



**Commune déléguée  
TREMBLAY (35)**

**Lotissement communal  
« LE DOMAINE D'ORGANTINE »**

**PA10 REGLEMENT**



## OBJET DU REGLEMENT

- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme dans le périmètre du lotissement LE DOMAINE D'ORGANTINE ;
- Il est opposable au projet et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'un terrain inclus dans ce périmètre ;
- Le présent règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des terrains et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de revente ou de locations successives.

## COMPOSITION DU LOTISSEMENT

- Le lotissement est destiné à la construction de 42 lots répartis de la façon suivante :
  - Les lots n°1 à n°21 et les lots n°24 à n°39 à bâtir en lots libres ;
  - Les lots n°22 et n°23, ainsi que les lots n°40, n°41 et n°42 à bâtir :
    - soit en lots libres,
    - soit pour l'accueil de logements locatifs ou en accession sociale. Ils pourront faire l'objet d'un permis de construire valant division. Le découpage de ces lots est donné à titre indicatif, les lots pourront être groupés puis redivisés en fonction des besoins. Dans tous les cas, le nombre maximum de lots, après groupement puis re-division sera de 4 pour l'emprise des lots n°22 et n°23 et de 6 pour l'emprise des lots n°40, n°41 et n°42 ;
- Le nombre maximum de lots sur l'ensemble de l'opération sera de 47 lots ;
- Les surfaces des lots sont données à titre indicatif au plan de masse. La contenance de chaque lot sera garantie exacte après le mesurage qui sera fait par le géomètre expert.

## Article 1 - Types d'occupations des sols interdits

---

Sont interdits :

- Les constructions, installations et les aménagements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage, ainsi que les travaux, ouvrages et utilisations des sols, autres que ceux prévus à l'Article 2 ;
- Les poulaillers et les chenils ;
- Les puits ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des travaux autorisés dans le lotissement.

## Article 2 - Types d'occupations des sols autorisés

---

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les construction à usage d'activité compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

## Article 3 - Accès et voirie

---

La desserte des lots :

- La desserte des lots sera assurée par les voies créées dans le cadre du lotissement et notamment à partir de la voie principale qui prendra naissance en deux points, d'une part sur la rue d'Organtine et d'autre part sur la voie communale n°202.

L'accès aux lots :

- Sauf dispositions spécifiques, un seul accès carrossable (accès voitures) à chacun des lots est autorisé.

L'accès à chacun des lots devra se faire :

- Pour les lots n°1 à n°21, n°24 à n°30, n°34 et n°38 à n°39 par la voie de desserte principale interne au lotissement. Les accès aux lots se feront comme indiqué sur le plan de composition ;
- Pour les lots n°35, n°36 et n°37, les accès aux lots se feront depuis la placette. Les emplacements des accès aux lots ne sont pas figés, ils sont mentionnés à titre indicatif sur le plan de composition ;
- Pour les lots n°22, n°23, n°31 à n°33 et n°40 à n°42, les emplacements des accès aux lots ne sont pas figés, ils sont mentionnés à titre indicatif sur le plan de composition ;
- Chaque accès aura une dimension de 6.00 m minimum de large x 6.00 m minimum de profondeur. Certains lots disposent d'une bande d'environ 1.00 m supplémentaire, portant ainsi la largeur de l'accès à environ 7.00 m. La réalisation de l'accès devra respecter une pente de  $\pm 5\%$  maximum par rapport à la cote de voirie.

Dispositions spécifiques :

- En tout état de cause, le positionnement de l'accès devra tenir compte des emplacements des coffrets ou citerneaux. Tout déplacement de coffret ou citerneau restera à la charge de l'acquéreur ;
- Lorsque la construction ou le bâtiment annexe s'implante en alignement de la voie pour une fonction de garage clos (en totalité ou pour partie) ou couvert (type préau), un accès supplémentaire pourra être autorisé en plus de l'accès "ouvert" ;
- L'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.

