

Commune de COARRAZE

Lotissement
"L'ISARCE"

REGLEMENT

I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 **Objet du règlement**

Le présent règlement s'applique aux espaces privatifs, il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement « **L'ISARCE** ».

Article 2 **Champ d'application**

- 2.1 Le présent règlement fait référence aux dispositions énoncées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de COARRAZE, tout en prenant dans certains articles, des prescriptions particulières liées à l'opération.
- 2.2 Le règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe dans le lotissement « **L'ISARCE** », une parcelle à quelque titre que ce soit.
- 2.3 Il doit être rappelé intégralement dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot.

Article 3 **Division du terrain**

La réalisation du lotissement sera effectuée en une tranche.

Article 4 **Adaptations mineures**

A l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires lors des travaux (nature du sol, configuration des parcelles, règles relatives aux équipements publics particuliers tels que poste de distribution électrique, PTT, transformateur, pompe de relevage, présence de réseaux...), aucune dérogation aux règles et servitudes définies par le présent règlement n'est admise.

II MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 Type d'occupation ou d'utilisation du sol

- 1.1 Le lotissement est principalement destiné à la construction à usage d'habitation.
- 1.2 Sous réserve que le propriétaire aménage dans son lot des places de stationnement suffisantes, l'exercice d'une activité professionnelle peut-être autorisée dans la construction principale. Cette activité ne devra pas engendrer de nuisances (bruits, odeur, dépôt extérieurs...) pour le voisinage. De même l'activité professionnelle devra être compatible avec les capacités des réseaux dans le lotissement.
- 1.3 Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation est interdit.

Article 2 Type d'occupation du sol soumis à conditions spéciales

Néant.

Article 3 Accès des lots

- 3.1 Dans le cadre de l'opération il est créé une voie nouvelle permettant l'accès au chemin de la SOUQUE. Les deux lots 8 et 9 en façade de la voie publique auront des accès jumelés, sensiblement en face du carrefour de la rue des Eglantines. Ainsi qu'il apparaît sur les pièces graphiques jointes au dossier, il sera réservé au droit du projet, des zones pour élargissement du chemin de la SOUQUE et amélioration de la visibilité.
- 3.2 Tous les accès seront réalisés par le lotisseur de façon à aménager pour chaque lot, deux places de stationnement à l'extérieur des voies. La position des accès des lots est donnée à titre indicatif sur le plan de composition joint au dossier, à l'exception des lots 8 et 9 qui auront les accès jumelés.
- 3.3 Si un acquéreur souhaite modifier l'emplacement de son accès déjà réalisé par le lotisseur, il devra le faire à ses frais, après remise en état des lieux, en respectant les prescriptions ci-dessus énoncées, et après concertation avec la Mairie.
- 3.4 En limite des accès, il sera réalisé par les acquéreurs un seuil en béton armé qui servira à définir l'implantation du portail. Pour en déterminer la côte altimétrique d'implantation, les acquéreurs devront demander à l'entreprise en charge des travaux, le niveau fini de la chaussée au droit de l'accès.
- 3.5 En application des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, si le projet d'un acquéreur sur son lot dépasse la limite de 160 m² de SHON, le pétitionnaire devra dans son dossier de permis de construire inclure la réalisation d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 80 m² de SHON excédentaire.

Article 4 Desserte par les réseaux

- 4.1 Tous les lots seront desservis par les réseaux enterrés d'eau potable, d'électricité basse tension et de téléphone. Les branchements seront amenés sur les lots.
- 4.2 Les lots seront également raccordés au collecteur d'eaux usées réalisé dans le cadre de ce programme. Le lotisseur mettra en place un regard de branchement sur chaque lot. Il appartiendra au constructeur de l'habitation de s'assurer de la possibilité de rejeter les eaux usées dans le regard de branchement du lot, notamment en cas de réalisation de cave ou sous-sol aménagés.
- 4.3 En l'absence de collecteur pluvial, les acquéreurs traiteront les eaux de ruissellement issues des parties privatives par des puisards individuels dont la réalisation sera laissée à leur charge.

- 4.4 Les propriétaires supporteront les servitudes de passage de canalisation de quelque réseau que ce soit s'il en existe sur leur lot, que ces canalisations soient prévues au programme et plan des travaux ci-joint ou qu'elle soient rendues nécessaires au moment des travaux.
A ce titre, il est précisé que le tracé du réseau d'eaux usées à l'intérieur du lot 2, n'est figuré qu'à titre indicatif, son implantation définitive sera portée sur le plan de vente après travaux.
- 4.5 La défense incendie sera assurée par la mise en place d'une borne tel que défini dans la note de présentation et sur le plan des travaux joint à la demande.

