

Lotissement "Les terres de Gaud"

Règlement

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE I.1 – ASSIETTE FONCIERE
- ARTICLE I.2 – MORCELLEMENT
- ARTICLE I.3 – OBJET DU REGLEMENT
- ARTICLE I.4 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT
- ARTICLE I.5 – DIVISION PARCELLAIRE
- ARTICLE I.6 – MODIFICATION PARCELLAIRE
- ARTICLE I.7 – PERMIS DE CONSTRUIRE

CHAPITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

- ARTICLE II.1 – OCCUPATIONS AUTORISEES
- ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE
- ARTICLE II.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
- ARTICLE II.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE II.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE II.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE II.9 – EMPRISE AU SOL
- ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE II.11 – ASPECT EXTERIEUR
- ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT
- ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE II.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
- ARTICLE II.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une déclaration doit être obtenue(e) préalablement à toutes constructions, clôtures, piscines à l'intérieur de l'opération.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I.1 - ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la commune de Tulette et dénommé :
« LES TERRES DE GAUD »

L'unité foncière de l'opération se compose des terrains cadastrés comme suit :

◆ <u>Section</u>	Y
◆ <u>Numéro</u>	640
◆ <u>Superficie (mesurée)</u>	6161 m ²

Est exclu du périmètre de l'opération :

- Une bande de terrain de 5 m de largeur située à l'extrémité Nord-Est du terrain assiette d'une servitude de passage, représentant une superficie de 114 m².

Après déduction de cette partie, la superficie mesurée de l'opération est de : 6047 m².

L'assiette de l'opération comprend alors :

- ◆ Les espaces communs – voie, allée, stationnements, noue de rétention – qui pourront être rétrocédés à la collectivité.
- ◆ Les terrains privatifs à bâtir.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière de l'opération, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- ◆ à chacun des lots,
- ◆ aux espaces libres et terrains à céder à la collectivité publique.

ARTICLE I.2 - MORCELLEMENT

- Le lotissement est composé de 8 lots réservés à usage d'habitation.
- La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connues de façon définitive qu'après piquetage du lot sur le terrain et délivrance du plan de vente par le géomètre.
- La superficie de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement. La superficie de l'opération est répartie de la manière suivante :

Catégorie	Désignation	Surface m ²	ratio %
PERIMETRE DE L'OPERATION		6 047 m²	100.0%
Voirie	Chaussée de circulation	423 m ²	7.0%
	Trottoir	83 m ²	1.4%
	Stationnements communs	47 m ²	0.8%
	<i>sous-total</i>	553 m²	9.1%
Espaces plantés	Espace planté d'un seul tenant	605 m ²	10.0%
	Espaces plantés d'accompagnement	24 m ²	0.4%
	<i>sous-total</i>	629 m²	10.4%
TERRAINS A BATIR		4 865 m²	80.5%

La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux.

Elle comprendra les équipements correspondant à la desserte des lots, conformément aux dispositions du programme des travaux.

ARTICLE I.3 - OBJET DU RÈGLEMENT

- En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires de terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.
- Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation, au plan d'état des lieux et au plan de composition du dossier de lotissement.
- Les dispositions du présent règlement complètent celles du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la Commune de Tulette, sans y déroger ou en réduire la portée. L'assiette de l'opération est comprise dans la zone UD, zone de constructions individuelles à usage principal d'habitation.

ARTICLE I.4 - OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

- Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.
- Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE I.5 - DIVISION PARCELLAIRE

- La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier d'arrêté de lotir,
- Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique le numéro d'ordre, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher hors œuvre susceptible d'y être édifiée.

ARTICLE I.6 - MODIFICATION PARCELLAIRE

I.6.1 Modification de superficies :

- Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé à l'annexe 1 ci-dessus, sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après implantation des lots.

I.6.2 Subdivision d'un lot :

- La subdivision de lot est possible dans le respect de la réglementation en vigueur.

