

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

« LE VERGER »

Commune de FINHAN (82 700)

Permis d'Aménager PA10

Règlement du lotissement



1. DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à FINHAN (82700), dénommé « LE VERGER», et composé de 22 lots à bâtir.

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.

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 l'un quelconque des lots du lotissement.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux, il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone 1AUa, définies au PLU de la commune de Finhan.

En cas de contradiction entre les règles fixées par le présent règlement et celles du PLU, ces dernières s'appliqueront.

2. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

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, ainsi qu'à usage de commerce et d'artisanat.

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

REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

PLU :

Dans l'ensemble de la zone 1AUa, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée en retrait de 8 m maximum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer du domaine public



L'implantation des constructions se fera conformément aux règles d'urbanisme ci-dessus rappelées sur les voies publiques dites « rue du stade » et « rue des Paysots » et ne concernera que les lots en limite avec ces voies publiques.

Implantation par rapport à la voie interne du lotissement

Sur la voie interne, l'implantation des constructions se fera conformément aux règles d'urbanisme ci-dessus rappelées, applicables sur les voies publiques.

Des implantations différentes et notamment à l'alignement pourront être autorisées sur la voie interne, mais uniquement pour les garages ou autres annexes, suivant avis des services du patrimoine.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

En ce qui concerne les lots créés par la division parcellaire, la règle d'implantation par rapport à leurs limites séparatives est la suivante :

les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans tous les cas, si l'implantation n'est pas réalisée sur la limite, la distance comprise entre la construction et la limite doit être, en tout point, au moins égale à la moitié de leur hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

Servitude de non aedificandi :

Fera l'objet d'une servitude de non aedificandi :

- Une bande de 2 mètres de large en fond de parcelle des lots 18 à 22,

Espace tampon végétalisé :

- Une bande de 2 mètres de large en fond de parcelle des lots 6 et 13 à 17.

Il s'agira d'un espace tampon réalisé avec la mise en place d'une haie champêtre constitué d'un mélange de hautes tiges, arbustes caducs et arbustes persistants.

L'aménagement de cet espace est à la charge des acquéreurs des lots.

STATIONNEMENT

Suivant les dispositions du PLU et afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement, chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle privative, et à ses frais, deux places de stationnement.

Néanmoins, le projet prévoit la réalisation d'aires supplémentaires communes à raison de 17 places le long de la voie (stationnement en créneau), marquées au sol, réparties selon le plan de masse ; auxquelles s'ajoutent 5 places de stationnement en bataille, entre les lots 12 et 18.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- Le volume général des constructions devra être traité en relation avec le site dans lequel il s'inscrit,
- Les annexes contigües seront traitées suivant le même matériau, et la même couleur que l'habitation.

Les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 35 centimètres par mètres.

La hauteur des constructions depuis le terrain naturel avant travaux est limitée à 9 m à la ligne de faîtage.

Matériaux et teintes :

L'emprise de l'opération se situant dans le périmètre de protection lié au château de Pérignon, classé monument historique, tout projet de construction devra être soumis à l'Architecte des bâtiments de France avant dépôt du permis de construire.

A ce titre, le plus grand soin sera apporté au choix des coloris et matériaux de façade dans un souci esthétique et de qualité architecturale ; coloris à choisir prioritairement dans les tons sables.

Ouvertures - Menuiseries

Sur la voie interne du lotissement et sur les rues du stade et des paysots :

- les menuiseries seront plus hautes que larges.
- Elles pourront être en différents matériaux : bois, aluminium, PVC. Une même teinte sera demandée pour l'ensemble des menuiseries hormis le ton bois et blanc qui sont proscrits.

Occultation - volets

Sur la voie interne du lotissement et sur les rues du stade et des paysots :

- Les volets battants ou coulissants bois sont obligatoires.
- Les coffres de volets roulants apparents en façade sont proscrits.

Principe occultations des ouvrants sur la voie interne du lotissement et sur les rues du stade et des paysots :

Volets à battants bois



Volets coulissants bois sur rail



Couverture - charpente

Les couvertures des habitations, des garages et des annexes seront en tuiles grand moule, en courant et couvrant, de teinte rouge vieilli.

D'autres couvertures sont possibles suivant accord des services des bâtiments de France.

