raccordables gravitairement au réseau de collecte des eaux usées.

b) Eaux Pluviales:

- La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Les cuves enterrées

pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées. Les trop pleins seront raccordés au regard de branchement en attente sur la parcelle.

- Il est recommandé de capter les eaux de terrasse par drainage et rejet au regard.
- A défaut, les eaux de toiture seront acheminées dans les regards de branchements en attente sur chaque lot à la charge des acquéreurs.

c) RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain. Les coffrets E.D.F. seront posés sur socle sans muret technique, en limite des parcelles.

ARTICLE 5 – SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U. et complété comme suit :

- Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.
- La subdivision des lots est interdite. Il ne sera autorisé qu'une habitation par lot.
- Les regroupements de parcelles sont interdits.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U. et complété comme suit :

Pour les lots 2 à 9, les constructions devront donc être édifiées :

- pour le garage : dans une zone comprise entre 5 m minimum et 6m maximum de l'alignement de voirie,
- pour l'habitation: dans une zone comprise entre 3 m minimum et 4m maximum de l'alignement de voirie,

Pour les lots de 2 à 9, la majeure partie de la façade des constructions sera au maximum parallèle à la voie et respectera le sens de faitage indiqué sur le règlement graphique. Les maisons en L sont cependant autorisées à condition qu'au moins 50% de la longueur du faitage respecte le sens de faitage imposé.

La construction du lot 2 devra respectée l'un des deux sens de faitage indiqué au règlement graphique.

Dans la zone inconstructible définie sur le plan du règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U.

Les constructions devront donc être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique et respecter les limites d'accroche.

La construction du lot 1 devra être implantée à 3 ou 5m de sa limite Nord-Est.

Les piscines et leurs locaux techniques, les verrières et les abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 8 m² seront implantés dans les zones constructibles indiquées sur le plan du règlement graphique à au moins 3 m des limites séparatives et à l'arrière de l'habitation.

Les pompes à chaleur devront être implantées de façon à limiter la gêne occasionnée au voisinage.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U..

ARTICLE 9 – POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U..

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U. et complété comme suit :

Les constructions à usage d'habitation doivent être sans étage. Des combles aménageables sont autorisés.

Pour les lots 1 à 4, la hauteur à l'égout du toit prise au milieu de la façade principale est limitée à 3,80 m par rapport au terrain naturel. De plus, pour les lots 3 et 4, cette mesure est faite côté voirie.

Pour les lots de 5 à 9, la hauteur à l'égout du toit prise au milieu de la façade côté rue est limitée à 3,70 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur des abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 8 m² est limitée à 2,20 m sous égout.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U. et complété come suit :

1) GENERALITES

Les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés qu'à condition que la surélévation finale soit au maximum de 0,80 m au dessus de la cote naturelle du terrain sauf pour l'aménagement paysager des terrasses situées à l'arrière des habitations ; A l'arrière des constructions, la hauteur maximale des remblais, sera de 1,20 m. Toujours à l'arrière des bâtiments, la création de terrasses successives est possible et souhaitée si la topographie l'exige, à condition de respecter la hauteur maxi donnée ci-dessus (voir croquis en annexe du règlement).

La pente moyennes des talus devra être inférieure ou égale à 15 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.

Pour le lot 1 : le talus de la limite Sud-Est (limite avec la parcelle cadastrée D N° 732) devra être reculé d'un mètre de la propriété riveraine et avoir une pente de 66% maximum (3/2). Ce talus devra être bâché et végétalisé.

