

Réf. 12.06.01B

**LA CRECHE « Ruffigny »
Zone AU Secteur 1
Lotissement « Les Petites Coites»**

REGLEMENT

A - OBJET - CHAMP D'APPLICATION

1. Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles applicables et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement, du cahier des charges, du programme des travaux et des Statuts de l'Association Syndicale des propriétaires.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

2. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé :

LOTISSEMENT « LES PETITES COITES»

Le lotissement est situé sur la commune de la CRECHE - Ruffigny, sur des parcelles cadastrées section XW n°1-2 et H n°500-501-503 et 934 situées en zone AU et Ub du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Les dispositions du règlement de la zone AU (lots 7 à 49, ilots A et B) et Ub (lots 1 à 6) ainsi que celles du présent dossier, s'appliqueront à la présente opération.

B - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

1. Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Le lotissement est destiné à la réalisation d'habitations individuelles et aux activités compatibles avec l'habitat (activités non polluantes et non bruyantes, activités tertiaires, bureaux, ...) et comporte 49 lots et 2 ilots.

Chaque lot est destiné à la construction de maisons individuelles monofamiliales (1 seul logement par lot). L'ilot A est destiné à la réalisation d'un maximum de 6 logements, et l'ilot B à la réalisation d'un maximum de deux logements dans le cadre d'un Permis de Construire d'Habitats Groupés.

L'ilot A pourra être subdivisé en un maximum de 4 lots s'il ne fait pas l'objet d'un Permis de Construire groupé.

Trois types de constructions pourront être édifiés sur les lots :

- les bâtiments principaux,
- les annexes indépendantes des bâtiments principaux (garages, piscines, ...)
- les abris de jardin pourront être implantés sur les lots, à l'exception de clapiers et poulaillers, chenils et autre type d'abri de cette nature. L'abri de jardin devra faire l'objet d'une Déclaration Préalable.

L'efficacité énergétique des logements devra être conforme à la norme RT2012, applicable depuis le 1^{er} janvier 2013.

2. Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits : les constructions, installations ou activités, qui par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect, sont incompatibles avec la santé, la salubrité publique, la commodité du voisinage ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (véhicules désaffectés, roulottes, caravanes, dépôts de matériaux, etc. ...).

3. Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou bouteilles non visibles à partir des voies ou espaces libres du lotissement sont autorisés sous réserve qu'ils respectent strictement la réglementation en vigueur.

C : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

1. Accès et voirie

Les accès aux lots se feront obligatoirement à partir des voies créées dans l'opération, dont les caractéristiques sont définies au Plan de Composition.

Les dispositions du Plan de Composition, notamment en matière d'accès obligatoire ou interdit au lot, devront être respectées.

Les voies créées respecteront les emprises suivantes :

Voie 1 :

- Largeur de plate-forme : (Variable) 10m.00 à 15m.00
- Largeur de chaussée : 5m.00
- Largeur des trottoirs : 1m.50
- Noue et Accotement plantés : 3m.50 et 5m.00

Voie 2 :

- Largeur de plate-forme : (Variable) 5m.00 à 9m.50
- Largeur de chaussée : 3m.50
- Largeur des trottoirs : 1m.50
- Noue plantée : 1m.50 à 3m.50

Voie 3 :

- Largeur de plate-forme : (Variable) 8m.00 à 9m.00
- Largeur de chaussée : 3m.50 et 5m.00
- Largeur des trottoirs : 1m.50
- Noue plantée : 1m.50 à 4m.00

2. Réseaux divers

a) Eau potable :

- Chaque construction devra être alimentée à partir du regard d'accès posé en attente par le lotisseur en limite des lots.
- La fourniture et la pose du compteur seront à la charge de l'acquéreur.

b) Basse tension :

- Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du coffret basse tension mis en place par le lotisseur, sur chacun des lots.

c) Téléphone :

- Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du regard d'accès mis en place par le lotisseur, sur chacun des lots.

d) Assainissement "Eaux Usées" :

- L'ensemble des eaux usées (eaux vannes et ménagères) devra être évacué vers le regard individuel construit par le lotisseur en limite des lots. Le rejet de ces eaux au terrain naturel, est formellement interdit.
- Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux usées devra obligatoirement être réalisée en gravitaire. Si, pour des raisons exceptionnelles, l'acquéreur installe un système de relèvement, toutes les sujétions relatives au fonctionnement et à l'entretien de ce relèvement sont de sa seule responsabilité ainsi que les dégâts qui pourraient être occasionnés par un fonctionnement défectueux ou par une mise en charge du collecteur principal des eaux usées.
- L'attention de chaque acquéreur est attirée sur la détermination du niveau du plancher bas du rez de chaussée de construction, dont l'altitude devra impérativement tenir compte de l'obligation de raccordement au regard individuel.

e) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales, y compris les eaux provenant des toitures, devront être résorbées par infiltration sur les parcelles. (Puisards, tranchées drainantes, etc. ...).
- Un stockage d'une capacité de 8m³ d'eaux pluviales minimum (soit une pluie de 60mm en une heure, sur une superficie de 140m² d'emprise au sol), devra être réalisé sur chaque lot privatif: Ce stockage ne sera pas étanche et devra permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol. Suivant l'emprise au sol des constructions, ce stockage devra être augmenté de manière à pouvoir contenir au minimum une pluie de 60mm en une heure.
- La mise en place d'un dispositif de stockage des eaux pluviales de toitures pour l'arrosage des plantations est conseillée.

3. Surface et forme des terrains

- a) Les contenances exprimées au plan de composition sont approximatives et sont susceptibles de modifications lors de l'exécution des travaux de bornage des lots.
- b) Les changements de contenances en résultant ne seront, en aucun cas, considérés comme des modifications.
- c) La réunion de plusieurs parcelles contiguës est autorisée.
- d) La subdivision des lots est subordonnée à la délivrance d'un arrêté modificatif sauf pour les Ilots A et B qui pourront être respectivement subdivisés dans le cadre d'un Permis de Construire valant division en 6 lots et 2 lots. L'ilot A pourra faire l'objet également d'une subdivision en 4 lots libres de constructeur.

4. Implantation des constructions

a) Généralités :

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions du plan de composition du lotissement et du règlement des zones AU et Ub du Plan Local d'Urbanisme.

La position des coffrets électriques, branchements particuliers en eau potable, téléphone, assainissement EU, candélabres, indiquée au Plan des Travaux est donnée à titre indicatif.

Avant la réalisation de toute construction sur le lot et le dépôt du Permis de Construire, le propriétaire et son constructeur devront assurer un récolement préalable du positionnement de ces branchements, coffrets, candélabre, afin d'adapter leur projet, si besoin. De même, la position des accès obligatoires des véhicules aux lots prévue au Plan de Composition devra être respectée.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les habitations devront être implantées dans les zones constructibles, soit à l'alignement soit dans une marge de 0 à 5m.00 par rapport à l'alignement du Domaine Public.

c) Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et point de la limite séparative la plus proche sans pouvoir être inférieure à 3m.00.

d) Implantation des abris de jardin :

Les abris de jardin pourront être implantés sur les lots, à l'exception de clapiers et poulaillers, chenils et autre type d'abri de cette nature.

- Leur emprise au sol ne devra pas excéder 20m²
- Ils devront être réalisés dans des matériaux identiques à la construction principale, y compris pour les toitures et devront être en harmonie avec la construction principale pour le choix de leur revêtement.
- Ils pourront être en bois, les abris de jardins métalliques sont interdits.
- Ils devront faire l'objet d'une Déclaration Préalable

5. Emprise au sol

Sans objet

6. Hauteur maximale

Hauteurs maximales :

Les constructions édifiées sur les lots ne pourront excéder une hauteur maximale de :

- 9m.00 à l'égout du toit pour les lots 1 à 6
- 7m.00 à l'égout du toit pour les lots 7 à 49 – Ilots A et B
- 3m.50 à l'égout du toit pour les abris de jardin et les annexes.

7. Aspect extérieur**a) Généralités :**

Pour assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement, les constructions devront présenter une unité d'aspect, par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux et le choix des couleurs extérieures. Elles devront s'intégrer au paysage urbain environnant et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les annexes et abris de jardin devront être construits avec des matériaux d'aspect et de qualités similaires aux constructions principales ou éventuellement en bois. Sont interdits, les plaques de béton moulé, parpaings apparents et tôles.

b) Dispositions architecturales et aspect extérieur des constructions :

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de LA CRECHE s'appliqueront à la présente opération.

c) Clôture :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle apparaît nécessaire, elle sera réalisée comme suit :

En façade :

(1) Mur plein d'une hauteur maximale de 2m00 par rapport au niveau fini du trottoir, en pierre apparente ou en parpaings enduits sur ces deux faces, dans un ton soutenu, se rapprochant de la valeur globale des murs des constructions avoisinantes. L'enduit sur mur en parpaings devra obligatoirement être réalisé dans un délai maximum de six mois, suivant la construction du mur de clôture.

ou

(2) Mur bahut d'une hauteur maximale de 0m 60 surmonté éventuellement d'un barreaudage, de claustra, grillage ou lisses horizontales. Cette clôture pourra être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales variées. L'usage de bâche opaque, cannis, brande, etc... est interdit. Les haies monospécifiques de thuyas, lauriers palmes, etc... sont interdites.

