

**Le Clos du Moulin****REGLEMENT****DISPOSITIONS GENERALES****OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du 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 H 1318 pour partie, sur la commune de CORME ROYAL pour une superficie de 22.001 m<sup>2</sup>.

**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 CORME ROYAL.

**DIVISION DU TERRAIN**

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

- Surface totale : 22.001 m<sup>2</sup>
- Terrains privatifs : 14.303 m<sup>2</sup>
- Voirie : 4098 m<sup>2</sup>
- Espaces verts : 3600m<sup>2</sup> 16.4%

**TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE PRIVATIVE**

N°	Surface	Surface Plancher	N°	Surface	Surface plancher	N°	Surface	Surface plancher	N°	Surface	Surface plancher
1	380m <sup>2</sup>	190m <sup>2</sup>	11	1143m <sup>2</sup>	1200m <sup>2</sup>	20	474m <sup>2</sup>	237m <sup>2</sup>	30	324m <sup>2</sup>	162m <sup>2</sup>
2	372m <sup>2</sup>	186m <sup>2</sup>	12	420m <sup>2</sup>	210m <sup>2</sup>	21	363m <sup>2</sup>	182m <sup>2</sup>	31	367m <sup>2</sup>	182m <sup>2</sup>
3	360m <sup>2</sup>	182m <sup>2</sup>	13	280m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	22	318m <sup>2</sup>	159m <sup>2</sup>	32	361m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup>
4	360m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup>	14	280m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	23	325m <sup>2</sup>	163m <sup>2</sup>	33	351m <sup>2</sup>	175m <sup>2</sup>
5	445m <sup>2</sup>	223m <sup>2</sup>	15	280m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	24	400m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	34	297m <sup>2</sup>	148m
6	300m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>	16	280m <sup>2</sup>	140m <sup>2</sup>	25	524m <sup>2</sup>	262m <sup>2</sup>	35	310m <sup>2</sup>	155m <sup>2</sup>
7	300m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>	17	326m <sup>2</sup>	163m <sup>2</sup>	26	670m <sup>2</sup>	335m <sup>2</sup>	36	310m <sup>2</sup>	155m <sup>2</sup>
8	300m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>	18	427m <sup>2</sup>	213m <sup>2</sup>	27	504m <sup>2</sup>	252m <sup>2</sup>	37	306m <sup>2</sup>	153m <sup>2</sup>
9	276m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup>	19	433m <sup>2</sup>	216m <sup>2</sup>	28	494m <sup>2</sup>	247m <sup>2</sup>			
10	276m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup>				29	367m <sup>2</sup>	184m <sup>2</sup>		<b>14.303m<sup>2</sup></b>	<b>7.230m<sup>2</sup></b>

Les travaux seront réalisés en deux phases

Les espaces communs, voiries et espaces verts seront rétrocédés par le lotisseur à l'association syndicale libre des colotis.

### **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 compétente.

### **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 LOGEMENTS SOCIAUX**

Le lot 11 du plan de composition PA 4, d'une superficie de 1143m<sup>2</sup>, est destiné à recevoir des logements sociaux.

### **ARTICLE 3 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Confère document d'urbanisme en vigueur de la commune de CORME ROYAL, PLU article AU1.

### **ARTICLE 4 ACCES VOIRIE**

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

L'ensemble de la voirie à créer est portée aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif.

Elle aura l'emprise fixée sur ces documents.

Les accès garage et les accès piétons des lots seront réalisés en façade des voies communes.

Aucun accès direct des parcelles en bordure de la rue des Cormiers n'est autorisé.

L'ensemble des voiries sont en sens unique à l'exception de l'accès rue des Avenauds qui est en double sens, entrée et sortie, tel que figuré au plan de composition, pièce PA 4.

### **ARTICLE 5 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.

### TELECOMMUNICATION - ELECTRICITE

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 6 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 7 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Chaque lot est constructible et ne pourra recevoir qu'un seul logement à l'exception du lot 11 destinés à recevoir des logements sociaux.

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 caractéristique et éventuellement à définir les adaptations techniques à mettre en oeuvre pour le projet concerné.

### **ARTICLE 8 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 AU 6 de la zone AU du PLU.

### **ARTICLE 9 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est expressement définie à l'article AU 7 de la zone AU du PLU.

### **ARTICLE 10 IMPLANTATION SUR UN MEME LOT**

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

### **ARTICLE 11 EMPRISE AU SOL**

Conformément à l'article AU 9 du PLU, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 12 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

### **ARTICLE 13 ASPECT EXTERIEUR**

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

La couleur gris anthracite est proscrite car elle présente un aspect trop urbain qui n'est pas adapté aux lieux.