## Article 4 - Desserte par les réseaux

---

### Généralités :

- Les acquéreurs devront se raccorder obligatoirement aux réseaux aménagés dans le cadre de la viabilisation du lotissement, à leur frais, sur les boîtes de branchement, coffrets ou citerneaux en attente sur leur lot ;
- Lors du raccordement de la construction aux réseaux eaux pluviales et eaux usées, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc...) afin de bénéficier d'une attestation de bonne exécution ;
- Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer ou vérifier ou faire vérifier les cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de leur lot. Ces cotes conditionnent le niveau du rez-de-chaussée.

### Assainissement des eaux usées :

- L'assainissement est du type collectif ;
- Toutes les eaux et matières usées seront évacuées par des canalisations souterraines étanches et raccordées au collecteur par l'intermédiaire des boîtes de branchement implantées à l'intérieur du lot.

### Assainissement des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées au branchement prévu à cet effet et implanté à l'intérieur du lot ;
- Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées, qu'elles soient aériennes ou enterrées. Lorsqu'elles sont aériennes et visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran. Les citernes de récupération des eaux pluviales enterrées sont autorisées ;
- Lorsque la construction ou le bâtiment annexe s'implante en limite séparative, les eaux de toiture devront être canalisées et rejetées sur la partie intérieure à la parcelle considérée pour ne pas s'écouler sur les terrains limitrophes.

### Alimentation en eau potable :

- Les constructions devront être raccordées au branchement particulier disposé dans un citerneau à l'intérieur de chaque lot ;
- Sous réserve de l'autorisation du concessionnaire, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique du citerneau que nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

### Alimentation électrique :

- Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au coffret installé par la commune, à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

### Téléphone et nouvelles technologies d'information et de communication :

- Les constructions seront raccordées au citerneau implanté à l'intérieur du lot ;
- Même s'ils n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau en P.V.C de 41.4/45 reliant le coffret à l'intérieur de leur maison. Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations ;
- Il est également recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau en P.V.C en prévision de l'arrivée de la fibre optique. Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations.

## **Article 5 - Caractéristiques des terrains**

---

Formes et surfaces des terrains :

- Les caractéristiques des lots sont celles définies au plan de composition. Elles pourront être légèrement réajustées au bornage des lots. De même, les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de varier légèrement lors de l'exécution des travaux de bornage ;
- Les réajustements et légères variations liés à l'exécution du plan de bornage ne seront pas considérés comme des modifications.

Modifications des lots :

- La réunion de deux ou plusieurs lot et la subdivision des lots sont interdites, sauf pour les lots n°22, n°23, n°40, n°41, n°42 ;
- Pour les lots n°22, n°23, le découpage de ces lots est donné à titre indicatif, les lots pourront être groupés puis redivisés en fonction des besoins. Dans tous les cas, le nombre maximum de lots sera de 4 ;
- Pour les lots n°40, n°41, n°42, le découpage de ces lots est donné à titre indicatif, les lots pourront être groupés puis redivisés en fonction des besoins. Dans tous les cas, le nombre maximum de lots sera de 6.

## **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- Les constructions devront être situées en dehors des zones non constructibles mentionnées au plan de composition ;
- La toiture du volume principal devra, de préférence, respecter le sens de faîtage mentionné au plan de composition. Cette disposition ne concerne que la construction principale ;
- Ces sens de faîtage ne s'appliquent pas au service public ou d'intérêt collectif ;
- Le volume principal devra s'implanter en totalité ou pour partie à l'intérieur de la zone d'implantation définie au plan de composition. Cette disposition ne concerne que la construction principale ;
- Les bâtiments annexes détachés de la construction principale devront s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation définie au plan de composition ;
- Le long des chemins piétons et espaces verts, les constructions devront respecter un retrait de 1 mètre minimum.

## **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- La construction principale devra être implantée :
  - En limite ;
  - A plus de 3 mètres ;
- Les constructions annexes devront être implantées à plus de 1 mètre.

