

REGLLEMENT DE CONSTRUCTION

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par la commune de Saint Valéry sur Somme, lotissement dénommé « Lotissement du Soleil Levant - 3^{ème} tranche ».

Ces règles d'urbanisme s'ajouteront à tous les autres droits aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Le règlement devra être inséré dans tout acte translatif ou bénéf, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme en vigueur applicable sur la parcelle et ses éventuelles délimitations ci-après :

Article 1 - DIVISION PARCELLAIRE

Nota : Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Seul le document d'arpentage parcellaire de détermination leur confère une exactitude.

N°	Usage	Superficie	Surface de plancher maximale	N°	Usage	Superficie	Surface de plancher maximale
1	A bâtir	488	488	22	A bâtir	456	456
2	A bâtir	685	685	23	A bâtir	499	499
3	A bâtir	725	725	24	A bâtir	520	520
4	A bâtir	483	483	25	A bâtir	557	557
5	A bâtir	512	512	26	A bâtir	580	580
6	A bâtir	688	688	27	A bâtir	587	587
7	A bâtir	573	573	28	A bâtir	768	768
8	A bâtir	484	484	29	A bâtir	580	580
9	A bâtir	491	491	30	A bâtir	574	574
10	A bâtir	479	479	31	A bâtir	625	625
11	A bâtir	533	533	32	A bâtir	551	551
12	A bâtir	538	538	33	A bâtir	675	675
13	A bâtir	535	535	34	A bâtir	685	685
14	A bâtir	577	577	35	A bâtir	508	508
15	A bâtir	544	544	36	A bâtir	582	582
16	A bâtir	543	543	37	A bâtir	593	593
17	A bâtir	515	515	38	A bâtir	717	717
18	A bâtir	477	477	39	Bassin	2127	/
19	A bâtir	520	520	40	Voirie	3614	/
20	A bâtir	519	519				
21	A bâtir	469	469		TOTAL	30040	21493

La surface de plancher maximale autorisée est égale à la superficie de la parcelle à bâtir.

Article 2 - CARACTERE DU LOTISSEMENT

La vocation principale du lotissement est d'accueillir des constructions réservées à l'habitation.

Les constructions à usage d'activités pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vie du quartier et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune bruit anormal, aucune incommodité, aucune insalubrité, ni nuisance susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur utilisation doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et les réseaux.

Vu pour être annexé au
Règlement de Construction
du 20 OCT. 2015

Septembre 2015
1/4



PA10
20 OCT. 2015

Les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles seront interdites.

Toute activité devra s'accompagner de la création de places de stationnement sur la propriété. Le nombre d'emplacements devra être suffisant pour satisfaire aux besoins de l'activité et des visiteurs.

Article 3 - ACCES AUX PARCELLES

L'accès aux parcelles (entrées charretières situées à l'intérieur des parcelles privées) sera réalisé par le lotisseur. Il devra permettre à deux véhicules de stationner en dehors de la voirie. Cet espace devra être conservé en parfait état d'entretien par les acquéreurs. Il devra rester non clos, y compris entre les parcelles privées.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux publics existants en souterrain (électricité, eau potable, assainissement vannés, assainissement des eaux pluviales).

Article 5 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales s'écoulant sur les toitures devront être captées et dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Sur les parcelles, pour faciliter l'absorption et l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les aires imperméabilisées sont vivement déconseillées (excepté pour les terrasses). Dans la mesure du possible, elles devront être réalisées avec des dispositifs végétaux (piéds engazonnés de type Ecogreen) ou avec des matériaux hydriques. Des citernes à ciel ouvert recueillant les eaux de pluie (arrosage, machines à laver...) seront acceptées.

Article 6 - DES CONSTRUCTIONS RESPECTANT LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le lotisseur accorde une importance particulière au respect des principes de développement durable. Les futures constructions devront remplir les principes d'économie d'énergie : recourir à des énergies naturelles, peu polluantes, locales, renouvelables ; économie de consommation d'eau potable ; réduction de la production des déchets ; ...

Autant que faire se peut, les futures constructions devront prendre en compte et utiliser le potentiel solaire, de manière à générer le maximum d'économies d'énergie et à protéger notre environnement. Les technologies solaires, thermiques et photovoltaïques devront être utilisées le plus possible.

Une véritable recherche architecturale devra être entreprise compte tenu de la spécificité des lieux.

