



Mairie  
de  
Saint-Léger en Yvelines  
78610

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Commune de Saint-Léger en Yvelines (78610)  
Résidence du Pré de Nogent  
8 lots constructibles + 1 lot construit

### **TITRE 1: Dispositions GENERALES**

#### **Article 1- Objet du règlement**

1. Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Saint-Léger en Yvelines, dénommé Le Pré de Nogent, et composé de 9 lots dont 8 sont à bâtir.
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur un quelconque des lots du lotissement.
4. Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux, et s'ajoute aux règles d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone UHc définies au Plan d'Occupation des Sols de La commune de Saint-Léger en Yvelines en vigueur à la date de la rédaction du présent document.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT**

### **Article 1 - Types d'occupation des lots**

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à la construction de logements à usage d'habitation, il est formellement interdit d'y édifier des locaux à usage industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Les professions à caractère libéral peuvent être autorisées (cabinet d'assurances, médical, etc...).

Il ne peut être implanté sur chacun des lots qu'une construction à usage d'habitation comportant un seul logement.

Sur le lot 6, il peut être implanté une habitation comprenant deux logements uniquement si la commune de Saint Léger en Yvelines est porteuse du projet.

### **Article 2 - Implantation des constructions**

L'implantation des constructions principales et des garages accolés éventuels se fera, pour chaque lot, conformément aux précisions suivantes (plan ci-joint) :

Lot n°1: implantation principale nord avec l'axe du faitage principal orienté est/ouest. Il est préconisé cette implantation avec possibilité de se placer sur la mitoyenneté.

Lot n°2: implantation principale sur la limite séparative nord avec l'axe du faitage principal orienté est/ouest. Possibilité d'implanter la construction jusqu'à 2.50 m de cette limite séparative.

Lot n°3: implantation principale sur la limite séparative nord ou sud. avec l'axe du faitage principal orienté est/ouest. Possibilité d'implanter la construction jusqu'à 2.50 m de cette limite séparative.

Lot n° 4 et 5: implantation principale soit sur la limite séparative nord avec un retrait de 2,5m, soit sur la limite séparative sud, dans les deux cas avec l'axe du faitage principal orienté est/ouest.

Lot n°6: implantation principale sur la limite séparative nord et est.

Lot n° 7, 8: implantation principale sur la limite séparative nord avec l'axe du faitage principal orienté est/ouest.

Des directions différentes sont autorisées pour les parties secondaires de la construction (ex : retour des maisons en « L »).

Se reporter à l'annexe 1 pour les options d'implantation possibles.

### **Article 3 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain et s'y adapter.

Quelle que soit la nature du sol, si un sous-sol ou un vide sanitaire est projeté, le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être à plus de 0,60 m du terrain naturel, cette hauteur étant mesurée, dans le cas d'un terrain en pente, au droit de la façade la plus enterrée ou de la voie si le terrain est situé à un niveau inférieur à celui de la voie.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au niveau naturel du sol sont interdits.

A noter: concernant les niveaux, des adaptations mineures pourront être acceptées en accord avec les différents prescripteurs et dans le cadre d'un objectif de meilleure qualité architecturale.

#### Garage en sous-sol

Dans le cas de la réalisation d'un garage en sous-sol, celui-ci devra faire l'objet d'un soin particulier quant à son exécution et être composé avec des mouvements de terre afin de réduire au maximum l'importance de la maçonnerie de soutènement.

La réalisation d'un mur de soutènement devra assurer la sécurité et la bonne tenue des terres, notamment quand il jouxtera une limite séparative. La constitution et le positionnement de cet ouvrage devront obligatoirement apparaître dans le permis de construire.

#### Traitement des ouvrages annexes

Les murs extérieurs et les couvertures des extensions et annexes accolées doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale à l'exception des vérandas en verre, alu ou bois.

Les annexes isolées à usage d'abri de jardin seront réalisées en bois ou mêmes matériaux que la construction principale.