## **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot**

---

- Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **Article 9 - Emprises au sol**

---

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux corniches), ou simple débords de toitures sans encorbellement ni poteaux de soutien ;

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain ;
- L'emprise au sol des bâtiments annexes détachés de la construction est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

### **Article 10 - Hauteur des constructions**

---

- La construction principale devra respecter les hauteurs suivantes :
  - Hauteur maximale des façades : 7 mètres ;
  - Hauteur maximale : R+1+C. Les lucarnes ne sont pas concernées par cette règle de hauteur, sous réserve que leur linéaire cumulé ne dépasse pas la moitié de la longueur du pan de toiture dans lequel elles s'inscrivent.
- Les constructions annexes détachées de la construction principale devront respecter les hauteurs suivantes :
  - Hauteur maximale des façades : 2,5 mètres ;
  - Hauteur maximale : 3 mètres.

### **Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

- Tout projet devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines ;
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ;
- La conception du volume principal aura un plan rectangulaire affirmé.

#### Les toitures :

- Les toitures seront à deux pentes symétriques comprises entre 35° et 45° ;
- Les toitures des volumes secondaires de faible hauteur (R+C maximum) pourront être en monopente ou de type toit plat ;
- Les toitures des constructions annexes détachées de la construction principale ne sont pas réglementées.

#### Les couvertures :

- Le matériau des couvertures n'est pas réglementé ;
- Toutefois, le coloris des couvertures devra être proche des tons de l'ardoise.

#### Les façades :

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des volumes secondaires ;
- L'emploi à nu de matériaux (briques, parpaing, etc...), destinés à être enduits (ou recouvert), est interdit ;
- Les couleurs vives et le blanc ne sont pas autorisés. Les coloris devront reprendre les teintes des maçonneries locales et être en harmonie avec l'environnement ;
- Les façades en bois sont autorisées.

#### Les menuiseries :

- Les menuiseries (type portes, fenêtres etc...) devront être de teinte soutenue ;
- Les volets (roulants, battants etc...) seront de préférence de teinte soutenue.

## Les volumes :

- Les volumes des constructions et leurs implantations devront impérativement être pensés afin de s'harmoniser avec les constructions avoisinantes (construites ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme).

## Les clôtures :

- Les clôtures, portails et portillons, seront d'un style simple et constitués de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage et les clôtures environnantes.

## Clôtures en limite du domaine public (rues, chemins, espaces verts...) :

- Les clôtures, portails et portillons en interface avec le domaine public (rues, chemins, espaces verts...) sont limités à 1,20 mètre de hauteur ;
- Elles seront constituées d'un ou plusieurs dispositifs suivants :
  - Une haie d'essences variées ;
  - Un grillage souple (grillage à moutons, grillage à mailles...) et doublé d'une haie d'essences variées ;
  - Un dispositif à claire-voie en bois (ganivelles, lames verticales...) en limite du domaine public et doublé de préférence d'une haie d'essences variées ;
- De plus, il sera autorisé des murets en pierre de pays maçonnés d'une hauteur maximale de 0,70 mètre ;

|                                |                           |                   |                         |  |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|--|
|                                |                           |                   |                         |  |
| <i>Haie d'essences variées</i> | <i>Grillage à moutons</i> | <i>Ganivelles</i> | <i>Lames verticales</i> | <i>Murets en pierre de pays maçonnés</i> |

- Afin de faciliter leur accès et de ne pas reporter le stationnement sur le domaine public, les placettes d'entrée des lots devront de préférence rester non closes. Ainsi, les éventuels portails devront être implantés en fond de zone de stationnement privatif ;
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres devront de préférence être intégrés dans les haies et/ou dans des dispositifs d'encadrement en bois.

*Illustration dispositifs d'encadrement en bois.*

## Clôtures en limites séparatives (rues, chemins, espaces verts...) :

- Les clôtures en limites séparatives sont limitées à 1,20 mètre de hauteur ;
- Elles seront constituées d'un ou plusieurs dispositifs suivants :
  - Une haie d'essences variées ;
  - Un grillage souple (grillage à moutons, grillage à mailles...) doublé ou non d'une haie d'essences variées ;
  - Un dispositif à claire-voie en bois (ganivelles, lames verticales...) doublé ou non d'une haie d'essences variées ;
- De plus, des claustras bois et des murs pourront être autorisés en prolongement des constructions principales situées en limite séparative. Ces dispositifs sont limités à une hauteur de 2 mètres et une longueur de 5,40 mètres.

