

**MAITRE
D'OUVRAGE**



**Commune de ROYE
Représentée par son maire**

**Place Jacques Fleury
80700 ROYE**

**ROYE (80)
RUE DE MONTDIDIER**

Lotissement communal

**Réalisation d'un lotissement de 8 lots à usage
d'habitation libres de constructeur**

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

Pièces : PA10 - REGLEMENT

**MAITRISE
D'OEUVRE**



Représentée par :
Monsieur BENZI Alan
11, rue des annonciades
BP 50071
80700 ROYE

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	3
ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.....	4
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	4
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	5
1) EAU POTABLE, TELECOMMUNICATION ET ELECTRICITE.....	5
2) EAUX USEES.....	5
3) EAUX PLUVIALES	6
ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	6
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES ET A LA VOIE DU LOTISSEMENT ...	6
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	7
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	7
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	7
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, REMBLAIS	7
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR.....	8
GENERALITES	8
VOLUME DES CONSTRUCTIONS	8
COUVERTURE	8
SOUCHES DE CHEMINEE ET DE VENTILATION	9
BRISES SOLEIL.....	9
Panneaux SOLAIRES.....	9
COMPOSITION DES FACADES	9
MATERIAUX DE FACADE	10
COULEURS DES FACADES	10
MODENATURES	10
MENUISERIES	11
PORTES.....	11
VOLETS.....	11
LES ANNEXES.....	12
LES VERANDAS	12
GARAGES ET DEPENDANCES	12
CLOTURES	12
DECHETS	13
RESEAUX DIVERS ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES	13
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	13
ARTICLE 13 : TRAITEMENT PAYSAGER	14
ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, DIVISION EN LOTS	15

Le présent règlement s'applique au lotissement sis rue de Montdidier sur la Commune de Roye et fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires compris dans l'assiette foncière du lotissement.

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de ROYE, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières du présent règlement.

Si les règles du PLU sont plus restrictives que celles du présent règlement, elles primeront sur ces dernières.

Le règlement régit les droits et obligations d'intérêt général.

Le règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement. A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente.

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet au préalable d'une demande d'autorisation de permis de construire ou de déclaration préalable selon la nature et l'importance des ouvrages projetés, qui sera instruite conformément aux prescriptions du présent règlement de lotissement et aux règles du PLU communal applicable à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme sollicitée.

Les prescriptions qui suivent, sont destinées à favoriser la cohérence architecturale et urbaine sur l'ensemble de l'opération, et servent de cadre afin que chaque Maître d'œuvre puisse développer son propre projet.

La signature des actes de vente comporte automatiquement l'adhésion aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

Le présent règlement doit être rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Article 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites dans le lotissement les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient à même de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, notamment :

- Les constructions à usage d'activités industrielles et logistiques, de fabrication et de transformation,
- Les activités de bureaux et commerciales,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,

- Les campings, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et terrains de stationnement de caravanes,
- Le stationnement permanent des caravanes et des camping-cars,
- L'implantation de maisons mobiles
- Les stockages extérieurs à l'air libre non intégrés dans les bâtiments,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène ...)
- Les poulaillers, clapiers, étables, ...,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les pavillons témoins,

La volonté est de créer un espace de vie agréable.

Article 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Le lotissement est destiné uniquement à l'habitation résidentielle individuelle et leurs annexes (garages, abris de jardin, piscine)

Chaque lot est indivisible et comprendra une seule d'habitation.

Les clôtures sont autorisées et devront respecter les dispositions du présent règlement.

Article 3 : ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur de lot devra respecter les principes de desserte des différents lots, telles qu'elles sont édictées au plan d'implantation des futures constructions PA9 du présent permis d'aménager.

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

La voie présentera les caractéristiques courantes ci-après :

Une emprise de : 9.0m avec un cheminement piéton de 2.0 m, une chaussée à sens unique de 4 m et une noue/espace vert et/ou une place de stationnement de 3.0 m.

Il n'est autorisé qu'un seul accès à la parcelle et depuis la voie créée

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement se raccorder aux réseaux installés par le lotisseur au moyen des amorces de branchements si elles ont été réalisées à cet effet ou, selon le cas, des regards ou coffrets de branchement éventuellement réalisés spécialement à cet effet, ou encore directement sur les réseaux installés sous la voie du lotissement si les amorces n'ont pas été réalisées.

1) EAU POTABLE, TELECOMMUNICATION ET ELECTRICITE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le service gestionnaire.

Des dispositions particulières pourront être imposées lors de l'instruction des permis de construire.

Un coffret ou regard de branchement sera installé par le lotisseur pour ces réseaux.

