

(PA10)

**Projet de lotissement
GAVRUS (14)
LES COQUELICOTS**



REGLEMENT

Décembre 2018

Dépôt initial

Règles Générales

Les acquéreurs de l'ensemble des lots devront se conformer aux dispositions applicables basées sur le règlement de la zone Ub du PLU.

Les règles complémentaires décrites ci-après prennent en compte ces dispositions.

Les constructions du lotissement se doivent de préserver la qualité de l'environnement immédiat de ce site, et la continuité avec les zones proches existantes.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Art. 1 . Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions à usage d'habitation et les professions libérales sont admises.

Art. 2 . Occupations ou utilisations du sol interdites

Les activités industrielles ou artisanales sont interdites.

Art. 3 . Accès et Voirie

Jonction de voirie

Les accès aux lots se feront en prolongement des espaces privatifs non clos.

Les espaces privatifs non clos sont indiqués aux plans, leur position est indicative.

Les accès interdits aux lots sont indiqués aux plans. Aucun accès n'y est possible.

Servitude de passage

Sans Objet

Art. 4 - Réseaux

L'assainissement des eaux usées sera collectif

La gestion de l'eau pluviale privée des lots devra être réalisée sur la parcelle au moyens de système d'infiltration ou de rétention.

Certaines parcelles sont grevées d'une servitude de conservation d'une noue. Les acquéreur devront conserver et entretenir la noue créé à l'occasion de la création du lotissement sur leur parcelle. Ces noues pourront contenir des équipements tels que canalisations, grilles...

Le raccordement aux réseaux se fera sur les ouvrages mis à disposition en limite de parcelle : citerneau d'eau potable, regard et fourreau télécom, coffret de branchement électrique.

Art. 5 – Caractéristique des terrains

Les cotes et superficies portées au règlement graphique du dossier de permis d'aménager sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage des lots par un géomètre-expert.

Les constructions seront implantées en privilégiant l'orientation sud et en dégageant la partie sud du terrain, a ce titre une zone non constructible est prévue sur chaque parcelle en partie sud comme indiqué au plan de composition.

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est fait application de la réglementation en vigueur en particulier le PLU

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Il est fait application de la réglementation en vigueur en particulier le PLU

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il est fait application de la réglementation en vigueur

Art. 9 - Emprise au sol des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur

Art. 10 - Hauteur des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Les côtes altimétriques des rez-de-chaussée des constructions seront définies en tenant compte des côtes du projet définitif de la voirie.

Art. 11 . Aspect extérieur

Esthétique générale

L'esthétique générale des construction reprendra certains éléments tant en termes de formes que de couleur de l'architecture traditionnelle.
 Les velux et panneaux solaires seront encastrés dans la toiture
 La couleur des enduits sera choisie parmi les couleurs locales et tons clairs

Bâtiments annexes sommaires

Les annexes seront décrites dans le permis de construire et celles-ci seront réalisées avec des matériaux identiques ou similaires à la construction principale.

Clôtures

Les projets de clôture et de portail devront figurer dans la demande de permis de construire. Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec la construction elle-même et les clôtures avoisinantes.
 Les clôtures maçonnées si elles ne sont pas composées de pierres naturelles devront impérativement être recouvertes de matériaux de finition : enduit, parement...
 En limite avec l'emprise publique, les clôtures grillagées seront réalisés en treillis soudé et d'une hauteur maximale de 1,50m. Les clôtures type simple torsion, rouleau soudé, triple torsion ou autre grillage souple sont interdits.
 L'utilisation de canisses, brande, brise vue tissé, haie artificielle sont interdits sur toutes les clôtures.
 L'utilisation de claustras ou de palissades de clôture en limite publique est interdite

Espaces verts

En limite privée publique, les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie variée.
 Les haies composées d'une seule essence sont interdites.

Les lots 5 à 9 sont grevés d'une servitude de conservation et d'entretien de la haie bocagère créé par l'aménageur en limite sud.

Art. 12 - Accès et stationnement des véhicules

Il est exigé sur chaque parcelle la réalisation de deux emplacements non clos (5 mx5m environ).
 Dans le cas d'une activité professionnelle, l'acquéreur devra réaliser sur sa parcelle les stationnements nécessaires à cette activité. Le portail sera positionné au fond des emplacements non clos.

Art. 13 . Surface Plancher (S.P.)

La surface de plancher est limitée à 250m² par parcelle.

Section IV – Dispositions diverses

- a) Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire ne seront rendues définitives qu'après bornage réalisé par le Géomètre-Expert.
- b) Toute modification de la limite devra faire l'objet d'un plan modificatif autorisé par arrêté. Il en sera de même pour toute modification du règlement.
- c) Toute construction devra faire l'objet d'une demande de Permis de Construire préalable, en incluant le projet de clôture et de plantations.
- d) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment aux dispositions d'urbanisme et à la réglementation du Permis de Construire.
- e) Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles et servitudes spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au delà de dix ans à compter de la date de l'arrêté de création, conformément aux articles L 442-9 du Code de l'Urbanisme. A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables.
Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.
- f) Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10 à L. 442-13 sont opposables.