

REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans un lotissement.

Il s'applique à l'intérieur du lotissement dont le périmètre est défini sur le plan de composition annexé au dossier.

Le lotissement est projeté sur la parcelle cadastrée section B 968, sur la commune de COZES, pour une superficie arpentée de 4700m².

CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est opposable aux tiers et s'impose 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 de terrains bâtis ou non, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Le terrain est situé en zone AU du PLU de la commune de COZES.

DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués sur le plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- Terrains privatifs : 3291 m²
- Chaussée : 737 m²
- Espaces vert : 672m²

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE PRIVATIVE

N°	Surface	Emprise au sol (50%)
Lot 1	386m ²	193m ²
Lot 2	300m ²	150m ²
Lot 3	300m ²	150m ²
Lot 4	300m ²	150m ²
Lot 5	343m ²	172m ²
Lot 6	551m ²	279m ²
Lot 7	366m ²	183m ²
Lot 8	350m ²	175m ²
Lot 9	395m ²	197m ²

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Ces adaptations seront décidées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises dans cette zone:

- Les constructions à usage d'habitations
- Les constructions à usage professionnel dès lors qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

ARTICLE 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions isolées
- Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (régime de déclaration ou d'autorisation).
- L'ouverture de carrière.
- L'affectation de terrains de camping ou caravanage
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage commercial
- Les constructions à usage artisanal
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Toute occupation ou utilisation du sol susceptible de dénaturer la vocation de la zone.
- Interdiction de camping sous tente ou de caravanage, sur parcelles privées.

ARTICLE 3 ACCES VOIRIE

ACCES

La desserte des constructions sera réalisée conformément au plan de composition, pièce PA 4.

Les accès garage et les accès piétons des lots seront réalisés sur la voie commune.

Pour éviter le stationnement des véhicules sur le bord de la voie, une aire de stationnement de 5,00m x 6,00m, non cloturée, sera aménagée par les acquéreurs en béton désactivé, conformément au plan de composition, pièce PA4.

5 places de stationnement ont été prévues pour les visiteurs.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toutes les habitations devront être raccordées au réseau public de distribution en eau potable mis en place par le lotisseur.

Un branchement individuel sera installé sur chaque lot.

La pose du coffret, du compteur et le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

EAUX USEES

En raison de la présence d'un réseau collectif d'assainissement installé par le lotisseur, toutes les habitations devront être raccordées à ce réseau.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots seront conservées sur la parcelle. Elles devront être traitées par l'intermédiaire d'ouvrages drainants, tranchées drainantes, puisard ou récupérateur d'eaux de pluie. Leurs dimensions devront être adaptées aux surfaces étanches créées (toitures et revêtements de sol).

Dans tous les cas, les aménagements créés ne doivent pas entraver ou faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.

Ils sont à la charge exclusive des propriétaires des lots.

ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Toutes les habitations devront être raccordées aux réseaux téléphoniques et électriques installés par le lotisseur.

Le lotisseur installera un réseau fibre optique.

Les branchements individuels seront installés sur chaque lot.

ARTICLE 5 RACCORDEMENTS – BRANCHEMENTS

Les acquéreurs raccorderont, à leur charge, leur construction aux coffrets, tabourets et regards installés par le lotisseur.

Les acquéreurs ou leurs locataires feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès des sociétés concessionnaires ou autres.

ARTICLE 6 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Chacun des lots est constructible.

Les caractéristiques des terrains sont celles définies au plan de composition coté, pièce PA 4.

Il est rappelé aux acquéreurs qu'il est conseillé de faire procéder à une étude de sol préalablement à la construction afin de déterminer ses caractéristiques et éventuellement à définir les adaptations techniques à mettre en œuvre pour le projet concerné.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles à respecter par rapport aux voies et emprises publiques sont expressément définies à l'article 6 de la zone AU du PLU ainsi que les zones inconstructibles figurant au plan de composition, pièce PA 4.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est expressément définie à l'article 7 de la zone AU du PLU ainsi que les zones inconstructibles figurant au plan de composition, pièce PA4.

ARTICLE 9 IMPLANTATION SUR UN MEME LOT

Conformément à l'article 8 de la zone AU du PLU, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 EMPRISE AU SOL

La surface de l'emprise totale des bâtiments doit rester inférieure à 50% de la surface du lot. Elles sont précisées à la page 1 du présent règlement.