I.6.3 Réunions des lots :

- La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan parcellaire) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

I.6.4 Regroupement de lots :

- Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif au permis d'aménager.
- La Surface Hors Œuvre Nette sera alors la somme de S.H.O.N. de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

ARTICLE I.7 - PERMIS DE CONSTRUIRE

- L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.
- Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols.
- Les règles d'urbanisme applicables seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.
- En application de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II.1 - OCCUPATIONS AUTORISÉES

L'opération est principalement réservée à la construction à usage d'habitation individuelle. Peuvent y être intégrés des activités et services de proximité propres et non bruyants.

Le niveau des planchers habitables ou utiles doit être situé à au moins 0.50 mètre au dessus du terrain naturel.

ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II.1 sont interdites.

Les constructions ou installations, qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou aspect, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité, ou la bonne tenue de l'opération, ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est à dire notamment :

- L'édification ou l'exploitation, de tous établissements à usage autre que l'habitation, susceptible de créer une gêne pour le voisinage ou de nuire à l'aspect général de l'opération, ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'édification de constructions provisoires ou de caractères précaires : poulaillers, clapiers, étables, porcheries, chenils, etc...
- Le stationnement de tentes de camping et de caravanes,
- L'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations),
- L'affouillement du sol en vue de l'extraction de minéraux, à l'exception de ceux nécessaires à l'implantation des bâtiments,
- La création de dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges,
- Les établissements classés,
- Les affiches et panneaux publicitaires, à l'exception de ceux concernant l'exercice d'une profession libérale,
- Les affouillements et exhaussements, qui pourraient notamment faire obstacle au libre écoulement des eaux, à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la construction et au modelé de rétention des eaux pluviales.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE

Tous les accès aux lots, véhicules et piétons, s'effectuent uniquement depuis les emplacements de stationnement privatif, tels qu'ils figurent au plan de composition de l'opération.

Dans le cas où ces stationnements privatifs sont contigus, aucune construction ou séparation (maçonnée ou végétale) ne peut être édifiée sur la limite entre ces entrées.

ARTICLE II.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

CONDITIONS GENERALES

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, téléphone ...) mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés à partir des niches à compteurs qu'il a mises en place. Les positions des réseaux et des ouvrages de raccordement telles qu'elles sont prévues initialement aux plans joints au présent dossier de permis d'aménager, pourront être modifiées pour des raisons techniques. Les constructeurs feront leur affaire de toutes les demandes de branchement ou d'abonnement aux réseaux auprès des Services Concessionnaires concernés.

RESEAU ELECTRIQUE

Le réseau électrique commun qui sera réalisé par l'aménageur sous le contrôle d'ERDF, bénéficie de servitudes sur tous les lots pour le passage des câbles et l'implantation des coffrets de raccordement. L'accès à ces ouvrages devra être permanent (24 h sur 24 et 7 jours sur 7) pour les agents d'ERDF et les différents prestataires désignés par lui et dûment habilités à cet effet.

Les installations intérieures qui seront réalisées par les constructeurs ont leur origine à la borne aval du disjoncteur. Elles seront dimensionnées et réalisées conformément à la norme N.F.C. 15.100 et aux prescriptions du cahier des charges de l'installation électrique édité par PROMOTELEC. L'emplacement des disjoncteurs devra être conforme à la norme N.F.C. 14.100 et sera défini en accord avec les services d'ERDF, par la validation du dossier de branchement.

EAUX USEES

Avant étude et exécution des travaux de construction, les constructeurs devront s'assurer de la profondeur du branchement d'égout prévu pour leur parcelle, afin que leur construction soit raccordée de façon gravitaire (sauf exception signalée aux plans) et dans de bonnes conditions à ce branchement.

EAUX PLUVIALES

Le réseau pluvial commun qui dessert le lotissement est destiné à recevoir les eaux de ruissellement qui proviennent uniquement des espaces communs.

Chaque lot devra stocker ses propres eaux sur l'emprise du terrain afin d'éviter les concentrations et d'utiliser les capacités « in situ ». A cet effet, des dispositifs individuels de rétention devront être créés sur chaque lot : modelés, tranchées drainantes, puits perdus, citerne ...

