

Ville de GUISCRIF

LOTISSEMENT DE 33 LOTS

"la Gare"

GUISCRIF

56560

REGLEMENT

Préambule

Le parti adopté concerne la construction de pavillons en accession à la propriété. Sauf pour la parcelle n°34 qui est prévue pour l'installation d'un poste de transformation.

Le présent règlement est opposable aux propriétaires du foncier mais aussi à leurs héritiers ou ayants droit ainsi qu'à leurs cessionnaires à quelques titres que ce soit.

Il définit les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement.

Aucune construction à quelque usage qu'elle soit ne pourra être entreprise avant la délivrance du permis de construire conformément à l'article L 421.1 du code de l'Urbanisme.

Article 1 : Types d'occupation du sol autorisés

Chaque parcelle ne pourra comporter qu'une habitation.

Les locaux à usage de servitudes afférentes à l'habitat tels que celliers, débarras y compris un garage pour voiture de tourisme ou local susceptible éventuellement d'être transformé en garage, devront être incorporés au bâtiment d'habitation au moment même de l'étude du projet.

Toutefois, par la suite un nouveau garage pourra être accolé à l'habitat, sous réserve que ses volumes et aspects s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1.

Article 3 : Accès et voirie

Des restrictions d'accès concernant les lots suivants sont définies au plan de composition : lots n°5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 22, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en Eau potable

Chaque acquéreur devra se brancher sur les réseaux d'eau, au niveau du regard posé par le lotisseur sur la parcelle. Les frais d'ouverture du compteur sont à sa charge.

2. Alimentation en énergie électrique et gaz

Chaque acquéreur devra raccorder par réseau souterrain d'électricité et de gaz son pavillon aux coffrets posés par le lotisseur et par le syndicat d'électrification, en limite de voie. Les frais d'ouverture des compteurs sont à sa charge.

Sous réserve de l'application des dispositions du décret n°80.254 du 20 mars 1970, relatives à l'alimentation en énergie électrique ou en gaz des lotissements ou ensembles immobiliers, une convention de servitudes sous seing privé sera passée entre l'organisme distributeur et le constructeur ou lotisseur afin de fixer la nature et l'emplacement des ouvrages destinés à ces alimentations.

3. Alimentation téléphonique

Chaque acquéreur devra raccorder par réseau souterrain sa construction au regard d'accès mis en place par le lotisseur. Le câblage sera réalisé par France TELECOM. L'ouverture de la ligne est à la charge de l'acquéreur.

4. Assainissement

Le lotissement étant pourvu d'un réseau d'égout du type séparatif, les noues et canalisations pour eaux pluviales seront distinctes des canalisations pour eaux usées.

- Les Eaux Pluviales rejoindront le réseau créé.
- Les Eaux Usées rejoindront le réseau créé.

Les propriétaires du foncier supporteront la charge des branchements sur les réseaux d'égouts construits par le lotisseur ou existants, conformément aux dispositions prévues par le programme des travaux.

5. Généralités

Les propriétaires du foncier ont à leur charge l'entretien et les réparations des regards de branchements (Eaux Usées, Eaux Pluviales, Potable, Télécoms) et coffrets (électrique, gaz)

Le stockage et l'utilisation des produits pétroliers utilisés pour le chauffage des constructions et les installations d'hydrocarbures liquéfiés devront respecter la réglementation qui leur est propre.

Article 5 : Caractéristique des terrains

Sans Objet

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées en respectant les dispositions générales du **plan de composition**.
Chaque acquéreur devra, pour l'implantation de sa construction et de ses accès et aire de stationnement, tenir compte de la position des branchements et candélabres. Tout déplacement de ces ouvrages sera à sa charge

Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les habitations devront être implantées dans les zones constructibles définies sur le **plan de composition** et respecter les règles ci-dessous.

