



LOTISSEMENT « LE PRÉ DES LANDES »

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 10.1

ANNEXE 1 : TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER

PRÉAMBULE

Objet du règlement :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager du lotissement « Le Pré des Landes » à Montbert. Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier. Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager. Ce règlement est complété par un plan de composition.

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration préalable exigée par les textes en vigueur. L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement.

Situation, surface et zonage du PLU :

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune de Montbert. Le terrain est situé en zone UBa du PLU, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le plan de composition du présent dossier.

Le Permis d'Aménager est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Il comprendra des lots destinés à la réalisation de logements et activités compatibles avec l'habitat. La superficie totale du projet est d'environ 0.8 hectares.

La division et la fusion de lot ne sont pas autorisées.

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol :

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites –

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l’article 2 ci-après.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières –

Sont autorisées, dans le respect des articles 3 à 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d’habitations et leurs annexes, sous réserve que leurs réalisations respectent les mentions réglementaires portées au plan de composition (pièce PA4.A) ;

Section II – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol :

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

1 - Accès

Les accès mentionnés sur le plan de composition PA4.A et le règlement graphique PA10.2, sont imposés dans leurs positions et dimensions : ils ne peuvent pas être modifiés.

Les accès et linéaire d'accès autorisé (lot 1) est mentionné sur le règlement graphique PA10.2.

ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement –

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à partir de la borne de raccordement mise en place par le lotisseur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales au branchemen réalisé en limite de parcelle par le lotisseur.

Les cotes des plates-formes finies des rez-de-chaussée des constructions doivent permettre dans tous les cas les évacuations des eaux usées et des eaux pluviales vers les collecteurs mis en place par le lotisseur.

Les caractéristiques du réseau des eaux usées et du réseau des eaux pluviales du lotissement figurent au plan et au programme des travaux, pièces PA8.3 du Permis d'Aménager.

Chaque propriétaire devra se raccorder, à ses frais, aux réseaux des eaux usées et des eaux pluviales mis en place par le lotisseur en s'assurant du positionnement des réseaux mis en place par le lotisseur.

Pour favoriser l'infiltration pour les « petites pluies fréquentes », un puisard d'1m3 sera implanté sur la partie privative juste en amont du raccordement du réseau privé au réseau communal.

Chaque co-lotis devra remettre à la commune après réalisation de ses travaux, un certificat de conformité relatif aux branchements EU et EP, établi par le délégataire de l'assainissement collectif ou les services techniques de la commune.

3 - Électricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain sur les parcelles et les branchements doivent être établis en souterrain.

Les coffrets devront être implantés en limite séparative et devront être intégrés aux clôtures. Les emplacements des coffrets et citerneaux nécessaires aux branchements aux différents réseaux d'évacuation ou de distribution, sont fermes et définitifs et ne pourront faire l'objet d'aucune modification ou déplacement.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée –

Sans objet

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques –

Les constructions principales doivent s'implanter dans la zone constructible donnée au PA10.2. La surface de la zone constructible de chaque lot n'est pas corrélée avec le coefficient d'occupation des sols (CES) de l'article 9 : la contrainte la plus défavorable est à prendre en compte.

Les annexes ne peuvent s'implanter entre l'alignement sur voie et la façade principale et en limite des espaces publics.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (compris fond de jardin) -

Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. Dans ce cas, elles devront être implantées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout de toiture ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

En sus du PLU, les constructions principales doivent s'implanter dans la zone constructible donnée au PA10.2. Cette zone peut être plus restrictive que le règlement du PLU.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété –

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions –

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal est fixé à : 0.6 (Définition CES : Projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplombs inclus.)

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est définie par le règlement graphique PA10.2 : il indique les lots et îlots dont la hauteur limitée au plain-pied avec pour hauteur maximum 4,20 mètres au faîte et 3,20 mètres à l'égout des toitures, 3,50 m au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout de toiture ou 7 mètres au sommet de l'acrotère. Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Si la construction est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,20 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîte et 3,20 mètres à l'égout des toitures, 3,50 m au sommet de l'acrotère.

Les dispositions des deux précédents paragraphes ne sont pas applicables dans le cas de constructions édifiées en mitoyenneté, soit dans le cadre d'un permis de construire groupés, soit dans le cadre d'un accord écrit signé entre propriétaires.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, seront en tuiles et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Pour les toitures en pente, les couvertures noires ou gris foncé ou gris clair, sont interdites pour tous les matériaux.

Le faîte principal des constructions (celui qui est le plus long et le plus haut) sera parallèle à la limite sur voie donnant accès au lot, à l'exception du lot 11 (faîte libre).

