

# Commune de **FOURCATIER MAISON-NEUVE**

## *Lotissement « Les Crets Paris »*

### **Règlement du Lotissement**

Le lotissement « Les Crets Paris » est situé le long de la voie communale n°2, à proximité de la Mairie, entre les hameaux de FOURCATIER et MAISON NEUVE. Il permettra de satisfaire quatre parcelles à bâtir.

Il porte sur une surface de 40a 00ca.

La desserte est envisagée sur la voie communale n°2.

L'aménagement sera réalisé conformément au règlement ci-après.

#### **Coordination**

Il est conseillé de prendre l'attache du conseil en architecture, urbanisme et environnement, avant le dépôt de la demande de permis de construire, ainsi que celle de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Objet et Champ d'application

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'aménagement du lotissement, ainsi que celles des futurs constructeurs.

Le présent lotissement est destiné à la construction d'immeubles à usage d'habitation et leurs dépendances, ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, services, bureaux, et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés, ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.

Le lotisseur et les acquéreurs des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux conditions générales suivantes :

- en matière d'utilisation des sols :  
Règlement National d'urbanisme  
En conséquence, les règles d'urbanisme applicables au lotissement sont celles contenues dans le Règlement National d'Urbanisme, complétées par les dispositions particulières exposées ci-après.
- en ce qui concerne le code de l'Urbanisme :  
Articles L 315.1 et suivants, L 316.1 et suivants, R 315.1 et suivants et R 316.1 et suivants.

Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leur sont vendus et dont les caractéristiques sont indiquées sur les plans et sur la liste des servitudes annexée au présent règlement.

Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement.

Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

# **Dispositions particulières applicables au lotissement**

Le lotissement est réservé à des constructions à usage principalement d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale, artisanale ou commerciale pourra être autorisée avec l'accord du lotisseur dans la mesure où la parcelle est susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage.

Le présent lotissement à usage d'habitation comprend 4 lots numérotés de 1 à 4.

## ***Article 1***

### ***Occupations et Utilisation du sol admises***

Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes.

## ***Article 2***

### ***Occupations et utilisations du sol interdites***

Toute construction autre que celles mentionnées à l'article 1 :

- Dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et anciennes voitures.
- Le stationnement de caravanes, sauf celui prévue à l'article R443-13, 2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme.

## ***Article 3***

### ***Accès et Voirie***

Les accès des nouveaux lots s'effectueront sur la voie communale n°2

## **Article 4**

### *Desserte par les réseaux*

- Eau Potable
- Assainissement
- Electricité
- Téléphone

A réaliser conformément au programme des travaux et aux plans des VRD.  
La totalité des réseaux seront aménagés en souterrain.  
Les raccordements des constructions sont à la charge des acquéreurs.  
Le traitement de l'eau pluviale s'effectuera lot par lot, à la charge de l'acquéreur.

## **Article 5**

### *Caractéristiques des terrains*

Se reporter au plan de composition.  
La surface moyenne des lots projetés est de **10a 00ca**.

## **Article 6**

### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Afin d'atténuer l'impact paysagère depuis le hameau de FOUCATIER, et de préserver la visibilité de la Mairie, un recul de 8 mètres est imposé par rapport à la voie communale n°2.

## **Article 7**

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives( pour annexes, voir article 8)*

Les implantations des constructions future ne sont pas imposées. Elles sont vivement souhaitée à l'angle Nord des lots, pour atténuer l'impact visuelle, et de faire bénéficier aux acquéreurs des lots, de l'aisance qui se situera au Sud des constructions.  
Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives constituent des minima impératifs. ( Zone non aëdificandi de 4 mètres portée sur le plan de composition )

Dans tous les cas, il est précisé que la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ( $H/2 = \text{minimum } 4 \text{ mètres}$ )

Pour le cas où un acquéreur achèterait deux ou plusieurs parcelles contiguës, la zone non aedificandi entre les parcelles disparaîtra.

La zone constructible serait définie conjointement avec le Maire et les services de l'Equipement. Cette possibilité ainsi prévue ne constitue pas une modification du lotissement au sens de l'article L 315-3 du code de l'urbanisme.

## **Article 8**

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*

Toute extension de l'habitation principale devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux, et devront respecter le présent règlement.

Les annexes indépendantes sont interdites

Les annexes en extensions des bâtiments devront s'intégrer au volume initial du bâtiment et présenter une cohérence architecturale avec celui-ci. (forme et pente des toitures, nature, couleur des matériaux.)

L'usage de matériaux de récupération est interdit.

Les poulaillers, chenils, clapiers, etc.... sont interdits sur l'emprise du lotissement.

## **Article 9**

### *Emprise au sol*

Il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol.

## **Article 10**

### *Hauteur des constructions*

La hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 6 mètres mesuré à l'axe de cet égout, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb de ce point.

