

SAINT CHRISTOPHE DES BOIS

Propriété de la société NEGOCIM

Le chemin des écoliers

5- REGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Un G.A.R.N.U. régit les droits à la construction sur le territoire communal.

Art.1/1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit « Le chemin des écoliers » situé dans la Commune de SAINT CHRISTOPHE DES BOIS.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZH sous les numéros 20p - 129p, pour une contenance de 27 159 m² ou tous les autres numéros parcellaires qui pourront être définis par les Services du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Il est composé de 20 lots à usage privatif.

Art.1/2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

1-2-1

Nonobstant les règles propres au lotissement, les législations de portée générale relatives à l'occupation des sols sur les constructions continuent à porter effets.

1-2-2

S'ajoutent aux règles propres du lotissement, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui sont reportées à titre indicatif sur le plan. Tout projet de construction touché par une de ces servitudes devra être soumis au service compétent.

Art. 1/3 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DE SOLS

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Le lotissement est destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Il est autorisé un seul logement par lot

Art. 2/1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites :

2-1-1 : l'édification de constructions destinées à abriter des installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

2-1-2 : l'ouverture ou l'extension de carrières, les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification des constructions autorisées ou à l'aménagement rationnel des jardins.

2-1-3 : l'ouverture de camping et caravanage soumis à autorisation préalable.

2-1-4 : l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes

Art. 2/2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Sont autorisés :

2-2-1 : l'édification de constructions annexes à condition qu'elles soient intégrées à l'habitation principale.

2-2-2 : Les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou dans des bouteilles non visibles à partir des voies ou espaces libres du lotissement.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Art. 2/3 - Accès et voirie

2-3-1 : Le lotissement sera desservi par la rue des rosiers. Les accès aux lots se feront à partir d'une voirie interne. Les accès aux lots devront respecter les indications du plan de composition

Art. 2/4 - Desserte par les réseaux

2-4-1 - Assainissement

a) Eaux usées : Les eaux vannes et ménagères des constructions seront évacuées au réseau mis en place au niveau de la voie interne et raccordé au réseau gravitaire rue Mme de SEVIGNE.

La mise en place des installations particulières dans un regard, la pose d'un siphon et les raccordements aux boîtes dérivées des tuyaux de viabilité seront vérifiées sous l'autorité du lotisseur qui délivrera une attestation de bonne exécution (les regards devront être mis au niveau du sol fini et devront être visitables pour les eaux usées). Les propriétaires devront provoquer cette réception et, en attente de celle-ci laisser les regards et les tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

b) Eaux pluviales : Les eaux pluviales des habitations seront recueillies dans des puisards installés sur chaque lot par les acquéreurs. Il est fortement conseillé de doubler le puisard d'une cuve de stockage des eaux pluviales qui pourrait être utilisée pour l'arrosage. Les eaux superficielles de la voie et le trop plein des puisards seront recueillies dans un busage de diamètre 300 mm à 500 mm (135A) qui aboutira au bassin de rétention au Sud du terrain.

2-4-2 - Réseaux divers

Les lots seront desservis par les réseaux suivants :

Eau potable

Electricité BT

Eclairage public

Téléphone

Les branchements particuliers sur les réseaux d'alimentation électrique et de téléphone seront effectués en mode souterrain.

Art. 2/5 - Surface et forme des terrains

2-5-1 - Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions sont celles qui figurent au plan de division parcellaire sous réserve du bornage définitif des lots.

Art. 2/6 - Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les constructions seront réalisées à l'intérieur des zones constructibles figurant au plan de composition

Art. 2/7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Art. 2/8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

Art. 2/9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée si ce n'est par la SHOB (surface hors œuvre Brute) et SHON (surface hors œuvre nette) définie pour chaque lot (cf art 2-14) et par les règles des articles 2-6 et 2-7

Art. 2/10 - Hauteur maximale

2-10-1 - La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel tel qu'il apparaît au lever altimétrique effectué, avant tout travail d'adaptation réalisé pour le compte du maître d'ouvrage de l'immeuble projeté.

Pour toutes constructions à usage d'habitations individuelles, deux conditions devront être réunies :

- 1) le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.40 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- 2) La différence de niveau entre chaque angle de la construction (niveau du plancher) et le terrain naturel au droit de cet angle ne devra pas dépasser plus ou moins 0.50 m

Les garages en sous-sols sont interdits.