Chaque propriétaire fera installer à sa charge un compteur, conformément aux prescriptions du service concessionnaire.

Il est précisé que la puissance électrique maximale prévue est de 12 kVa monophasé par lot. En cas de besoin différents, les frais supplémentaires seront à la charge de l'acquéreur.

2) EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions et selon les modalités définies par le service gestionnaire.

Un regard de branchement sera installé par le lotisseur pour ce réseau.

Chaque propriétaire devra se raccorder à sa charge conformément aux prescriptions du service concessionnaire.

3) EAUX PLUVIALES

Le niveau assaini étant le niveau de la chaussée, les constructeurs devront se prémunir des eaux pluviales en retour.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Afin de limiter les rejets dans les exutoires existants, les eaux pluviales issues de fonds privés seront gérées sur chacune des unités foncières selon plusieurs techniques :

- Par infiltration dans les jardins des lots individuels ; les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins et sur le domaine public,
- Par végétalisation des espaces extérieurs privés et l'aménagement des cheminements perméables favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales,
- Par rétention des eaux de pluie dans des cuves située sur le domaine privé ; les eaux de pluie récupérées peuvent être utilisées pour différents usages conformes au règlement sanitaire (arrosage des jardins, lavage des voitures, ...)

Ces dispositifs seront à la charge des acquéreurs et dimensionnés en fonction des superficies imperméabilisées et d'une pluie décennale, sans surverse sur le domaine public.

Le système d'infiltration devra figurer à la demande du permis de construire.

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES ET A LA VOIE DU LOTISSEMENT

L'implantation des constructions vis-à-vis de l'espace public participe à la définition de la forme et à l'identité du lotissement.

Les constructions individuelles d'habitation respecteront les polygones d'implantation indiqués sur le plan de composition, les emprises constructibles et seront édifiées avec un recul minimum de :

- 5 m par rapport à l'alignement de la voie nouvelle créée

La ou les direction(s) des faitages du volume principal des constructions principales respectera les prescriptions du plan de composition.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra respecter les emprises constructibles et les prescriptions d'implantation définies par le plan d'implantation des futures constructions du permis d'aménager du lotissement.

Conforme aux polygones d'implantations indiqués sur le plan de composition

Les locaux annexes seront implantés en fond de parcelle dans une bande de 3.0m de large figurant au plan de composition.

Les locaux annexes pourront être implantés en limite de propriété, sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 2.50 mètres toiture comprise, et que leur surface n'excède pas 20m²

Sont considérés comme locaux annexes les garages, remises, petits ateliers, abris de jardin, petits locaux techniques, etc. ...

La construction de piscine est autorisée à 4.00 mètres minimum de la limite séparative.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conforme au PLU – Zone UC

Article 9 : EMPRISE AU SOL

Conforme au PLU – Zone UC

L'emprise au sol des constructions doit respecter les règles d'implantation fixées par le plan d'implantation des futures constructions du permis d'aménager.

Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, REMBLAIS

En complément des règles du PLU, les niveaux habitables devront être situés au minimum à 25 cm au-dessus de l'altitude moyenne de la chaussée en façade du lot.

Les sous-sols sont autorisés avec une entrée en façade.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 2.50 mètres hors tout.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des constructions avoisinantes afin de préserver l'intérêt du secteur.

Tout pastiche de l'architecture d'une autre région est interdit.

Les bâtiments en tôles de récupération ou en tôles acier galvanisé sont interdits.

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne devront pas être visibles depuis l'espace public et seront de préférence enterrées, masquées par la végétation ou faire l'objet d'un habillage en bardage bois. Toute utilisation de matériaux plastique non revêtus est proscrite.

Les terrasses et leurs abords doivent être adaptées à la nature du terrain.

VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les volumes des constructions doivent respecter une certaine simplicité.

Le plan type rectangulaire et de volume parallélépipédique principal sera privilégié, mais les décrochés de volume s'intégrant dans l'ensemble de l'architecture seront acceptés.

Sont interdits les fausses tours, colonnades, arcades et portiques pastiches de l'architecture classique, pseudo-historique.

COUVERTURE

Les couvertures des constructions contiguës devront respecter la cohérence architecturale d'ensemble.

Les constructions mitoyennes devront présenter les mêmes pentes de toiture.

En cas de constructions dissociées dans le temps, la construction autorisée antérieurement servira de référence aux constructions dont les autorisations de construire seront déposées postérieurement.

Les toitures des constructions principales seront traitées de manière unique :

Toiture traditionnelle à deux pentes

Les brisis et toitures à la « Mansart » sont interdits.