L'accent sera mis sur :

- la simplicité des volumes,
- la limitation des hauteurs de construction,
- le choix de matériaux de construction et de couverture privilégiant ou s'inspirant de substances naturelles dites nobles (ardoises, bois, pierre, ...),
- une recherche d'harmonie de couleurs dans un gamme chromatique en nuances plutôt sombres devant permettre de ne pas faire ressortir de talents claires au travers des créations paysagères enserrant le projet.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme pourront être refusées si les constructions, par leur style, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine et paysagère environnantes.

Afin de prouver leur intention environnementale, les acquéreurs devront produire une note sommaire à ce sujet, à joindre à la demande de permis de construire.

Article 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du sol et non le sol à la construction. Les buttes artificielles dissimulant le soulèvement des constructions sont interdites.

Un plan en coupe présentant l'adaptation au sol devra systématiquement être fourni avec la demande de permis de construire.

Article 9 - CLOTURES

- Clôtures sur l'espace public

Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles devront être constituées de haies vives plantées à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue et ne pas être visible depuis l'espace public. Il devra être de teinte sombre (vert foncé, gris ou noir). Sa hauteur ne devra pas dépasser celle de la haie.

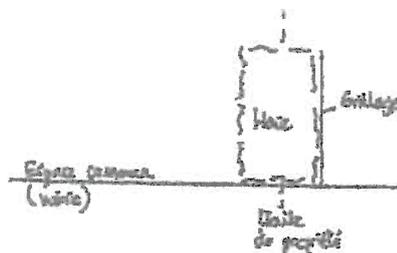
Les végétaux utilisés en clôtures seront à choisir parmi les essences locales (charme commun, châtaignier, érable champêtre, aune, houx commun, noisetier, ...). Les résineux (thuyas, trénes, ...) seront interdits.

En cas de création de portails et portillons, ils devront être réalisés de préférence en bois recouvert d'un vernis ou d'une peinture s'harmonisant avec l'environnement. Ils pourront également être en métal et/ou en PVC à la condition que ceux-ci rappellent les menuiseries de l'habitation. Les couleurs sombres devront être privilégiées.

Les portails et portillons devront être entourés de piliers de clôture réalisés dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale, ou en briques traditionnelles régionales, en pierres naturelles, pierres sèches et vives ; voire naturels, constitués de végétaux. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m. La ferronnerie sera autorisée.

CROQUIS A (vue en coupe)

PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE A L'ALIGNEMENT



- Clôtures entre lots
- Si elles existent, les clôtures entre lots devront être :
- maçonnées, hors plaques préfabriquées,
 - et/ou composées de panneaux de bois (tressés ou non),
 - et/ou végétales, composées d'essences locales. Un grillage de teinte sombre (vert foncé, gris ou noir) pourra être intégré à la haie. Les poteaux seront de préférence en métal et de teinte identique au grillage.

Il sera bon de rechercher une homogénéité avec les parcelles voisines.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

- Intégration des éléments techniques (coffrets électriques, boîtes aux lettres)
- Les éléments techniques devront faire l'objet d'une attention particulière.

Ils seront intégrés dans un muret (maçonnerie ou en bois) réalisé par le lotisseur. Ce muret marquera l'entrée de chaque parcelle. Il devra être conservé en parfait état par les acquéreurs, ceci impliquant le nettoyage du muret et, le cas échéant, la remise en peinture ou le rejointoiement.

Article 10 - PLANTATIONS

La qualité du lotissement sera pour bonne partie la conséquence de la densité des plantations.

Chaque propriétaire de lot(s) devra procéder à la plantation minimale d'un arbre par 200 m² de propriété, au plus tard durant l'hiver qui suivra l'achèvement de la construction.

Les arbres à planter devront être choisis parmi les espèces locales.

Les arbres fruitiers, type pommiers, pourront être retenus pour satisfaire à cette obligation de plantation. La plantation d'arbres à petits fruits permettra de contribuer au biotope.

Sur chacune des parcelles, les plantations seront réalisées de manière à préserver au voisinage son droit au soleil.

Article 11 - STATIONNEMENT

Deux places de stationnement seront aménagées par le lotisseur lors de la réalisation du lotissement. Ces places seront réalisées dans les parcelles privées et seront propriété de l'acquéreur mais ne devront pas être clôturées. Leur position est indiquée sur plan de composition.

Ces places sont inconstructibles et ne pourront pas accueillir de car-port.

Si elle existe, la haie en alignement de voirie de chaque lot devra à cet effet être interrompue.

Article 12 - ETUDE DU SOUS-SOL

Une étude géotechnique va être réalisée en vue d'étudier le sous-sol de certains secteurs du lotissement. Les futures constructions devront respecter les principes préconisés par cette étude.

