

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

MODIFIÉ le 28 avril 2005

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de PRÉNOVEL, à savoir :

- **Plan d'Occupation des Sols** approuvé le 28 septembre 1993, modifié le 2 septembre 1994 et le 15 juin 2001, sous réserve des dispositions de l'article R 111-1, et de ses modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles complémentaires ci-après.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU LOTISSEMENT

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - Occupation et utilisations du sol admises

Ne sont admis que:

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et leurs dépendances ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Toutefois, la création d'une activité non nuisante à l'intérieur de la construction (profession libérale) pourra être autorisée.
- Les dépendances accolées à la construction principale et utilisées en garage, bûcher ou abri de jardin. Elles seront de la même famille architecturale que la construction principale.

- Les dépendances isolées, à raison d'une seule par lot, ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux publics à condition que leur surface au sol n'excède pas 8 m².
- Dans le cas de terrains très accidentés entraînant l'accès difficile, des garages indépendants jouxtant les limites séparatives, des parcelles pourront être autorisés.

ARTICLE 2 - Occupation et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En règle générale, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et, en particulier toute activité pouvant causer une nuisance au voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - Accès et voirie

L'accès aux lots s'effectuera:

- à partir de la route départementale pour les lots n^{os} 4, 5 et 6,
- à partir du chemin des Vignettes pour les lots n^{os} 2, 3, 13 et 14
- par la voie interne du lotissement pour les lots 1, 7 à 12 - 15 à 20.

Il est fortement conseillé de prévoir les accès aux garages de plain pied par rapport à la voie. Dans le cas d'impossibilité technique, la pente d'accès ne devra pas être supérieure à 12%

Les accès aux lots seront aménagés de façon à ne pas remettre en cause la stabilité des talus de la voie du lotissement (en remblais ou en déblais).

Le sol des voies appartiendra à la commune qui en assurera l'entretien. Toutefois, chaque propriétaire sera tenu de garder en état de propreté permanent la partie de terrain bordant sa propriété en limite de la voirie.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation eau, électricité, téléphone

Le raccordement aux réseaux se fera à partir des boîtes de branchement et coffrets de raccordement installés au droit de chaque lot en limite du domaine public.

2 - Assainissement

Les raccordements aux réseaux d'assainissement Eaux Usées et Faux Pluviales se feront à partir des regards spécifiques mis en place au droit de chaque lot en limite du domaine public.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

La forme des parcelles est donnée par le plan parcellaire.

Le nombre maximal de lots est fixé à 20.

La surface définitive sera fixée par le Document Modificatif du Plan Cadastral (D.M.P.C.) établi pour la vente des lots.

Toute division de lot est interdite.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation des constructions devra respecter un recul de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription particulière.

La hauteur de la construction mesurée en tout point de la poutre sablière et le terrain naturel pris à l'aplomb de ce point ne dépassera pas 6m.

Le niveau de plancher le plus bas de la construction sera implanté de façon qu'il soit raccordable gravitairement au réseau de collecte des eaux usées.

ARTICLE 9 - Aspect des constructions

La ligne de faîtage principal des constructions devra être orientée parallèlement aux courbes de niveau.

Les toitures des constructions principales édifiées seront à 2 pans.

Les couvertures seront constituées de matériaux du type de ceux utilisés traditionnellement dans le secteur (tuiles plates). A toutes fins utiles, il est rappelé qu'une liste de matériaux recommandés est disponible.

Les façades seront enduites avec un aspect de chaux grattée, dans le ton des enduits traditionnels du secteur.

En cas d'installation de paraboles, celles-ci devront être posées le plus discrètement possible.

Seules sont autorisées les clôtures en grillage limitées à 1 m de hauteur, masquées par une plantation de haies vives sur rue et sur limites séparatives. Ce grillage sera caché de la rue et des parcelles voisines. En cas de réalisation de portail, celui-ci devra avoir la même hauteur que la clôture, soit un mètre maximum.

ARTICLE 10 - Stationnement

Dans le cas de d'exercice d'une activité libérale, des places de stationnement supplémentaires pourront être exigées sur la parcelle.

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques.

En cas de clôture, le portail d'entrée devra être situé en retrait de la voie, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule au moins en dehors de la voirie de ce lotissement.

ARTICLE 11 - Espaces libres et plantations

Il conviendra de respecter au maximum les plantations existantes.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi les essences locales.

Rappel : les plantations doivent respecter les règles de droit privé entre voisins.

Les espaces libres seront traités sous formes d'espaces verts plantés en excluant les arbres résineux ou non adaptés à la région.

SECTION III –POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 12 - Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)

La surface hors œuvre nette maximale constructible est fixée à 6 000 m² pour la totalité du lotissement, soit 300 m² par lot.

Fait à Prénovel, le 28 avril 2005
Le Maire,
S. FAUQUEMBERGUE