Les matériaux de couverture sont imposés : ardoises et terres cuites et leur tonalité devra être de couleur sombre ou brune, sans effet de brillance.

Toutes les couleurs vives ou trop soutenues en toiture sont proscrites.

Les débordements de toiture sur les murs-pignons sont interdits.

Les toitures à quatre pentes sont interdites.

SOUCHES DE CHEMINEE ET DE VENTILATION

Les souches de cheminée seront intégrées dans les proportions de la construction, situées à proximité ou sur le faîtage ; leur hauteur totale au-dessus de la toiture devra être au maximum de 1,50 mètre.

Les conduits seront intégrés dans le volume principal de la construction.

BRISES SOLEIL

Les brises soleil en bois ou en métal sont autorisés ; leur positionnement et leur dimension devront être en harmonie avec l'architecture générale de la construction.

PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés et devront être intégrés dans le volume général des toitures s'ils sont disposés en façade sur rue. La pose reste libre côté jardin.

Leur installation doit faire l'objet d'une grande attention pour définir une implantation et un dessin équilibrés prenant en compte les éléments caractéristiques de la construction à aménager (pente de toiture, dessin des façades, etc....).

COMPOSITION DES FACADES

Les ouvertures devront participer à la cohérence architecturale générale des façades en relation avec les bâtiments contigus.

Les murs pignons ou aveugles devront être traités comme des façades à part entière et devront avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades principales.

MATERIAUX DE FACADE

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et une cohérence architecturale d'ensemble.

Des traitements particuliers de béton et de métal pourront être autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans la conception architecturale d'ensemble.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de béton, etc.) est interdit.

Les enduits seront projetés ou talochés teintés dans la masse ou traditionnels à la chaux seront privilégiés et les finitions peintures simples seront proscrites.

Pour des questions de vieillissement, les enduits talochés et lissés sont préférés aux enduits grattés qui développent plus rapidement les mousses du fait de leur rugosité.

L'emploi de matériaux d'imitation est interdit pour les façades des constructions et les toitures.

COULEURS DES FACADES

Les couleurs dominantes des façades principales participent à l'architecture générale des constructions et devront respecter un ton clair sur l'ensemble des façades des constructions à édifier et de leurs annexes

Afin de garantir la cohérence à l'échelle du lotissement les teintes exactes des enduits et matériaux non naturels peints ou laqués, doivent obligatoirement être transmises dans le dossier de permis de construire sous forme de références précises au nuancier RAL et devront respecter les tons suivants :

- Nuances de Blanc
- Nuances de Gris
- Nuances de beige

Tout autre nuance fera l'objet d'un examen au cas par cas.

MODENATURES

Les éléments de décoration sans référence au système constructif sont interdits en particulier les corniches ou génoises rapportées, références néoclassiques telles que frontons, colonnes, balustrades décoratives etc...).

Les pastiches d'architectures régionales ou étrangères sont proscrits.

MENUISERIES

Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries extérieures (châssis ouvrants et dormants) seront réalisées en structure fines et en finition mat.

Les velux sur rue sont interdits, ils sont admis côté jardin.

Sont autorisés les matériaux aluminium, acier, bois peint et PVC et devront respecter un des tons suivants qui sera transmis au dossier de permis de construire :
et devront respecter les tons suivants :

- Nuances de Blanc
- Nuances de Gris
- Nuances de Noir
- Nuances de beige

L'ensemble des menuiseries devront être du même ton.
Les ouvrants des fenêtres et portes pourront comporter des petits bois.

PORTES

Les portes d'entrée seront posées en retrait par rapport au nu du mur de la façade

Sont autorisés les matériaux aluminium, acier, bois peint et PVC.

VOLETS

Les volets participent à l'architecture générale des bâtiments au même titre que les ouvertures.

Dans le cas d'une architecture traditionnelle, pour les façades visibles depuis l'espace public, les volets pourront être battant en aluminium, bois peint ou PVC, à lames verticales, sans barre, ni écharpe oblique.

Les volets roulants sont autorisés s'ils s'intègrent à l'architecture générale et les coffrets devront être intégrés à l'intérieur du volume et ne pas dépasser le nu des murs de façade.

Les volets en bois brut devront être peints ou lasurés.

Ils seront peints ou laqués dans des teintes respectant l'aspect général du lotissement.

Les ferrures, si elles existent seront peintes de la même teinte que les volets

LES ANNEXES

Les annexes seront de forme simple traitée en parements ou clin de bois naturels ou peint de couleur sombre.

Les toitures seront mono-pente de faible inclinaison ou toitures terrasses.