Des annexes situées en arrière de la parcelle, dans la zone inconstructible seront acceptées. Elles seront implantées en limites séparatives, de préférences jumelées avec celles du voisin et n'excéderont pas une hauteur de 3.50m et une surface de 15m².

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celle mentionnées au premier paragraphe du présent article, sous réserve que les constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture. L'emprise au sol, y compris les bâtiments annexes ne peuvent excéder 40%.

Article 10: Hauteur des constructions

Les habitations comporteront au plus un rez-de-chaussée, un étage habitable, un comble aménageable.

Les murs verticaux de ces combles devront être montés de manière à ce que la hauteur au dessus du niveau du plancher soit satisfaisante.

En cas de construction d'un sous-sol ou d'une cave, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour assurer l'évacuation des eaux pluviales provenant de la rampe d'accès au sous-sol. Il devra prévoir un système de relevage de ces eaux pluviales si cela s'avère nécessaire.

Article 11: Aspect extérieur

Les constructions devront être traitées par unité de matériau de façade du point bas jusqu'au point haut.

a) les matériaux

En particulier, les matériaux seront les matériaux traditionnels utilisés dans l'agglomération ou la région, ou des matériaux naturels apparents tels que :

- pierre avec appareillage traditionnel.
- enduit traditionnel de couleurs claires à ocrées.
- couverture en ardoises posées droites avec crochets inox mat ou couleur ardoise
- couverture en zinc
- les ouvrages d'évacuation des eaux (dalles – tuyaux de descente) seront réalisés en

zinc, PVC

Seront interdits :

- tout appareillage en pierre bosselée
- les matériaux de couverture tels que fibro-ondulé, tôle ondulée et les tuiles à rabat.
- les peintures de teintes vives, à l'exclusion des portes d'entrée et de garage.

b) *les couvertures*

Les couvertures :

- seront **en ardoises ou en zinc**
- seront des toitures-terrasses

Les lucarnes seront de forme classique.

c) *les menuiseries*

- ouverture en bois, PVC ou aluminium
- les volets seront en bois peint ou PVC
- les volets roulants sont autorisés
- les caissons lambrissés horizontaux sont autorisés

d) *seront interdits*

- les installations telles que véhicules désaffectés, résidences de loisirs mobiles, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolitions, de déchets.
- les bâtiments isolés en matériaux légers (tôles, ...)

Article 12 : Stationnement – Clôtures

Pour tous les lots, le stationnement pour 2 véhicules s'effectuera en dehors de la voie publique, dans les espaces réservés à l'intérieur du lot le pétitionnaire aura obligation de prévoir un espace de stationnement pour 2 véhicules. (à symboliser sur le PC)

Chaque lot pourra être clos en bordure de la rue soit :

- par un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,50 m avec une haie taillée (de 1.50m) d'un mélange de 3 essences différentes, **trois caduques ou une persistante avec deux caduques** soigneusement taillée
- par un mur bahut sans grille dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,50 m s'il est associé avec des plantations. (Les essences feront parties de celles proposées en annexe, les résineux (thuyas...) sont interdits)
- par un muret surmonté de palissades dont la hauteur total n'excédera pas 1,50 m

Dans tous les cas, la clôture inclura partiellement ou sur toute la longueur des végétaux, comme indiqué ci-dessus.

Les clôtures n'adopteront pas forcément la teinte de la construction attenante, et s'harmoniseront sans être identique, dans leur gabarit et dans leur teinte, avec les clôtures mitoyennes et seront traitées avec la même unité de matériaux.

En limite séparatives des parcelles, des haies libres pourront être proposées, l'association de 3 essences différentes seront proposées, **trois caduques ou une persistante avec deux caduques** (Ces essences feront parties de celles proposées en annexe). Les résineux (thuyas...) sont interdits.

La demande de permis de construire sera accompagnée obligatoirement d'un plan d'aménagement des abords (clôtures éventuelles, stationnement) avec indication des espaces plantés et description des mouvements de terre éventuels.