Les constructions annexes pouvant nuire à la qualité architecturale et à l'environnement du lotissement (hangars, garages ou abris de jardin préfabriqués, mobile homes, etc. . .) seront strictement interdits

### **Article 4 - Aménagements extérieurs**

#### a) Clôtures et portails :

Les clôtures doivent avoir une hauteur comprise entre 1m50 minimum et 2m maximum et être constituées au choix de :

- Grillage doublé d'une haie végétale.
- Murs en pierres ou parpaings avec aspect extérieur de pierre apparente ou affleurante, ou enduit dans des tons en harmonie avec les façades des habitations et l'environnement.
- Mur-bahuts, en pierres ou parpaings avec aspect extérieur de pierre apparente ou affleurante, ou enduit dans des tons en harmonie avec les façades des habitations et l'environnement, d'une hauteur minimale de 1m et surmontés d'une grille ou d'un

grillage, doublés d'une haie ou de matériaux naturels (le plastique, le fibrociment, le béton sont interdits).

Les portails doivent :

- avoir une hauteur identique aux clôtures,
- être encadrés, dans le cas de clôtures végétales ou de murs bahuts de poteaux en pierres ou parpaings avec aspect extérieur de pierre apparente ou affleurante, ou enduit dans des tons en harmonie avec les façades des habitations et l'environnement.

Se reporter à l'annexe 2 pour des exemples de clôtures et portails.

#### b) Stationnement

Le stationnement sur la chaussée étant interdit sauf aux endroits prévus au plan de composition, deux aires de stationnement par parcelle seront exigées (garages inclus).

Les aires de stationnement devront figurer sur le plan de masse déposé à l'appui de toute demande de permis de construire.

#### **Article 5 - Regroupement de parcelles**

Des parcelles contiguës pourront être réunies afin de ne former qu'une seule unité foncière. Dans ce cas, il sera possible d'adapter les règles d'implantation des constructions dans le cadre du règlement du lotissement et du règlement de la zone UHc du POS.

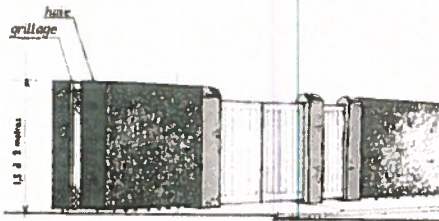
#### **Article 6 - Raccordements aux réseaux**

Chaque acquéreur aura l'obligation de se raccorder aux réseaux existants au droit de leur parcelle

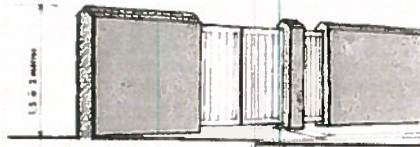
Les raccordements à effectuer, en domaine privé, entre les réseaux existants, au droit de leur parcelle et leur habitation, sont à la charge des acquéreurs.

## Annexe 2 – Exemples de clôtures et portails

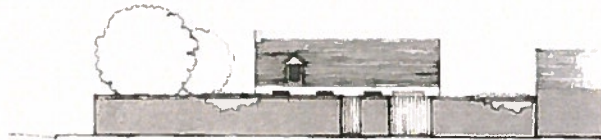
(Source : Guide de l'Architecture des Yvelines)



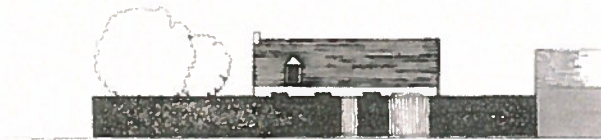
**CLOTURE VÉGÉTALE**



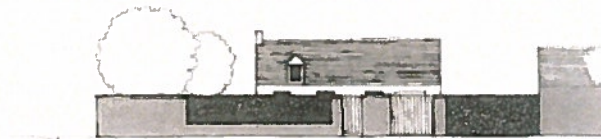
**CLOTURE MINÉRALE**



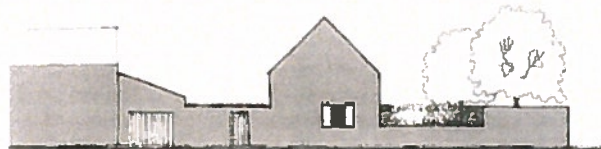
*La clôture peut être soit totalement minérale.*



*soit totalement végétale.*



*soit associer le minéral et le végétal.*



*La maison et les annexes peuvent participer à la clôture.*