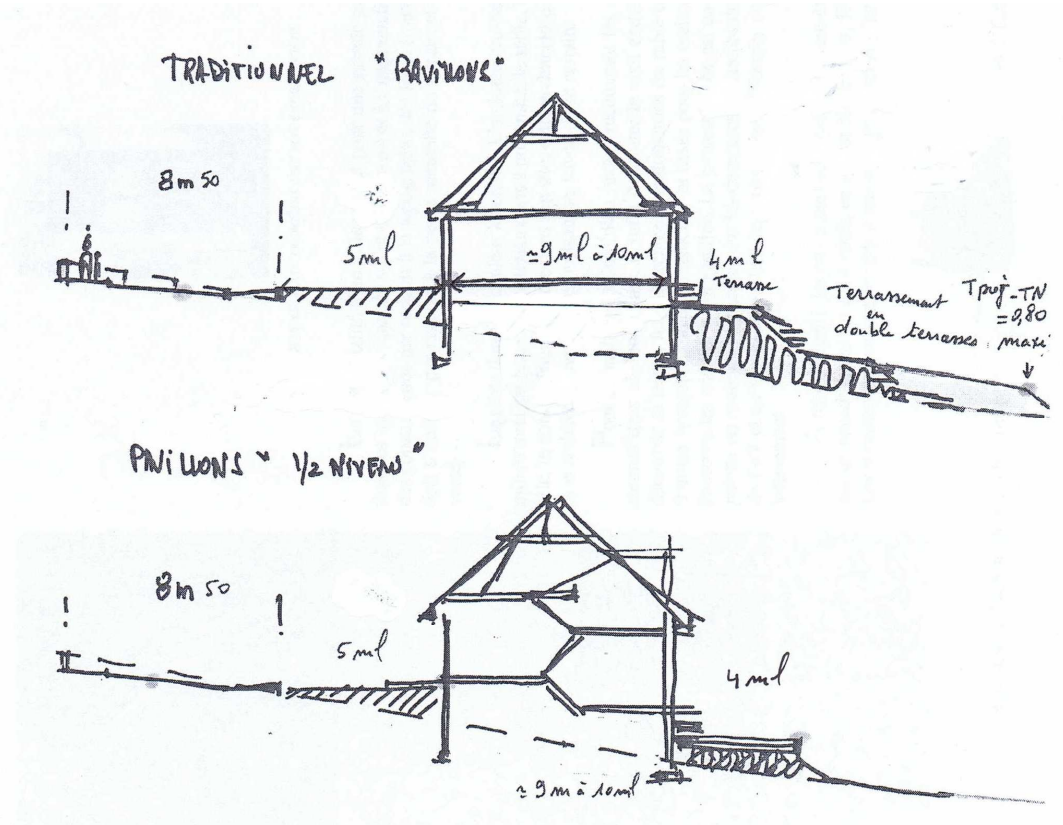
Dans le fond des parcelles, la hauteur maximale des remblais sera de 0,80 m par rapport au terrain naturel en fond de parcelle.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) et l'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro sont interdits.

Les enduits de couleur vive ou blanche sont interdits. Les enduits devront être choisis parmi les teintes figurant au référencier élaboré par la commune (voir annexe 1 du règlement).

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION ET ANNEXES ACCOLEES,

Pour les terrains plus pentus (sans obligation), le schéma suivant indique les avantages des constructions avec des demi-niveaux sur l'arrière de la construction, pour une meilleure adaptation de la construction au sol, mais une harmonie avec les constructions voisine est recommandée.



Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être à deux versants et avoir une pente de 45 degrés minimum pour le corps de bâtiment principal.

Pour les annexes accolées à l'habitation, leurs toitures auront une pente minimale de 35 degrés, à condition de respecter l'harmonie d'ensemble du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes accolées ayant une surface inférieure à 15 m², ni aux vérandas et verrières, quelque soit la surface de ces dernières

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise naturelle ou artificielle.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques de toiture seront de type intégré à la couverture du toit

Il ne pourra pas y avoir d'ouverture de porte d'accès à l'habitation, en pignon donnant sur les limites séparatives latérales, sauf porte de service pleine avec une imposte fixe en partie haute.

Pour le lot 2 : Dans le cas d'une orientation de toit Nord-Ouest/Sud-Est, la partie triangulaire du pignon Ouest de la construction devra être habillée de bois ton naturel.

Le bardage bois est autorisé si son coloris est ton bois naturel, en harmonie avec l'environnement.

Les constructions en madriers ronds pleins et apparents assemblés à mi-bois sont interdites.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation dissociées (garages, abris à usage familial, remises) sont interdites à l'exception des abris de jardin en bois ayant une surface inférieure à 8 m², des piscines et des verrières.

L'emploi du verre et de matériaux translucides est autorisé.

Les abris de jardin métalliques et les annexes réalisées en tôles ondulées sont strictement interdits.

4) DIVERS

Les clôtures réalisées en limites séparatives et en fond de parcelle seront constituées soit de haies vives, soit d'un grillage plastifié fixé sur des montants métalliques d'une hauteur maximale d'1,00 m avec éventuellement un soubassement en dur d'une hauteur maximale de 0,20 m, soit des deux.