En limite séparative et en fond de parcelles :

(1) Mur plein d'une hauteur maximale de 2m00 par rapport au niveau fini du trottoir, en pierre apparente ou en parpaings enduits sur ces deux faces, dans un ton soutenu, se rapprochant de la valeur globale des murs des constructions avoisinantes. L'enduit sur mur en parpaings devra obligatoirement être réalisé dans un délai maximum de six mois, suivant la construction du mur de clôture.

ou

- (2) Grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1m.50, doublé d'une haie vive comprenant des essences locales variées (les haies mono spécifiques sont interdites) : frênes, charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, laurier, lilas, etc... Exclure les résineux, sauf les ifs.

Le grillage sera supporté par des T métalliques de couleur verte. Les supports bétons sont interdits.

L'usage de bâche opaque, cannis, brande, etc... en clôture est interdit.

d) Portails et portillons :

D'une hauteur maximale de 2m.00, ils seront constitués de lisses en bois, aluminium ou PVC, à lames verticales ou horizontales, jointives ou non avec dessus horizontaux ou métalliques.

La largeur des portillons donnant sur les cheminements piétonniers n'excédera pas 1m00 de large.

e) Insertion des coffrets de comptage, boîtes aux lettres et numéros de voirie :

Les boîtes de branchement aux réseaux électriques et gaz (éventuellement), boîtes à lettres et numéros de voirie seront obligatoirement intégrés à des éléments bâtis placés en limite de propriété et à l'alignement de la voie, ou à la construction elle-même.

Les murets techniques auront une hauteur minimum de 1m20 et une longueur maximale de 1m50.

Les portes des coffrets électriques et Gaz seront recouverts par un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou du mur de clôture ou muret technique.

f) Antennes télévision et paraboles :

Les antennes de télévision seront en priorité à installer dans les combles ; quant aux paraboles, elles devront être installées dans un endroit discret et intégrées à l'architecture. Elles seront soumises à autorisation pour les paraboles de plus de 1m.00 de diamètre.

8. Aire de stationnement

a) Stationnement privatif :

Pour les logements individuels, chaque lot devra comporter deux places de stationnement sur le lot.

- Un accès privatif (5m.00 de profondeur x 5m.00 de largeur minimum) non clos et ouvert sur la voie publique devra être réalisé sur chacun des lots. (Voir schéma en annexe), à charge de l'acquéreur du lot.

Chaque lot à usage professionnel ou commercial devra assurer le stationnement nécessaire à son activité sur sa propre parcelle. Le nombre de places à réaliser est défini suivant l'activité, au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la CRECHE.

b) Stationnement des visiteurs :

Vingt-trois places de stationnement pour visiteurs seront aménagées, conformément aux dispositions du plan de composition.

9. Espaces verts - Plantations

Dans chaque parcelle, les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par lot minimum.

Ces plantations doivent être réalisées au plus tard à la saison propice qui suit la fin des travaux de construction.

D - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

La superficie de plancher maximale autorisée pour les lots 1 à 49 sera de 14 700m² soit 300m²/ lot, pour l'ilot A de 1 200m² et pour l'ilot B de 300m², soit un total de 16 200m²

E - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Utilisation des équipements communs

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et équipements (réseaux etc..) pour une exécution du présent lotissement ou une urbanisation voisine.

2. Propriétés des espaces communs

La propriété des espaces communs du lotisseur sera transmise par le lotisseur à l'Association Syndicale des propriétaires, sauf si le lotisseur justifie de la conclusion avec la Commune d'une Convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs, une fois les travaux achevés.

3. Association Syndicale

Il sera formé entre tous les propriétaires, présents ou à venir du lotissement, une association syndicale dont tout acquéreur fera partie du fait même de son acquisition.

Cette Association Syndicale sera constituée et gérée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, ainsi qu'aux statuts annexés.

Cette Association Syndicale sera créée sauf si le lotisseur justifie de la conclusion avec la Commune d'une Convention prévoyant le transfert des équipements communs du lotissement.