Les constructions édifiées sur chaque lot ne peuvent excéder la hauteur maximale indiquée ci-dessous :

Faîtage	Egout du toit	Acrotère
9 m	4 m	4 m

2-10-2 - Sur l'ensemble des lots, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée pourra être adapté à la topographie des lieux et au niveau de la voirie.

Art. 2/11 - Aspect extérieur

2-11-1 - L'autorisation de construire pourra être refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- a) la simplicité et les proportions de leur volume.
- b) l'unité et la qualité des matériaux : sont interdits les imitations et mélanges abusifs de matériaux et l'emploi de la tuile, de la tôle ondulée.
- c) l'harmonie des couleurs : l'emploi des couleurs criardes sera interdit.
- d) leur tenue générale.

2-11-2 - Aspect des clôtures et des haies

Haies en bord de voies et espaces publics

Des haies seront réalisées le long des voies et espaces publics. Quand la haie est en rive de voie, elle peut être doublée d'une clôture grillagée obligatoirement implantée à l'intérieur du lot derrière la haie (0.80 m minimum de la limite de voie). la hauteur de cette clôture ne devra pas excéder celle autorisée pour la haie.

Toute autre forme de clôture que celle indiquée est interdite

La hauteur des haies est précisée au plan de composition (haies basses inférieures à 1m - haies hautes supérieures à 1 m et inférieures à 2m)

Un tableau des essences préconisées est annexé au règlement

Les haies mono spécifiques de conifères et lauriers palmes sont interdites.

Haies en limite séparative

Seules les clôtures grillagées d'une hauteur maximum d'1.20 m seront autorisées. Elles pourront être doublées de haies.

Art. 2/12 - Aires de stationnement

Deux emplacements de stationnement non clos en dehors du garage seront réservés à l'intérieur de chaque lot.

Art. 2/13 - Espaces libres récréatifs - Plantations

Sur chaque parcelle, 40 % de la superficie totale du lot sera aménagée en espace vert.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

Art. 2/14 - Surface hors œuvre brute et nette constructible

Les surfaces hors œuvre nette sur l'ensemble du lotissement seront de 6000 m² et réparties comme suit :

N° Lot	surface de plancher hors œuvre nette	
Lot 1	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 2	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 3	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 4	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 5	300m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 6	300m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 7	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 8	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 9	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 10	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 11	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 12	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 13	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 14	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 15	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 16	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 17	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 18	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 19	300 m ²	Trois cent mètres carrés
Lot 20	300 m ²	Trois cent mètres carrés

PRECONISATIONS POUR LES HAIES

Dans un souci d'intégration au paysage naturel environnant, les végétaux sont choisis pour leur adaptation aux conditions du milieu, leur croissance non excessive, la qualité de leur floraison de leurs couleurs automnales de l'intérêt décoratif de leur écorce.

1- HAIES DE 1.5 A 2 METRES DE HAUT

Arbustes de développement moyen à planter tous les 1.25 m

abelia grandiflora
buxus sempervirens
ceanothus topaze
callicarpa profusion
choysia aztec pearl
cornus aurea
cotoneaster franchetti
daphne odora
forsythia intermedia
fuchsia ricartoni
genista porlock
grevillea rosmarinifolia
grisellina littoralis
hydrangea macrophylla
hypericum hidcote
leycesteria formosa
mahonia aquifolium
nandina domestica
osmanthus goshiki
osmanthus burkwoodii
phlomis fruticosa
perovskia blue spire
rosmarinus officinalis
sarcococca hokeriana
spirea arguta
spirea thunbergii
symphorina hancock
syringa macrophylla
superba
viburnum mariesii

1- HAIES BASSES INFÉRIEURES A 1 METRE

Arbustes de faible développement à planter tous les 70 à 80 cm

abelia prostrata
berberis atropurpurea
nana
caryopteris heavenly blue
ceanothus repens
cistus parviflorus
cistus pulverulentus
deutzia crenata nikko
dorycnium hirsutum
escallonia red dream
evonymus fortunei
exochorda the bride
forsythia marée d'or
genista lydia
hebe red edge
hebe autumn glory
penstemon rose
pittosporum tobira nana
prostentera cuneata
rosmarinus prostratus
salix purpurea nana
spiraea golden princess
spiraea gold mound
viburnum davidii