Les clôtures interdites sont :

- les clôtures de plaque béton
- les haies monospécifiques
- les murets en parpaings apparents sans revêtement

Article 13 : *Espaces libres et Plantations*

Les espaces libres en façade avant seront traités en gazon, fleurs, jardins potagers. Les jardins potagers se situeront à une distance de 3m minimum par rapport à la limite d'emprise publique. Ils seront aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Les plantations autorisées seront :

- les haies taillées jusqu'à 1,50 m le long de la voie publique et des haies libres le long des limites séparatives et en fond de parcelles dont la hauteur n'excédera pas 2,50m ;
- les arbres d'alignement à grande végétation, notamment aux emplacements de parkings ;
- les arbres à haute tige à feuillage transparent, à distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Une liste d'essences proposées se situe en annexe (liste non exhaustive).

Les propriétaires du foncier ayant une haie bocagère existante sur leur terrain doivent la conserver et l'entretenir. Tout bâti sera à distance au minimum sur un côté de 5 m de la limite cadastrale.

Article 14: *Dépassement de la possibilité maximale d'occupation du sol*

Sans objet

Article 15: *Dérogation article L 315.3 du code de l'Urbanisme*

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie, le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant le lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve le lotissement. La modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible.

Arbustes à caractère champêtre, plus ou moins spontanés pour des haies libres :

CADUCS :

- Amélanchier du Canada (Amélanchier canadensis)
- Aubépine (Crataegus monogyna)
- Bourdaine (Rhamnus frangula)
- Cassis (Ribes nigrum)
- Cerisier Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
- Charme (Carpinus betulus)
- Cognassier commun (Cydonia communis)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Hêtre commun (Fagus sylvatica)
- Lilas (Syringa sp.)
- Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Saule marsault (Salix capraea)
- Sureau (Sambucus sp)
- Viorne lantane (Viburnum lantana)

PERSISTANTS :

- Buis (Buxus sempervirens)
- Houx vert (Ilex aquifolium)
- If (Taxodium distichum)
- Laurier noble (Laurus nobilis)
- Laurier tin (Viburnum tinus)
- Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)

Arbustes à caractère plus horticole :

CADUCS :

- Abélia (Abelia grandiflora)
- Arbre à papillon (Buddleia davidii)
- Arbre à perruque (Cotinus coggyria)
- Boule de neige (Viburnum opulus 'Rosea')
- Bignone (Campsis sp.)
- Caryoptéris (Caryopteris x elandensis)
- Chèvrefeuille (Lonicera periclymenum 'cv')
- Clématite (Clematis sp.)
- Cognassier du Japon (Chaenomeles japonica)
- Corète du Japon (Kerria japonica)
- Deutzia (Deutzia gracilis)
- Erables (Acer ginnala, Acer davidii, Acer griseum)
- Forsythia (Forsythia sp.)
- Gattifier (Vitex Agnus Castus)
- Glycine (Wisteria sp.)
- Kolkwitzia (Kolkwitzia amabilis)
- Pommier à fleurs (Malus sp.)
- Renouée (Polygonum sp.)
- Rosiers (Rosa sp.)
- Seringat (Philadelphus sp.)
- Spirée (Spiraea sp.)
- Symphorine (Symphoricarpos sp.)
- Vigne vierge (parthenocissus sp.)
- Weigela (Weigela sp.)

PERSISTANTS :

- Berbéris (Berberis sp.)
- Buis des Baléares (Buxus balearica)
- Céanothe (Ceanothus arboreus)
- Choisya ou Oranger du Mexique (Choisya temata)
- Cotonéaster (Cotoneaster franchetii)
- Elaeagnus (Elaeagnus sp.)
- If (Taxodium distichum)
- Laurier du Portugal (Prunus lusitanica)
- Osmanthe (Osmanthus heterophyllus)

Arbres préconisés pour le plateau calcaire. :

- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Chêne sessile (Quercus petraea)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Noyer royal (Juglans regia)