4. Stockage du bois de chauffage

Il sera autorisé sur l'ensemble des lots, à la condition qu'il soit rangé dans les abris de jardin, bâtiments annexes, ou sous un auvent lié à la construction.

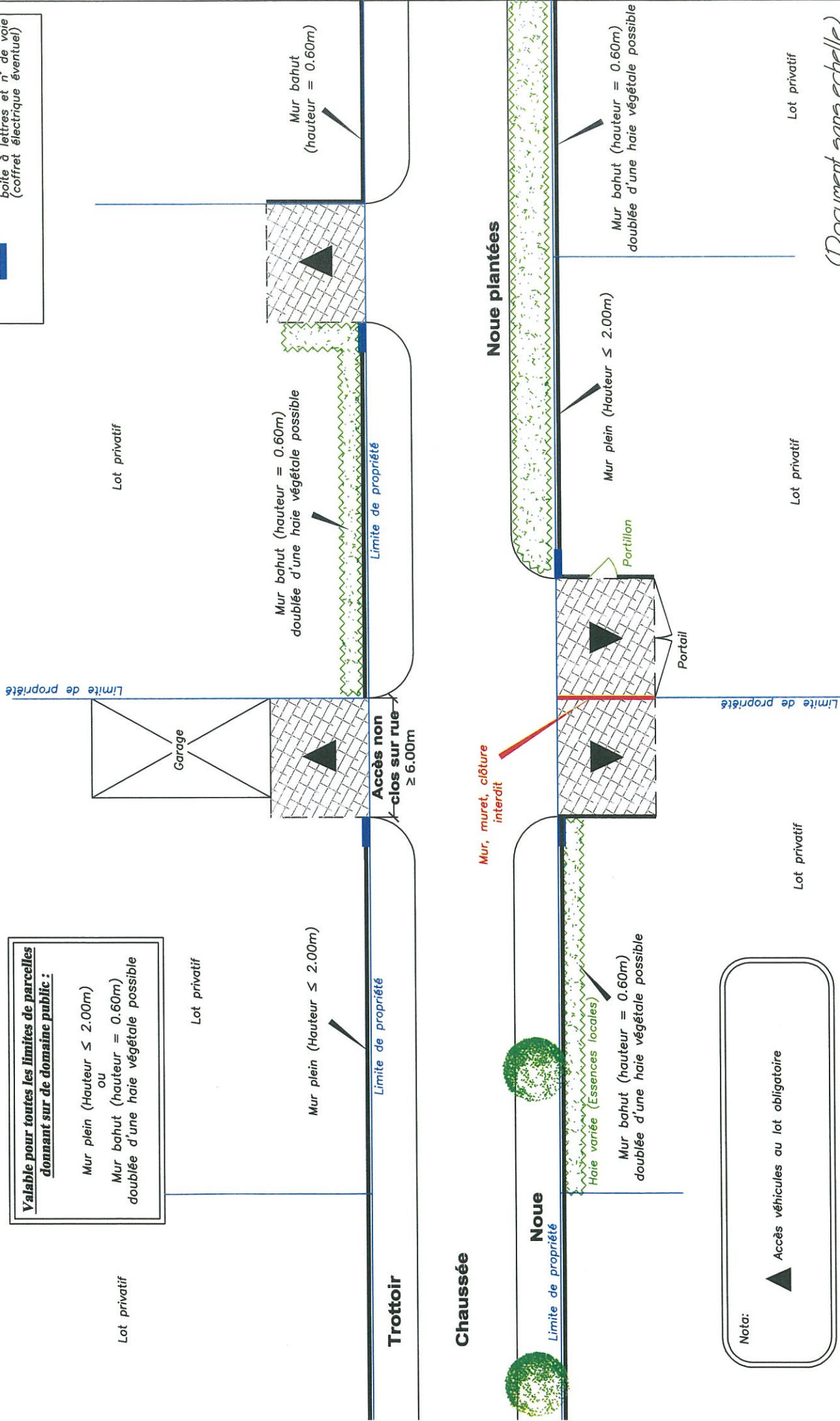
Schéma de principe implantation des clôtures et accès non clos

Valable pour toutes les limites de parcelles donnant sur de domaine public :

- Mur plein (Hauteur $\leq 2.00m$)
ou
- Mur bahut (hauteur = 0.60m)
doublee d'une haie végétale possible

Légende :

- Mur
- Muret technique pour boîte à lettres et n° de voie (coffret électrique éventuel)



Nota:

- ▲ Accès véhicules au lot obligatoire

(Document sans échelle.)