Côté rue, à l'exception du lot 1, les clôtures situées en façade et en bordure de voie peuvent être constituées d'un muret enduit de la même couleur que l'habitation et d'une hauteur maximale de 0.20 m et doublé d'un grillage plastifié d'une hauteur maximale de 0.50 m ou de préférence par une haie ornementale de faible hauteur (hauteur recommandée : 1 m)

Toujours côté rue, pour fermer l'espace privatif situé à l'arrière de l'habitation, une clôture pourra être positionnée en limite de la façade avant de la construction. Leur hauteur maximale est limitée à 1,0 m et elles seront en grillage plastifié, fixé sur des montants métalliques. La hauteur du (des) portillon(s) d'accès à l'espace arrière du bâtiment n'est pas réglementé.

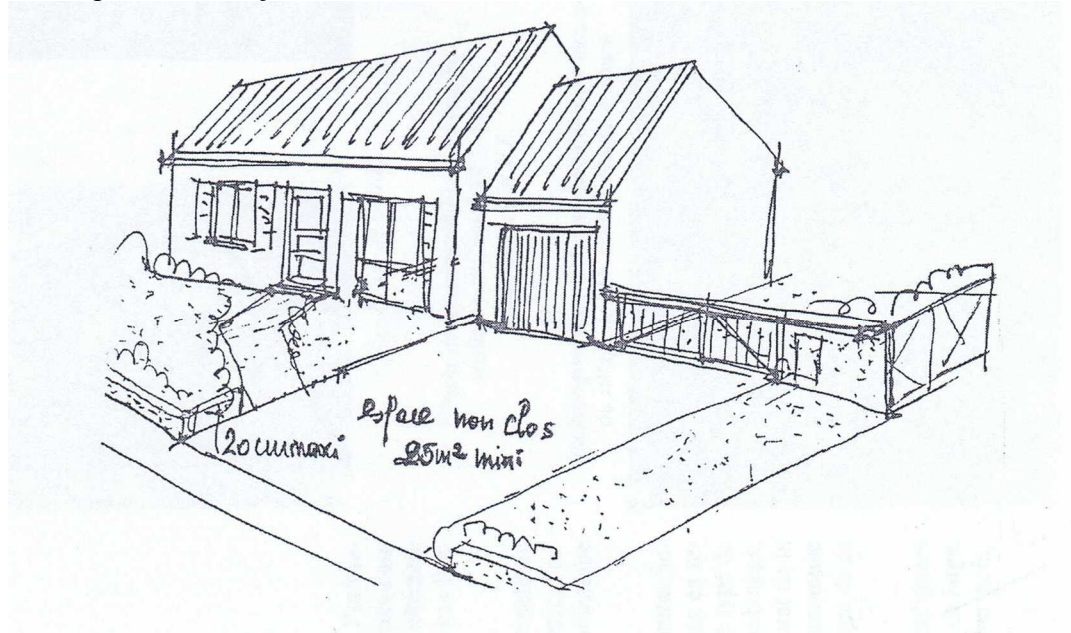
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

Pour les lots bordant un espace vert commun ou un cheminement piétonnier, il sera possible d'installer un portillon à l'arrière ou sur le côté du lot pour favoriser l'utilisation des chemins piétonniers et la fréquentation des espaces verts.

ARTICLE 12 – OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U. et complété comme suit :

Il doit être réalisé sur la parcelle, en dehors des espaces publics, 2 places de stationnement par logement dans un espace non clos d'au moins 25 m² aménagé entre la façade de la construction et la rue.



Les acquéreurs souhaitant s'installer en profession libérale devront prévoir à l'intérieur de leur lot le nombre de places de stationnement nécessaire à leur activité et à son développement avec un minimum d'une place de stationnement pour 25 m² d'activité.

ARTICLE 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Conforme à l'article en vigueur du P.L.U. et complété comme suit :

Les végétaux d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite de propriété.

Les haies vives situées en clôture de deux lots mitoyens ou en clôture de fond de parcelle seront des haies champêtres ou bocagères composées uniquement d'essences feuillues à feuilles persistantes ou caduques. En aucun cas elles ne pourront être composées exclusivement de lauriers palmes. Les thuyas et les cyprès sont interdits.

Une taille appropriée conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté (hauteur de 2 m maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière est possible.

ARTICLE 14 – FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'ensemble du lotissement, la Surface Hors Œuvre Nette globale est fixée à **3 897 m²** conformément au tableau de répartition suivant :

**TABLEAU DE REPARTITION
« LES JARDINS DU VICARIAT »**

N°lot	SHON
1	777 m ²
2	475 m ²
3	366 m ²
4	415 m ²
5	367 m ²
6	377 m ²
7	392 m ²
8	365 m ²
9	363 m ²
TOTAL	3 897 m²

ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DU COS
Conforme à l'article en vigueur du P.L.U..