

## PA 10 – RÈGLEMENT ÉCRIT DU LOTISSEMENT

### **OBJET DU REGLEMENT**

Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement **La Clef des Champs** comprend 18 lots, répartis de la manière suivante :

- 16 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle,
- 2 lots correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, espaces verts et Bassin, alignement).

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est composé du présent règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

### **REGLEMENT EXISTANT**

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur.

Etant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du règlement d'urbanisme ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Nota : A l'intérieur de l'opération il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Les règles de prospect ainsi que les surfaces de plancher maximale ont été réglementées de façon à placer l'opération dans la catégorie "Risque Normal faible" du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

## **REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Voir PLU

### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Voir PLU

Les lots à bâtir n° 1 à 16 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation principale d'habitation. L'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandise sont autorisés.

Sur les lots n° 1 à 16, il y aura une seule habitation par lot.

Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

### **Article 3 - Accès et voirie**

Voir PLU

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

Les portails devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété, à l'intérieur des lots, de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, et afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules.

La largeur de cette aire de stationnement (appelée également « entrée charretière ») sera au minimum de 5 m.

Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette aire de stationnement qui, de fait est inconstructible.

Ces aires de stationnements non-closes seront à la charge exclusive des acquéreurs.

#### **Schéma de principe**



#### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

Voir PLU

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

##### Eaux usées :

- Un dispositif d'épandage individuel devra être mis en place sur chaque parcelle, par les acquéreurs.

##### Eaux pluviales (cf note Ecotone):

- Les eaux pluviales provenant des toitures et des terrasses du domaine privé seront tamponnées sur chaque parcelle par le biais d'un système d'infiltration par massifs drainants, pour une occurrence de pluie décennale. Au delà les eaux pluviales seront dirigées vers la boîte de trop plein en limite de parcelle, connectée au réseau d'assainissement du lotissement.

Ces travaux seront à la charge exclusive de chaque acquéreur.

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

Voir PLU

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

Voir PLU

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10).

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

Voir PLU

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10).

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

Voir PLU

Les constructions devront être implantées de manière à avoir une distance de 8 mètres minimum entre les constructions

#### **Article 9 - Emprise au sol**

Voir PLU

## Article 10 - Hauteur des constructions / Sous-sol

Voir PLU

## Article 11 - Aspect extérieur

Voir PLU

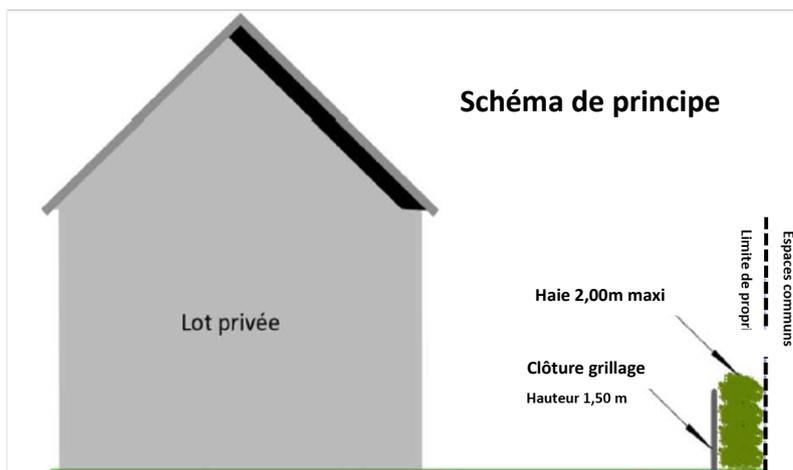
### Clôtures / Haies

**Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence :** Chaque propriétaire devra planter une haie composée d'au moins trois essences locales. Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 2,00 m.

Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

S'il est prévu une clôture celle-ci devra être de teinte Gris Anthracite et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.



**En limite séparative des lots créés:** Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture de teinte vert ou gris foncé d'une hauteur maximale de 1,50 m hors sol, éventuellement doublée d'une haie.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

## Article 12 - Stationnement des véhicules

Voir PLU

## Article 13 - Espaces libres et plantations

Voir PLU

## Article 14 – Répartition des surfaces

Surface de l'opération : 18 677 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale envisagée : 4 000 m<sup>2</sup>.

N°	DESTINATION	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher attachée à chaque lot (m <sup>2</sup> )(* )	Observation
1	Lot à bâtir	973	250	#
2	Lot à bâtir	970	250	#
3	Lot à bâtir	972	250	#
4	Lot à bâtir	1 321	250	#
5	Lot à bâtir	830	250	
6	Lot à bâtir	888	250	&
7	Lot à bâtir	1 077	250	
8	Lot à bâtir	808	250	
9	Lot à bâtir	1 018	250	
10	Lot à bâtir	808	250	
11	Lot à bâtir	800	250	&
12	Lot à bâtir	810	250	&
13	Lot à bâtir	790	250	&
14	Lot à bâtir	812	250	&
15	Lot à bâtir	823	250	&
16	Lot à bâtir	979	250	&
17	VEC	2 456		
18	VEC	1 312		
19	Alignement	230		
		18 677	4 000	

Obligations de maintien et d'entretien :

# : Obligation de maintien et d'entretien d'un merlon planté, Servitude de passage d'une noue d'écoulement des eaux pluviales avec obligation d'entretien

& : Servitude de passage d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales avec obligation de maintien ou d'entretien

## Article 15 – Gestion des poubelles

Chaque propriété devra déposer ses bacs à déchets au droit de leurs entrées charretières.

## ANNEXES AU REGLEMENT

### 1. LES ENDUITS

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

TEINTES POUR ENDUIT A RESPECTER (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



203 - Cendre beige clair



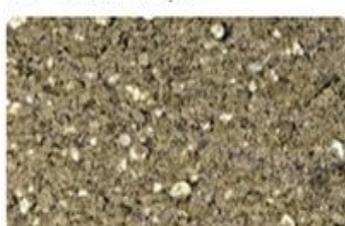
215 - Ocre rompu



010 - Beige ocre



212 - Terre beige



347 - Beige Chanvre



495 - Beige schiste



202 - Cendre beige foncé



600 - beige sisal



001 - Blanc cassé



016 - Ton pierre



207 - Beige clair



279 - Pierre grisé



324 - Blanc craie



370 - Blanc calcaire