



LOTISSEMENT « LES CAMPANULES 2 »

REGLEMENT

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

- 1.1 Le lotissement est destiné à la construction de maisons à usage d'habitation et d'annexes indépendantes (abris jardin, garages..).
Le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du **Lotissement « LES CAMPANULES 2 »**.
- 1.2 En complément d'un usage d'habitat, et sous réserve que le propriétaire aménage dans son lot des places de stationnement suffisantes, l'exercice d'une activité professionnelle peut-être autorisée. Cette activité ne devra pas engendrer de nuisances (bruits, odeur, dépôt extérieurs...) pour le voisinage. En outre l'activité professionnelle ou la création d'un second logement dans un lot 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 cette opération, il est créé une voie nouvelle permettant l'accès des lots à la voie publique existante dite Chemin Pé de COSTES. Il est à noter que cette voie permettra également dans le respect de l'orientation d'aménagement, la desserte de la parcelle riveraine AA – 127 pour des aménagements ultérieurs.
- 3.2 Tous les accès seront décaissés et empierrés par le lotisseur de façon à aménager pour chaque lot, le stationnement à l'extérieur de la voie. Le traitement final sera à charge des acquéreurs et devra être détaillé dans les dossiers du permis de construire.

- 3.3** Si un acquéreur souhaite modifier l'emplacement de son accès déjà empierré par le lotisseur, il devra le faire à ses frais, après remise en état des lieux, en respectant les prescriptions ci-dessus énoncées, et devra le détailler dans les dossiers du permis de construire.

Article 4 Desserte par les réseaux

- 4.1** Tous les lots seront desservis par les réseaux enterrés d'eau potable, d'électricité basse tension, de téléphone. Les branchements seront amenés sur les lots.
- 4.2** L'aménageur réalisera un collecteur d'eaux usées qui se raccordera sur le réseau existant Chemin Pé de COSTES. Dans le cadre des travaux, les lots seront desservis par ce collecteur.
- 4.3** En ce qui concerne les eaux pluviales de ruissellement issues des parties privatives dont les accès aux lots, chaque acquéreur devra les traiter sur son lot soit par des ouvrages d'infiltration (puisards), soit en installant des citernes enterrées pour la récupération au titre de l'arrosage. Les prescriptions devront être détaillées dans les dossiers des permis de construire. Il est joint en annexe du règlement une note du bureau d'études XANTYS, relative aux volumes à stocker en fonction des surfaces imperméabilisées. Les eaux de ruissellement des parties communes imperméabilisées seront traitées dans le cadre des travaux de lotissement, tel que décrit dans le programme des travaux.
- 4.4** La défense incendie sera assurée par la fourniture et la mise en œuvre d'une borne normalisée comme indiqué sur le plan des travaux PA8b.
- 4.5** La voie nouvelle sera équipée d'éclairage public mis en œuvre par l'aménageur.

Article 5 Caractéristiques des unités foncières

- 5.1** Il est créé initialement dans le cadre de cette opération 9 lots à bâtir dont les surfaces ne seront définitives qu'après arpentage réalisé à l'issue des travaux.
- 5.2** Afin de faciliter les démarches des acquéreurs, il est joint ci-dessous les correspondances entre les numéros de lots et les adresses postales ; ainsi qu'un plan en fin du règlement.

N° DES LOTS	ADRESSES
1	1, Rue des Campanules
2	2, Rue des Campanules
3	3, Rue des Campanules
4	4, Rue des Campanules
5	6, Rue des Campanules
6	8, Rue des Campanules
7	10, Rue des Campanules
8	12, Rue des Campanules
9	14, Rue des Campanules

- 5.3** Dans le cadre de logements jumelés, la subdivision de deux lots est autorisée, portant le nombre maximum de lots autorisés à 11.

Article 6

Implantation des constructions par rapport à la voie du lotissement et l'emprise publique

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement du Chemin Pé de COSTES et de la voie nouvelle avec un recul minimal de 4 mètres.

Article 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
Un dépassement de 1 mètre au maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les pignons implantés en limite.
- 7.2** Toutefois, en limite séparative, la construction ne pourra excéder 1/3 de la longueur totale de la limite d'implantation.

Article 8

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

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.

Article 9

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 50 % de la surface du lot.

Article 10

Hauteur des constructions

- 10.1** La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R+2), les combles ne comptant pas pour un niveau.
- 10.2** Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, 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.
- 10.3** La hauteur des annexes implantées en limite séparative, ne doit pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit.