## Article 12 - Stationnement des véhicules

---

Pour les lots libres :

- Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque acquéreur devra aménager sur le terrain de sa construction deux places de stationnement. Leur positionnement peut être soit libre soit figé au plan de composition et correspond aux accès aux lots (soit 6.00 m minimum de large x 6.00 m minimum de profondeur). Certains lots disposent d'une bande d'environ 1.00 m supplémentaire en largeur. Le revêtement de finition de cet espace de stationnement sera perméable et sera réalisé à la charge de l'acquéreur ;
- Pour les logements sociaux (locatifs ou en accession) le nombre de places à aménager peut être réduit à 1 ;
- Afin de faciliter leur accès et de ne pas reporter le stationnement sur le domaine public, les placettes d'entrée des lots devront de préférence rester non closes. Ainsi, les éventuels portails devront être implantés en fond de zone de stationnement privatif ;
- Les placette d'entrée de lot pourront être couvertes ;
- La réalisation des deux places de stationnement devra respecter une pente de  $\pm 5\%$  maximum par rapport à la côte de voirie.

## Article 13 - Plantations

---

- Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant ;
- Les espaces libres de construction devront être à dominante végétale ;
- De plus, les espaces de stationnement et les zones de roulement ne pourront dépasser 100 m<sup>2</sup> ;
- Les surfaces libres de construction seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> ;
- Au minimum 30% du terrain devra être perméable.

## Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol

---

- La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 9 995 m<sup>2</sup>. Elle sera répartie pour chacun des lots conformément au tableau joint en annexe ;
- Avant tout dépôt de permis de construire, la côte d'implantation de la construction sera définie par le constructeur après que ce dernier aura contrôlé les niveaux des réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales sur le plan de recollement défini après viabilisation du lotissement et disponible en mairie.
- Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer ou vérifier ou faire vérifier les cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de leur lot. Les surfaces des lots sont données à titre informatif, elles deviendront définitives au bornage des lots.

**ANNEXE**  
**Tableau de répartition de la surface de plancher**

| N° de lot : | Surface du lot en m <sup>2</sup> | Surface de plancher en m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| n°1         | 643                              | 245                                   |
| n°2         | 541                              | 240                                   |
| n°3         | 566                              | 240                                   |
| n°4         | 582                              | 240                                   |
| n°5         | 508                              | 230                                   |
| n°6         | 514                              | 230                                   |
| n°7         | 619                              | 245                                   |
| n°8         | 476                              | 230                                   |
| n°9         | 407                              | 230                                   |
| n°10        | 462                              | 240                                   |
| n°11        | 499                              | 240                                   |
| n°12        | 489                              | 240                                   |
| n°13        | 692                              | 245                                   |
| n°14        | 748                              | 245                                   |
| n°15        | 627                              | 245                                   |
| n°16        | 582                              | 245                                   |
| n°17        | 693                              | 245                                   |
| n°18        | 665                              | 245                                   |
| n°19        | 645                              | 245                                   |
| n°20        | 653                              | 245                                   |
| n°21        | 662                              | 245                                   |

| N° de lot :  | Surface du lot en m <sup>2</sup> | Surface de plancher en m <sup>2</sup> |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| n°22         | 503                              | 230                                   |
| n°23         | 512                              | 230                                   |
| n°24         | 470                              | 230                                   |
| n°25         | 624                              | 245                                   |
| n°26         | 505                              | 230                                   |
| n°27         | 496                              | 230                                   |
| n°28         | 517                              | 240                                   |
| n°29         | 513                              | 240                                   |
| n°30         | 552                              | 245                                   |
| n°31         | 509                              | 230                                   |
| n°32         | 423                              | 230                                   |
| n°33         | 402                              | 230                                   |
| n°34         | 462                              | 230                                   |
| n°35         | 638                              | 245                                   |
| n°36         | 714                              | 245                                   |
| n°37         | 556                              | 240                                   |
| n°38         | 532                              | 235                                   |
| n°39         | 493                              | 230                                   |
| n°40         | 586                              | 245                                   |
| n°41         | 476                              | 230                                   |
| n°42         | 492                              | 230                                   |
| <b>TOTAL</b> | <b>23 248</b>                    | <b>9 995</b>                          |