

Lotissement « La Ronceraie »

Commune de VERNY

PA 10: REGLEMENT DE LOTISSEMENT

(en complément des règles inscrites au PLU de la commune)

COMPLÉMENT 2

Le règlement écrit du lotissement vient en complément du PLU de la commune de Verny et de la pièce PA4 valant règlement graphique.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de VERNY à savoir le Plan Local d'Urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article R 111.1 du code l'urbanisme et leurs modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après :

AU 1 EAUX PLUVIALES– Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux des toitures doivent être raccordées à la cuve de rétention d'eau implantée par l'aménageur et raccordée au bassin de rétention central.

AU 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Des car-ports pourront être implantés en limite de domaine public sans être obligatoires. Ces constructions ne devront pas être fermées même partiellement. Le stationnement libre, sans être couvert par un car-port, est autorisé.

AU 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative des constructions principales est obligatoire pour certains lots du lotissement notés au plan de composition PA04. Les constructions principales s'implanteront dans la zone d'implantation identifiée au PA4, valant règlement graphique.

AU 4 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 65% de la surface totale de la parcelle. Le nombre de constructions principales (maisons individuelles ou logements intermédiaires) n'est pas imposé ni limité.

AU 5 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale relative du faîtiage de la construction principale devra pas dépasser 8 mètres.

La hauteur maximale relative à l'égout de la construction principale devra pas dépasser 6 mètres.

AU 6 ASPECT EXTERIEUR

Façades : La façade orientée Sud ou la façade orientée Sud-Est présentera de très larges surfaces vitrées représentant au moins de 50% (cinquante pour cent) de sa surface.

Toitures : Les toitures de la construction principale seront obligatoirement à un pan (de 1,72° à 35°) de façon à drainer les eaux pluviales de la toiture vers les cuves de rétention d'eau implantées par l'aménageur.

Le sens de la pente de la toiture est indiqué pour chaque parcelle sur le plan de composition PA04.

Plusieurs choix sont rendus ouverts concernant le traitement des toitures :

- Etanchéité avec végétalisation
- Couverture de panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques)
- Couverture métallique.

Clôtures :

Tous dispositifs de clôtures empêchant l'écoulement des eaux de ruissellement sont interdits.

AU 7 ESPACES LIBRESE ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement seront traitées afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales (espaces verts, matériaux drainants...).

L'aménageur prendra en charge la plantation des arbres fruitiers ; leur nombre par parcelle étant défini sur le PA9 ; leur maintien et leur entretien restent à la charge de l'acquéreur.

La conservation des arbres remarquables existants et identifiés au PA4 est impérative.

AU 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les parcelles dites « jumelées » correspondent au découpage en lots tel que défini sur le PA4 (sous-entendant un logement par lot).

Les parcelles dites « groupées » correspondent à la constitution de macro lots à savoir le regroupement des lots 1a-1b-1c-1d, 4a-4b-4c-4d et 5a-5b mais aussi le lot 16 (lot 16, indivisible en lots distincts). Ainsi, la réalisation de plusieurs constructions principales est autorisée sur un macro lot selon les dispositions graphiques du PA4 sauf en matière de mitoyenneté en respectant par exemple la répartition proposée au PA9. Toutefois, une seule construction sur un macro lot est interdite.

Les logements de type collectifs ne sont pas autorisés dans le lotissement pour les macro lots, excepté pour le lot 3, la réhabilitation du bâtiment existant.