## **ARTICLE 14 CLOTURES**

### **CLOTURES DONNANT RUE DES CORMIERS ET CHEMIN DU BOURBONNAIS**

Pour les lots 1 et 11, les clôtures seront réalisées par une murette enduite deux faces de la couleur d'un enduit ancien légèrement ocré ou en accord avec l'enduit du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1 mètre. Elle sera surmontée d'une grille ajourée ou d'un grillage souple simple ou double torsion, le tout n'exédant pas 1m60. Les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits. La clôture sera doublée d'une haie champêtre d'essences locales variées (les résineux sont exclus).

Les portails seront réalisés en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (le PVC blanc n'est pas autorisé). La couleur des portes ou volets pour servir de référence.

La couleur gris anthracite est proscrite car elle présente un aspect trop urbain qui n'est pas adapté aux lieux.

### **CLOTURES DONNANT SUR LES NOUVELLES VOIES A L'INTERIEUR DU LOTISSEMENT SERONT REALISEES SOIT:**

- Par un grillage doublé d'une haie d'essences locales variées. Les résineux sont exclus.
  - Par un mur bahut d'un mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille en ferronnerie.
- Les portails seront réalisés en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (le PVC blanc n'est pas autorisé). La couleur des portes ou volets pourra servir de référence.
- La couleur gris anthracite est proscrite car elle présente un aspect trop urbain qui n'est pas adapté aux lieux.
- Les arbres et arbustes existants seront conservés dans la mesure du possible et protégés ainsi que leur système racinaire.

### **CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES SERONT REALISEES:**

- par un grillage supporté par des poteaux en bois (acacia ou châtaignier) ou des T métalliques à l'exclusion des supports béton.
- La clôture grillagée sera doublée d'une haie vive champêtre d'essences locales variées: charme, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas, etc. Les résineux sont exclus.
- Les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits.

## **ARTICLE 15 PANNEAUX SOLAIRES/PHOTOVOLTAÏQUES**

Les panneaux solaires/photovoltaïques seront:

- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public et des perspectives monumentales
- mis en oeuvre sur un élément architectural distinct du bâtiment principal, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de vérenda, appentis, abri de jardin garage, etc.)
- positionnés uniquement sur le bâti en rez de chaussée.
- positionnés au sol
- respectueux de la géométrie des toitures, ainsi que de l'ordonnancement et de la composition des façades
- disposés en bas de pente sur une seule rangée, en laissant apparaître les éléments patrimoniaux de toiture (faîtage, rives, égouts en tuiles)
- d'un modèle intégré dans l'épaisseur de la toiture, sans saillie par rapport au plan de la couverture (l'étanchéité devra être assurée par une sous couverture)
- de teinte uniforme sombre (cellules sans lignes blanches supports des cellules, cadres et ossatures)
- ou d'un ton rouge brique sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules, cadres et ossatures)

## **ARTICLE 16 STATIONNEMENT**

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

Le lotisseur a prévu 31 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 5m x 6m ou 3m x 12m, non clôturé ,permettant le stationnement de 2 véhicules, sera aménagée devant chaque lot.

La position de ce parking de midi est laissée à l'appréciation de chaque acquéreur.

Concernant le lot 11, les accès et les stationnements des véhicules seront traités selon la disposition des bâtiments.

## **ARTICLE 17 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les arbres et arbustes existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Un arbre à haute tige, par fraction de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres de constructions, sera planté sur chaque lot ,en choisissant des essences locales et en se référant à la liste des plantations et végétaux recommandés jointe pièce PA 8-4 .

## **ARTICLE 18 JARDINS PARTAGES**

Des emplacements destinés à recevoir des jardins partagés seront aménagés par le lotisseur à proximité des logements sociaux.

L'association syndicale des propriétaires en aura la responsabilité et elle veillera à la bonne tenue de ces espaces

## **ARTICLE 19 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES**

Chaque occupant déposera les bacs individuels prévus à cet effet et les présentera à la collecte devant sa parcelle.

Un emplacement ,sur le coté du parking de midi, de 1.60 de largeur et 1m00 de profondeur ,sera aménagé pour recevoir et dissimuler les conteners,conformément aux plans joints pièces PA 8-3.

Deux plateformes de collecte des ordures ménagères seront aménager conformément aux plans pièces PA 4 et PA 8-1, l'une à l'entrée chemin du Bourbonnais,l'autre à l'entrée de l'espace vert face au lot 16.

Les habitants des lots 1 et 2 déposeront leurs sacs dans le contenair positionné sur la plateforme installée à l'entrée chemin du Bourbonnais.

Les habitants des lots 12,13,14,15 et 16 déposeront leurs sacs dans le contenair positionné sur la plateforme en bordure de l'espace vert.

## **ARTICLE 20 BOITES AUX LETTRES**

Une boîte aux lettres réglementaire sera installée en façade de rue et encastrée dans le muret édifié à cet effet.

## **ARTICLE 21 PERMIS DE CONSTRUIRE**

Préalablement à l'édification de toute construction ou ensemble de constructions,les acquéreurs devront demander et obtenir un permis de construire.

## **ARTICLE 22 ABLOTISSEMENT**

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

Fait à COZES le