Article 5 Caractéristiques des Unités Foncières

- 5.1 Le projet prévoit la création de 10 lots dont les formes et les dimensions seront déterminées au fur et à mesure des ventes. Le découpage présenté dans les plans de composition et de travaux joints au dossier est figuratif.
- 5.2 Toutefois le nombre maximal de lots autorisés est fixé à 13.
- 5.3 Le périmètre des espaces communs (voie, aires de stationnement, espaces plantés) ne peut être modifié, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires lors de la réalisation des travaux.

Article 6 Implantation des constructions par rapport à la voie du lotissement et emprise publique

- 6.1 Le long du Chemin de la SOUQUE, il est fixé une marge de reculement de 10 mètres à partir de l'axe actuel de la voie, en façade des lots.
- 6.2 Il n'est pas fixé de marge de reculement le long de la voie nouvelle.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative, d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L=H-3$).
- 7.2 Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres au moins des limites.

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- 8.1 Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2 Par ailleurs, la distance minimum entre des constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

Article 9 Emprise au sol

Néant.

Article 10 Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
- 10.2 La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R+1).
- 10.3 Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 0.50 mètre au-dessus du sol naturel, ou du trottoir est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Article 11 Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

- 11.1 L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2 Les toitures devront être réalisées en ardoises ou matériau similaire de ton ardoise, ou en tuiles plates noires ou de ton brun foncé teintées dans la masse.
L'utilisation de matériaux translucides n'est autorisée que pour la couverture de vérandas.
- 11.3 Dans le souci du respect de l'environnement, l'utilisation de panneaux solaires est autorisée sur les toitures. Les détails techniques quant à leurs dimensions et leur implantation seront précisés dans les dossiers de permis de construire.
- 11.4 Les toitures des constructions principales auront une pente minimum de 80 %, les constructions annexes (garages, abris, loggias, couvertures de terrasses...) pourront avoir une pente inférieure.

Article 12 Stationnement

- 12.1 Les accès des lots ménageront deux places de stationnement à l'extérieur des clôtures en dehors de la voie.
- 12.2 Pour les projets de construction supérieurs à 160 m² de SHON, les pétitionnaires devront, lors du dépôt de permis de construire, justifier de la création à l'intérieur du lot, d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON excédentaire.
- 12.3 En outre comme figuré sur les plans de composition et de travaux joint au dossier, il sera réalisé par le lotisseur 12 places de stationnement visiteurs qui seront réparties sur la longueur de la voie.

Article 13 Espace vert et trottoirs

- 13.1 Comme détaillé sur le plan de composition, la surface des espaces libres non affectés à la chaussée et au stationnement des véhicules est supérieure à celle des usages précités. Elle est également supérieure à 10 % de l'unité foncière origine.
- 13.2 Ces espaces libres, lors de l'achèvement des travaux seront dépierrés, nivelés et ensemencés de pelouse rustique. En concertation avec la Mairie, un traitement paysager sera étudié suivant les prescriptions de la collectivité (tracé d'une allée piétonne, plantations d'arbres choisis dans les essences locales courantes, implantation de haies...).

Article 14 Clôtures

- 14.1** L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à 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.
- 14.2** Les clôtures en limite de voie seront des murs maçonnés dont la hauteur sera comprise entre 1.00 et 1.20 mètre. Ils seront crépis de ton pierre.
- 14.3** Les clôtures séparatives entre lots seront soit en nature de mur dont les caractéristiques seront identiques au mur de façade, soit en murette basse de 0.20 mètre maximum de hauteur. Cette murette sera surplombée de poteaux scellés béton ou métalliques avec grillage, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 mètre.
- 14.4** Toutes les clôtures décrites dans les alinéas précédents pourront être doublées de haies, implantées à 0.50 mètre de la limite et dont la hauteur ne pourra excéder 2.00 mètres.

Article 15 Possibilité maximale d'occupation du sol

- 15.1** Sur l'opération il pourra être construit une SHON globale de 2 455 m² répartie au prorata de la surface de chaque lot en appliquant sur chacun d'entre-eux, un coefficient d'occupation du sol de 0.30.
- 15.2** Une attestation mentionnant la SHON de chaque lot sera délivrée par le lotisseur au moment de sa vente, et devra être jointe au dossier de permis de construire.

Fait à NAY, le 27 septembre 2007