ARTICLE 11 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles à respecter concernant la hauteur maximum des constructions sont précisées dans l'article 10 de la zone AU du PLU.

ARTICLE 12 ASPECT EXTERIEUR

Le règlement se réfère à l'article 11 de la zone AU du PLU.

ARTICLE 13 CLOTURES

Clôtures donnant sur l'espace public

Le type de clôture à respecter figure en annexe , pièces PA 8-2 et 8-3 .
Pour assurer une unité d'aspect et de couleur,la clôture périmétrique bordant l'espace public sera installée par le lotisseur avec grillage plastifié vert ,hauteur 1m20,sans soubassement pour garder le caractère naturel de l'environnement..

Clôtures en limite de voie

Les clôtures en limite de la voie et des parkings seront réalisées conformément à l'annexe jointe, hauteur 1m20, assorties au modèle installé par le lotisseur en bordure de l'espace public, pièces PA 8-2 et 8-3.

Chaque acquéreur installera un muret de 1m20 de hauteur et 1m00 de longueur en agglos de 15 pour encasturer le coffret EDF, conformément au plan de composition pièce PA 4.

La couleur de l'enduit sera assorti à l'enduit du bâtiment principal.

Clôture en limite séparative

Le présent règlement se réfère à l'article 11 paragraphe 5 de la zone AU du PLU.

Pour assurer une unité d'aspect et de couleur,les clôtures en limites séparatives seront assorties aux clôtures de façade et du même modèle.

La hauteur sera de 1m20.

Sur les limites séparatives,les propriétaires des lots contigus partageront les frais d'édification de leur clôture commune.

Portails et portillons

Coulissants ou battants,les portails et portillons seront de la même hauteur que la clôture,soit 1m20.

Le choix et le coloris seront à déterminer avec l'architecte du lotissement désigné par le lotisseur et chargé d'assurer l'unité architecturale de l'ensemble.

ARTICLE 14 STATIONNEMENT

Le règlement se réfère à l'article 12 de la zone AU du PLU.

Le lotisseur a prévu 5 places de stationnement pour les visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Un parking de 5m00 x 6m00,non cloturé,permettant le stationnement de 2 véhicules, sera aménagé par les acquéreurs devant chaque lot aux emplacements figurés sur le plan de composition,pièce PA 4.

ARTICLE 16 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Conformément à l'article 14 de la zone AU du PLU,les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues pour conserver un caractère végétal.

ARTICLE 17 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Chaque propriétaire ou occupant déposera ses déchets dans les bacs individuels prévus à cet effet et les présentera à la collecte en bordure du boulevard de Bonnes Nouvelles.

Un emplacement,sur le coté et contigue au parking midi,de 1m60 de largeur et 1m00 de profondeur et 1m20 de hauteur, sera aménagé pour recevoir et dissimuler les 2 bacs à ordure,conformément aux plans joints pièces PA 8-2 et 8-3.

ARTICLE 18 BOITES AUX LETTRES

Pour faciliter la circulation des véhicules de la Poste, un ensemble de 9 boîtes aux lettres sera installé par le lotisseur, au centre du lotissement, le long de la voie principale, comme figuré sur le plan de composition, pièce PA 4.

ARTICLE 19 PERMIS DE CONSTRUIRE

Préalablement à l'édification de toute construction ou ensemble de constructions, les acquéreurs devront demander et obtenir un permis de construire conformément à l'article L 421 du Code de l'urbanisme.

Avant le dépôt en Mairie et dans le but d'assurer une parfaite unité architecturale de l'ensemble, chaque acquéreur devra soumettre son projet à l'Architecte du lotissement désigné par le lotisseur.

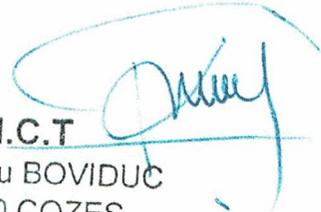
ARTICLE 20 ABLOTISSEMENT

Au cas où une personne physique ou morale se rendrait acquéreur de deux ou plusieurs lots contigus, ceux-ci pourraient, selon son choix, être considérés comme une parcelle unique vis à vis de l'application du présent règlement.

Fait à COZES le

14 JAN. 2021


Atelier GDA
Atelier d'Architecture
Inscription CRDA PL N°S 520473
18 rue de L. Duillotte
85200 Fontenay Le Comte
R47 962 941 RCS La Roche Sur Yon


H.C.T.
6 Rue du BOVIDUC
17120 COZES