Article 11 Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

- 11.1** Les constructions nouvelles, les restaurations, agrandissements, adjonctions seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Tous pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.
- 11.2** Le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle.
- 11.3** La pente des toitures ne sera pas inférieure à 60 %, toutefois une pente plus faible pourra être admise pour les annexes.
- 11.4** Les toitures terrasse sont autorisées si elles correspondent soit à une approche environnementale (toits végétalisés par exemple) soit à un élément de liaison.
- 11.5** Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des éléments techniques de rapport pour des toitures existantes à faible pente.
- 11.6** Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.
- 11.7** Des dispositions différentes des alinéas précédents peuvent être acceptées :
- ☞ Pour des considérations techniques et architecturales dûment justifiées,
 - ☞ Pour la restauration de bâtiments dans le volume existant.
- 11.8** Les façades doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Les isolations par extérieur des murs seront acceptées. Les peintures et les enduits seront de style régional. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

Article 12 Stationnement

- 12.1** Lors des dépôts des permis de construire, les acquéreurs devront figurer l'aménagement de l'accès du lot et le stationnement de leurs véhicules en dehors de la voie.
- 12.2** Dans le cadre des travaux, l'aménageur réalisera six places de stationnement visiteurs.

Article 13 Espaces verts et accotements

- 13.1** Au droit des lots 1 et 3, l'accotement de la chaussée d'emprise 3.00 mètres sera traité :
- ☞ Sur une largeur d'1.50 mètre en circulation piétonne en rive rive immédiate des lots,
 - ☞ Sur le restant en bande engazonnée.
- Ces traitements seront interrompus au droit des accès aux lots 1 et 3.
- 13.2** Des arbres seront également plantés le long de la voie pour éviter l'aspect trop minéral de l'aménagement, dans l'accotement de traitement mixte au droit des lots 1 et 3.

- 13.3** En conformité avec l'orientation d'aménagement du Quartier MATAHOT, il sera réalisé deux zones vertes :
- ☑ La première en partie haute du projet au-delà du lot 9, correspond à la pente du coteau qui sera végétalisée en concertation avec la Mairie.
 - ☑ La seconde en face des lots 6 et 7 sera traitée en espace vert engazonné et arboré en concertation avec la Mairie. Cet espace recevra également une partie des eaux de ruissellement des parties communes sous forme d'une noue paysagée.
- 13.4** Toutes ces dispositions sont détaillées dans le programme des travaux.

Article 14 Clôtures

- 14.1** Les clôtures en alignement de la voie nouvelle et du Chemin Pé de COSTES seront des murs maçonnés dont la hauteur sera comprise entre 1.00 mètre minimum et 1.20 mètre maximum. Ils pourront être surmontés de grillages ou lices avec poteaux scellés. L'ouvrage ne devra pas être supérieur à 1.60 mètre de hauteur.
Ils seront enduits à l'identique de la construction principale du lot.
- 14.2** Sur limite séparative, les clôtures autorisées seront soit en nature de mur, soit en grillage ou treillage métallique munis d'une murette basse ou de poteaux scellés directement dans le sol naturel, soit en haies vives. La hauteur maximale de ces clôtures, à l'exception des haies, est fixée à 1.80 mètre.
- 14.3** Les dispositions de l'aliéna précédent ne s'appliquent pas aux lots 8 et 9, compte-tenu de la topographie des lieux (remblaiement, mur de soutènement...)
- 14.4** Si la limite est en nature de haie, celle-ci devra être implantée à 0.50 mètre de la limite et ne pourra excéder 2.00 mètres de hauteur. Toutes les clôtures pourront être doublées de haies vives aux locales et variées.
- 14.5** Si le mur en façade de voie est construit après la pose des bordures P1, les acquéreurs veilleront à ne pas dégrader les ouvrages réalisés, et seront responsables des éventuels dommages occasionnés.

Article 15 Possibilité maximale d'occupation du sol

- 15.1** Il pourra être construit dans ce programme une surface de plancher globale de **4 500 m²**.
- 15.2** Cette surface de plancher sera répartie à chaque compromis de vente, le lotisseur fournira à cet effet un certificat à chaque acquéreur.

Fait à BIZANOS, le 23.06.2014

Modifié les 12.01.2015 et 02.02.2015

S2D LOTISSEMENTS



Le Maître d'ouvrage



Le Maître d'œuvre