

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT

LE CLOS DE L'OURME

Commune de : Le GRES (31480)

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 au GRES, dénommé Le Clos de l'Ourme, et composé de 9 lots à bâtir.

La superficie totale du lotissement est de 8 755 m². L'Orientation d'Aménagement et de Programmation autorisant 10 logements par hectare, seule la construction d'une maison par lot sera autorisée et cette maison ne devra contenir qu'un seul logement.

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 AU1, définies au PLU de la commune du Grès.

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 interdits et types d'occupation soumis à conditions particulières

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à la construction de logements à usage d'habitation, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- des locaux à usage artisanal, industriel et d'entrepôt commercial et agricole,
- l'installation de caravanes isolées et d'habitats légers et de loisirs isolés ou attenants ; les terrains aménagés pour l'installation des caravanes ; et les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- les installations classées sauf celles pour la protection de l'environnement sous réserves qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier ;
- les affouillements et exhaussement du sol non liés à une opération autorisée,
- les dépôts de véhicules,
- les antennes de radiotéléphonie,
- l'ouverture de carrière.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes artisanales, commerciales, de bureau et de services ainsi que les installations classées nécessaires à la vie des habitants sont autorisées sous conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Concernant les lots 1 et 9, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 8 m de l'axe du chemin de Léouges.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3m sur une longueur maximum de 10 m sur la dite limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie de la parcelle.

Clôtures

- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 1,60 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal, sur muret éventuellement de hauteur maximale 0,40 m.
Les haies vives sont recommandées.

- Les clôtures côté rue : un muret de 0,60 à 0,50 surmonté d'une grille de 0,80 à 1 mètre. Hauteur maximale : 1,60 m.

- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement de briques de terre cuite.

Les clôtures ne doivent en aucun cas occulter la visibilité sur un carrefour.

Espaces libres – plantations

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain.

Systèmes de récupération d'énergies renouvelables

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité.

Abris de jardin

Ils doivent être en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

Matériaux et teintes

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 contiguës seront traitées suivant le même matériau, et la même couleur que l'habitation.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les plateformes de construction basées sur le principe de déblai sont interdites.

FACADES

Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites,

Les façades en bois sont admises

Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.

Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.

Toute imitation de matériaux est interdite.

Pour la couleur des volets, les teintes vives sont exclues.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à la sablière, mesurée à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres super structures exclues ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur totale au point le plus haut ne peut dépasser 8 mètres (cheminées non comprises).

Cette hauteur sera réduite à 3m pour toutes constructions implantée sur une limite séparative.

TOITURES

Les toitures doivent être en tuiles canal (aspect) ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.

Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées.

Collecte des ordures ménagères

Pour la collecte des ordures ménagères, le projet prévoit une aire de présentation de 8 m² avec muret bas de 60 cm, en sortie de lotissement.

Stationnement des véhicules

Chaque propriétaire de lot devra réaliser une place de stationnement automobile par 60m² de surface de plancher, à l'intérieur du périmètre de son terrain dont l'une directement accessible de la voie de desserte, sans avoir à ouvrir de portail (parking de midi), à l'emplacement prédéfini sur le plan de masse. Ce parking de midi sera réalisé par le lotisseur.

Le lotissement comporte 9 places de stationnement extérieures.

Raccordement aux réseaux

EDF - GDF

Les portes des coffrets EDF et GDF 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.

Un stockage préalable au rejet dans le réseau ou dans le milieu superficiel, avec un ouvrage de rétention est imposé pour chaque construction à concurrence de 20 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

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.



Electricité – Téléphonie

Les réseaux d'électricité et de téléphonie seront réalisés en souterrain.