Les constructions d'habitation d'expression architecturale contemporaine, ainsi que les extensions d'expression architecturale contemporaine, sont exemptées de cette règle.

Les toits plats à usage de terrasse ne sont pas autorisés.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux, y compris pour les annexes, s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les clôtures sont définies par le règlement des clôtures PA10.3.

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol naturel.

Les clôtures en palplanches béton superposées sont interdites.

Pour faciliter le déplacement de la faune commune d'autres types de clôtures (grillage à large maille ou muret avec ouverture en pied) peuvent être installés.

ARTICLE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement –

Un minimum de trois places de stationnement par logement sera exigé.

Pour le lot individuel, 2 places extérieures non closes (elles doivent être accessibles, sans portail) à minima sont prévues. La position des aires de stationnement (non modifiable) est sur le plan de composition PA4.A et le règlement graphique PA10.2.

Une troisième place extérieure sera positionnée dans la continuité de l'aire de stationnement ou à l'intérieur du projet.

Il est préconisé un traitement perméable des aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations –

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

En ce qui concerne les plantations sur les lots, la plantation de végétaux, hôtes du « feu bactérien » est interdite et en particulier les végétaux indiqués par arrêté du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

Une attention particulière est demandée sur le paysagement entre la voie et la construction principale.

La liste d'arbres, d'arbrisseaux et cépées et d'arbustes recommandés dans le lotissement est donnée à titre indicatif :

La liste d'arbres, d'arbrisseaux et cépées et d'arbustes recommandés dans le lotissement est donc donnée à titre indicatif :

Arbres :	Chêne, Érable (sauf pourpre), Charme, Merisier, Tilleul, Sorbier (Cormier, Alisier), Robinier (Acacias), Arbres fruitiers (Cerisier, Prunier, Poirier, ...)
Arbrisseaux et cépées :	Amélanchier, Cerisier (Prunus padus, ...) Noisetier, Houx, Cornouiller, Prunellier, Sureau, Érable (champêtre), ...
Arbustes persistants :	Laurier du Portugal, Laurier-tin, Troène, Houx commun, Fusain, Genêt, Callicarpa, Buis, Mahonia, Osmanthus, Choisya, Romarin, ...
Arbustes caducs :	Lilas, Spirée van houtte, Noisetier commun, Seringat, Groseillier sanguin, faux Ébénier, Fusain d'Europe, Epine noire, Cornouiller sanguin, Sureau, Aubépine, Epine vinette, Chèvrefeuille, Églantier, Clématite, ...

Les essences proscrites :

- Les lauriers palme
- Les thuyas
- Les cyprès

ARTICLE 14 : Complément –

Servitudes diverses :

Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Chaque acquéreur doit un droit d'échelle à son ou ses voisins pour la construction et l'entretien du pignon ou façade de la construction voisine.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux pluviales en provenance des fonds supérieurs. Tout aménagement sur la parcelle ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les acquéreurs en bordure des haies bocagères existantes devront supporter la présence de surplomb végétal.

Taxes et participations :

Les acquéreurs seront assujettis à l'ensemble des taxes et participations applicables dans la commune au moment de la demande d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration de Travaux) déposée par le pétitionnaire.

Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

Obligation du Permis de Construire

Suivant la réglementation en vigueur, les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable en mairie pour la construction principale, les éventuelles annexes et les clôtures.

Annexe 1 – SURFACES DE PLANCHER

Les surfaces de planchers sont données sur le tableau de répartition des surfaces de planchers suivant :

N°	DESTINATION	Surface cessible par lot, en m ²	Nb de log	Surface Max de plancher, en m ²
1	LOT LIBRE	548	1	240,00
2	LOT LIBRE	501	1	240,00
3	LOT LIBRE	378	1	240,00
4	LOT LIBRE	365	1	240,00
5	LOT LIBRE	250	1	240,00
6	LOT LIBRE	250	1	240,00
7	LOT LIBRE	487	1	240,00
8	LOT LIBRE	425	1	240,00
9	LOT LIBRE	399	1	240,00
10	LOT LIBRE	399	1	240,00
11	LOT LIBRE	557	1	240,00
12	LOT LIBRE	513	1	240,00
13	LOT LIBRE	501	1	240,00
14	LOT LIBRE	474	1	240,00
15	LOT LIBRE	450	1	240,00
	TOTAL	6 497	15	3 600,00

La somme des surfaces de plancher de chaque lot, est la surface de plancher maximum du lotissement.

NB : Les surfaces cessibles sont indicatives, elles seront rendues définitives après bornage des lots.