La hauteur maximum mesurée au faîtage par rapport au point le plus bas de la construction sera de 8 mètres.

Les niveaux de sol fini des rez de chaussée sont imposés et seront les suivants :

Lot 1 974.30 NGF

Lot 2 974.00 NGF

Lot 3 973.50 NGF

Lot 4 973.10 NGF

## **Article 11**

### **Aspect extérieur**

#### **Volumétrie :**

Les façades principales des bâtiments, quelque soit le type : gouttereau ou pignon seront parallèles à la voie communale n°2

#### **Environnement :**

L'implantation des constructions devra respecter la configuration de terrain naturel et s'y adapter. Les mouvements de terre important sont interdits. Les enrochements sont interdits.

#### **Orientation et pente des toitures :**

L'orientation de base du faîtage est laissée au libre choix de l'acquéreur  
Les toitures terrasses étant interdites, la pente des toitures ne sera pas inférieure à 28°.  
Les toitures à pan unique sont interdites.

#### **Matériaux de couverture :**

Ce sera de la tuile mécanique de teinte rouge-brun. Le type n'est pas imposé à l'exception des tuiles canal qui sont interdites.  
Des matériaux plus nobles tels que le zinc , l'inox plombé, le cuivre sont autorisés.

#### **Lucarnes :**

Les châssis de toiture sont autorisés.

#### **Teinte des enduits et des menuiseries extérieures :**

Les enduits devront avoir une teinte s'intégrant aux teintes naturelles du calcaire du pays, de type gratté fin (projeté interdit)  
Les blancs purs ou quasi purs, dits cassés, sont interdits.  
Les combinaisons de matériaux ou parements verticaux devront être limités à 2 matériaux différents non compris le bois.

Les menuiseries extérieures seront de teinte claire ou de couleur naturelle.

Les couleurs vives agressives sont proscrites aussi bien au moment de la création du lotissement qu'à l'occasion des travaux d'entretien.

Les verts et brun foncés sont autorisés.

### **Grilles et Garde-corps :**

Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples. Un même bâtiment n'en pourra comporter qu'un seul type  
Sont autorisés : le bois, le métal, et le verre, sous forme individuelle ou assemblée.

### **Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles pourront être mitoyennes ou pas, sur les limites séparatives.

Il sera joint à la demande du permis de construire un plan ou un croquis des clôtures éventuelles, portes et portillons.

Si elles sont jugées nécessaires, elles pourront être composées de :

- De haies d'essences locales.
- De palissades bois limitées à 1,20m de haut,
- De grillages de 1.20m maximum de haut doublé d'une haie
- Un mur périmétriques dont la hauteur n'exédera pas 0.50 ml.

## ***Article 12***

### ***Stationnement***

Il est obligatoire que chaque lot dans le cadre de construction individuelle soit équipé de deux emplacements de stationnement dont un hors clôture.

Cet emplacement hors clôture, sera étudié lot par lot au moment de la demande de permis de construire. Il pourra coïncider avec l'accès au garage.

## ***Article 13***

### ***Espaces libres Plantations***

Les plantations d'arbres de hautes tiges devront être réalisées à 2ml au moins des limites séparatives.

Les espaces compris entre l'alignement du domaine public et la façade des constructions seront obligatoirement traités en jardin d'agrément, pelouse ou en parking.

**Article 14***coefficient d'occupation du sol*

Le coefficient de 0.30 sera retenu.

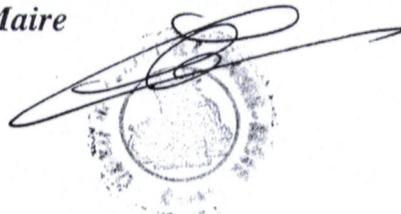
<i>N° de Lot</i>	<i>Surface</i>	<i>S.H.O.N</i>
<i>N° 1</i>	<i>1000 m<sup>2</sup></i>	<i>300 m<sup>2</sup></i>
<i>N° 2</i>	<i>1000 m<sup>2</sup></i>	<i>300 m<sup>2</sup></i>
<i>N° 3</i>	<i>1000 m<sup>2</sup></i>	<i>300 m<sup>2</sup></i>
<i>N° 4</i>	<i>1000 m<sup>2</sup></i>	<i>300 m<sup>2</sup></i>

*Nota : Les surfaces des lots ne sont donnés qu'à titre indicatif, elles deviendront définitives après bornage par le géomètre. L'affectation de la SHON par lot est définitive.*

**Christian RATTE**  
**Géomètre Topographe**  
**25270 SEPTFONTAINES**  
**Le 20 Février 2007**



*Le lotisseur, Commune de*  
**FOURCATIER MAISON-NEUVE**  
**M Camille ROUSSELET**  
**Maire**


**Pour Expédition**

réalisée par reprographie, délivrée  
 par le Notaire soussigné et certifiée  
 par lui conforme à l'original.