Les eaux stockées dans ces ouvrages seront évacuées prioritairement par infiltration dans le sol du lot. En cas d'événements pluvieux exceptionnels dépassant la capacité du dispositif, les rejets pourront se faire par surverse, ruissellement, barbacanes, selon la pente naturelle du terrain sans aggraver la situation des fonds inférieurs (article 640 du Code Civil) et si les caractéristiques topographiques le permettent, en direction du réseau collecteur commun à l'opération ou public.

Le volume de rétention par lot correspond à la compensation de l'imperméabilisation pour une pluie d'occurrence décennale : il est demandé un minimum de 8 m³ pour 100 m² imperméabilisés.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont celles du tableau de répartition des lots visé à l'article I.5 « Division parcellaire » ; elles obéissent également aux dispositions de l'article I.6 « Modification parcellaire ».

ARTICLE II.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de composition (pièce PA 4).

ARTICLE II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de composition (pièce PA 4).

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative – figurant en hachuré au plan PA4 – aux conditions suivantes :

- Qu'elles ne dépassent pas 3.5 m de hauteur
- Elles peuvent s'implanter sur une ou 2 limites séparatives au maximum, dans ce dernier cas, elles peuvent être implantées à l'angle de 2 limites contigües.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé, à condition que l'extension soit réalisée dans le prolongement de l'existant.

ARTICLE II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation doivent être séparées d'une distance d'au moins 4 mètres.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois les garages liés aux immeubles collectifs et aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous forme de groupement en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE II.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder globalement 30 % de la surface du tènement support de la construction, sauf pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 8 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée.

Rappel Article II.1 : Le niveau des planchers habitables ou utiles doit être situé à au moins 0.50 mètre au dessus du terrain naturel.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres. Ils seront obligatoirement enduits dans les matériaux de même aspect que l'habitation.

ARTICLE II.11 - ASPECT EXTERIEUR

II.11.1. Règle publique-principe général

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

II.11.2. Implantation sur lot

L'implantation de chaque construction est fixée par le PLAN DE COMPOSITION qu'il convient de respecter strictement ; il figure les alignements et les accolements imposés.

II.11.3. Sens de faitage

Le sens de faitage principal (la plus longue façade de la construction) respectera celui porté au PLAN DE COMPOSITION.

II.11.4. Clôtures

a. sur la voie publique

Elles seront constituées de murs maçonnés et enduits de hauteur comprise entre 0.60 m et 1.20 m. Ils pourront être surmontés de grilles ou grillages. La hauteur totale ne saurait dépasser 1.80 m. La clôture sur voie devra incorporer les logettes EDF-GDF que celles-ci appartiennent ou non au lot ainsi que les bornes d'eau et des télécoms de manière à en laisser perpétuellement le libre accès à l'extérieur.

b. entre lots

La hauteur totale des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

La clôture doit être constituée, soit par un grillage doublé d'une haie vive, soit par un mur maçonné.

Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits dans les matériaux de même aspect que l'habitation.

c. charge de la réalisation

Elles seront réalisées à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT

- Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules, il est exigé trois places de stationnement par logement sur l'assiette de chaque lot : deux seront constituées par le parking privatif, hors portail et clôture, l'autre sera constituée par le garage.
- Des emplacements de stationnement communs extérieurs aux lots destinés aux visiteurs sont aménagés le long des voies.

ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées : pour chaque lot, la surface végétalisée doit représenter un minimum de 50% de la superficie du terrain.

Les plantations figurant au plan de composition de l'opération, devront être maintenues, entretenues et remplacées si nécessaire.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets, vieux véhicules sont interdits.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximum attribuée à chaque lot est fixée selon le tableau ci-dessous :

N°lot	Surface	SHON maxi
1	600 m ²	120 m ²
2	600 m ²	120 m ²
3	600 m ²	120 m ²
4	683 m ²	120 m ²
5	580 m ²	120 m ²
6	600 m ²	120 m ²
7	600 m ²	120 m ²
8	602 m ²	120 m ²
TOTAL	4 865 m²	960 m²

ARTICLE III.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.