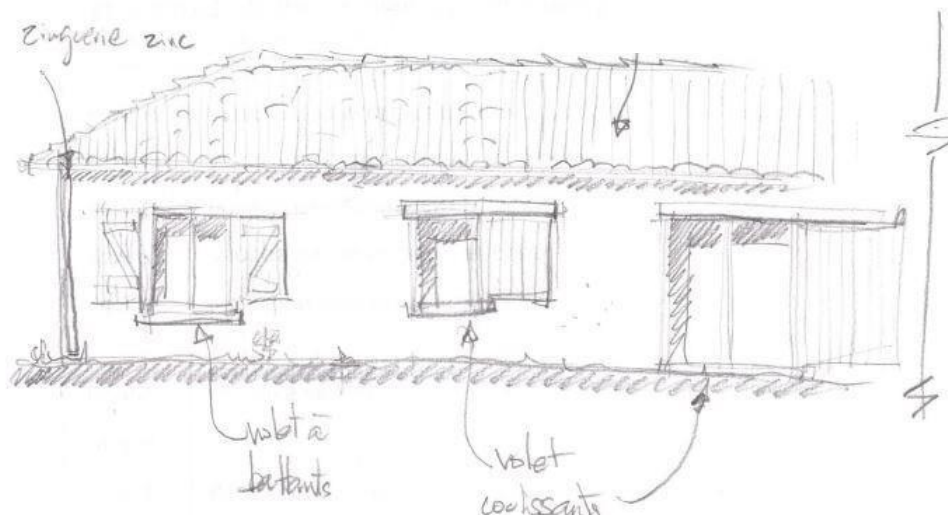
La tuile romane rouge vieilli au courant galbé est autorisée.

Les volumes seront simples et les toitures seront de préférence à deux pentes. Les débords de toit seront composés d'une volige sur chevron avec une gouttière en about de chevron.

Les gouttières, naissance et pendantes seront de préférence en zinc, l'aluminium est toléré mais en teinte gris imitation zinc.

Façades

Les tons des façades devront être dans les teintes claires (ton sable, terre sèche) avec possibilité d'encadrement de baie, permettant une inscription au site environnant.



CLOTURES

Les acquéreurs ont obligation de se clôturer sur tout le périmètre du lotissement et entre lots.

Les clôtures en façade sur voies internes seront composées de :

- d'un muret maçonné de 0,60 m de hauteur de même nature que le bâtiment principal, couronné d'un chaperon, teinte identique au bâtiment principal,
- et d'un grillage ou d'un barreaudage à clairevoie de 0,80 m de hauteur.

Les clôtures entre lots et en fond de parcelle seront composées :

- d'un grillage souple ou rigide hauteur maximum de 1,80 m doublé d'une haie paysagère.

Cas de la clôture en fond de parcelles des lots 18 à 22

Cette clôture située en limite de la zone grevée par la servitude de non aedificandi, et séparant les lots 18 à 22 de la propriété voisine, sera composée :

- d'un grillage rigide d'une hauteur de 1,50 m doublé d'une haie paysagère.

Les clôtures sont à la charge des acquéreurs des lots.

HAIES MIXTES

Elles seront composées d'essences locales au choix de l'acquéreur.

Cependant, elles seront obligatoirement mixte, c'est-à-dire constituées de plusieurs essences différentes regroupées de façon aléatoire pour produire l'effet le plus naturel possible, en harmonie avec l'environnement existant et avec le traitement des espaces libres plantés du lotissement.

Les haies sont à la charge des acquéreurs des lots.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères se fera à l'entrée de chaque lot.

Il est prévu pour l'ensemble de l'opération la collecte par bacs individuels. Ces bacs devront en dehors des heures de ramassage, être stockés sur les parcelles de façon à rester invisibles depuis la voie.

ACCES AUX LOTS

Les accès aux lots ne pourront être modifiés ou rajoutés et resteront l'emplacement prévu au permis d'aménager.

Chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser sur sa parcelle deux places de stationnement pour véhicule automobile.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

EDF

Les portes des coffrets EDF des différents lots devront être accessibles et ouvrables depuis le domaine public.

Eaux usées

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

Ce raccordement est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

Aucun raccordement direct au réseau public n'est autorisé pour les installations sanitaires situées au-dessous du niveau du tampon du regard de branchement. Les eaux recueillies au-dessous du niveau du tampon du regard de branchement devront être relevées par un ouvrage installé dans la partie privée.

Eaux pluviales

Chaque acquéreur sera tenu de raccorder toutes les eaux pluviales canalisées sur son terrain (toiture, surface imperméabilisées éventuelles ...) sur le regard de branchement situé en limite de son lot, mis en place par l'aménageur.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou libérale doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les portes des coffrets devront être accessibles et ouvrables depuis le domaine public.

PISCINE PRIVATIVE

L'implantation et le traitement de la piscine seront à valider avec le service des bâtiments de France.