Les matériaux métalliques brut sont interdits pour les murs et les toitures

LES VERANDAS

Les vérandas ne pourront être implantées que sur les façades jardin invisibles du domaine public.

Leur volume et traitement devra respecter l'architecture générale de la construction.

Les vérandas rapportées et non incluses dans le volume principal d'origine ne devront pas s'aligner sur plus de 60% de la longueur la totalité de la façade du rez-de-chaussée.

Elles ne pourront s'aligner que sur une des deux limites privatives des lots.

GARAGES ET DEPENDANCES

Les garages semi-ouverts de type auvent ou « carport » sont autorisés de préférence accolés ou intégrés dans la construction principale.

Ils devront être couverts par une toiture plate monopente de faible inclinaison.

Les matériaux des garages devront être en cohérence avec le bâtiment principal.

CLOTURES

Elles seront implantées en limite du domaine public et sur les limites séparatives.

En façade sur rue, elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 80 cm, surmontée d'une grille pleine ou ajourée.

En limite séparative, elles seront de type rigide doublées de préférence d'une haie.

Il est fortement conseillé, lors du dépôt du permis de construire, de déposer les formalités nécessaires à l'édification des clôtures situées en limite de l'emprise de la voie créée du lotissement.

Les clôtures en béton ou en bardage sont interdites

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques seront intégrés dans les murs de clôture.

Les branchements particuliers et équipements techniques tels que répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans les clôtures.

DECHETS

En cas de valorisation des déchets organiques, les bacs composteurs seront implantés dans des espaces privatifs et non visibles de l'espace public.

RESEAUX DIVERS ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les paraboles modifient l'aspect du bâtiment et leur installation est soumise à une déclaration préalable en application de l'article R. 421-17. Elles ne doivent pas être visibles de l'espace public, et seront installées de préférence dans les combles.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ainsi que des installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ; ils doivent être inscrits dans le bâti ou être intégrés dans une annexe qui sera traitée en matériaux de qualité.

En cas de toiture terrasse les équipements techniques ne devront pas être visible depuis l'espace public et devront être masqué par un acrotère de hauteur suffisante.

L'implantation d'éoliennes domestiques n'est pas autorisée.

Article 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les constructeurs installeront à l'intérieur de leur lot, au minimum 2 places de stationnement par construction d'habitation, ce, en sus des garages éventuels.

Le stationnement couvert pourra être réalisé sous forme de locaux semi-ouverts de type auvent ou « carport » : les matériaux et leur traitement seront de qualité et en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

L'imperméabilisation des places découvertes sera limitée au minimum et l'utilisation de dalles semi-perméables ou de structures alvéolaires sera privilégiée afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Article 13 : TRAITEMENT PAYSAGER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal) à l'échelle du terrain. Ils doivent être plantés ou traités en espace vert ou jardin. Les marges de recul seront notamment traitées en espace vert en incorporant le traitement des accès dans la réflexion paysagère.

Les plantations envisagées seront d'essences locales

Tous les espaces non couverts seront aménagés en matériaux perméables ou en terre végétale.

Les espaces non plantés et non enherbés seront en sable, stabilisé, dallé de façon non jointive ou tout autre revêtement permettant l'infiltration d'une partie des eaux pluviales.

Les clôtures végétales en limites séparatives devront être traitées sous forme de clôtures végétales constituées d'essences locales variées adaptées à la nature du sol, en combinant les essences caduques, persistantes et fleuries. Elles seront composées **d'au moins trois essences**

Les haies mono-spécifiques composées d'une seule essence ainsi que celles constituées de thuyas ou de cyprès sont proscrites.

Les essences allergènes sont à éviter.

Les espaces libres (espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement et les circulations de véhicules) seront traités en pleine terre et devront comprendre des plantations adaptées à la nature du sol sous forme soit :

- d'arbres d'ornement isolés ou en bosquet,
- d'arbres fruitiers sous forme de verger,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Les espaces compris entre les constructions et l'alignement avec l'espace public et les accès seront paysagés (engazonnement, fleurissement...).

Les sols seront préparés et amendés en profondeur afin de favoriser le développement des végétaux.

Les essences utilisées seront adaptées à la nature du sol.

Dans les cas d'installation d'abris de jardin, ceux-ci seront en bois de couleur et de teinte naturelle.

Les jardins potagers sont interdits sur le devant des lots.

Les installations de type avicoles (volailles) ou de type cunicoles (lapins) sont prohibés sous quelque forme que ce soit. (clapier, basse-cour, etc.)

Article 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, DIVISION EN LOTS

La répartition des Surfaces de Plancher par lot sont fixées conformément au tableau joint au dossier du permis d'aménager.