

Création du lotissement « Clozange »



Maitre d'ouvrage :
SEM 19
 10, Avenue du Général Leclerc
 19100 Brive-La-Gaillarde
 05 55 23 64 06



N° AFFAIRE :
2021-183

**Permis d'aménager
 modificatif**

DATE :
Mai 2024

INDICE :	PA	FAISA	AVP	PA	PRO	DCE	EXE
D							

PA10 – Règlement

Colibris VRD
 34, Avenue Ribot
 19100 Brive la Gaillarde
 05 55 24 39 65



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 019-211914809-20240705-2024-05-07-04-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/07/2024

Modification apportée au Règlement de lotissement :

- *Article 4, mise à jour surfaces constructibles*
- *Article 13.1, hauteur des annexes d'habitation*
- *Article 13.3, dérogation toitures-terrasses végétalisées*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211914809-20240705-2024-05-07-04-DE

Accusé certifié exécutoire

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles imposées à l'intérieur du lotissement « CLOZANGE ». Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Article 2 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains appartiennent à la SEM19.

Article 3 : SITUATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est situé au centre de la commune de Neuvic.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211914809-20240705-2024-05-07-04-DE

Accusé certifié exécutoire

TITRE II – ORGANISATION GENERALE DU LOTISSEMENT

Article 4 : DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est à usage d’habitation. Les terrains compris dans son périmètre sont divisés en quinze (15) parcelles constructibles, de forme et de dimensions définies au plan d’aménagement du lotissement.

Le lotissement sera réalisé en 1 seule tranche :

Numéro du lot	Surface total du lot (m ²)	Surface maximale de plancher telle que définie à l'article R111-2 du code de l'urbanisme (m ²)	Emprise au sol maximale totale de toutes les constructions sur le lot cf R420-1 du code de l'urbanisme (m ²)
1	1036	310	310
2	1170	350	350
3	1127	338	338
4	945	283,5	283,5
5	1011	303	303
6	822	246,5	246,5
7	735	220,5	220,5
8	643	192	192
9	1459	437,5	437,5
10	1080	324	324
11	1360	408	408
12	1027	308	308
13	925	277,5	277,5
14	1070	321	321
15	2551	765	765
Total	16 961		

Les superficies indiquées ci-dessus correspondent aux surfaces exactes définies d’après le bornage réalisé par un géomètre expert, membre de l’ordre.

Dans l’éventualité où la construction édifée sur chacun des lots viendrait à être démolie, toute construction nouvelle ne pourra être établie que dans le respect des conditions fixées par le présent règlement.

Article 5 : INTERDICTIONS

Les terrains lotis étant destinés à l’habitation, il est interdit d’y installer tout dépôt, atelier ou industrie soumis à déclaration ou à autorisation. Les constructions provisoires ou de caractère précaire ne sont pas autorisées.

Le modelage des terrains par terrassements ne devra se faire que très modérément afin de ne pas altérer l’aspect du terrain naturel.

Article 6 : SERVITUDES

Les acquéreurs de chaque lot et leur ayant droits seront tenus de supporter sans recours ni indemnité la présence de toutes canalisations souterraines de toutes natures nécessaires à la déserte du lotissement et de ses différents réseaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211914809-20240705-2024-05-07-04-DE

Accusé certifié exécutoire

Les constructions sur les servitudes sont interdites. Les acquéreurs de lot seront tenus d'assurer le libre passage sur leur lot des personnes chargées de l'entretien et de la réparation de l'ensemble des réseaux susvisés.

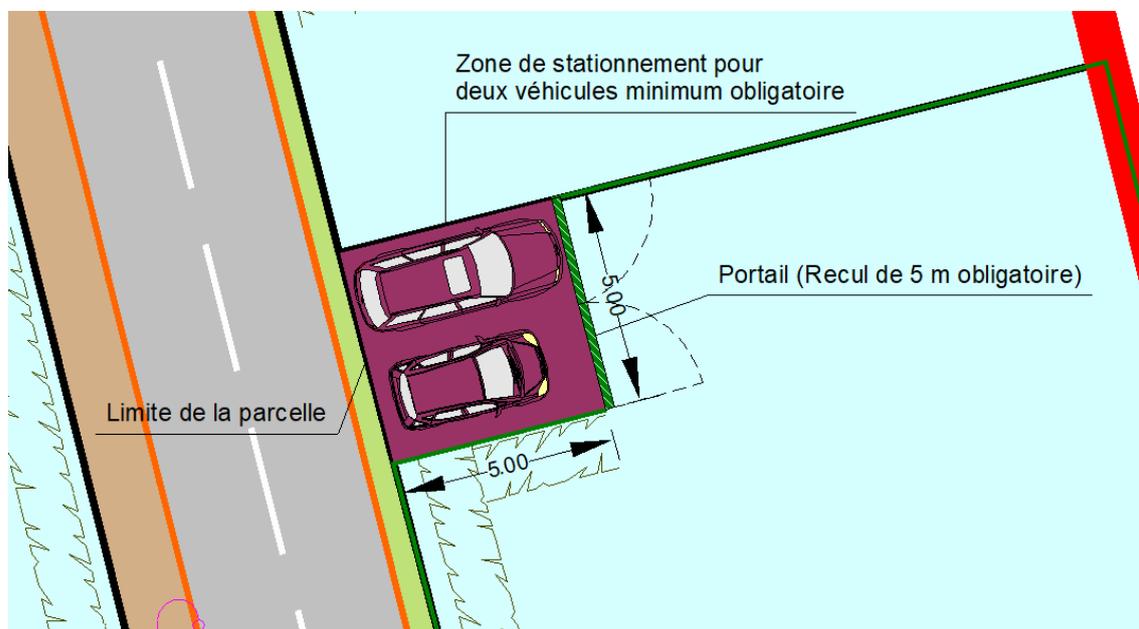
Article 7 : ACCES ET VOIRIE

L'ensemble du lotissement est desservi par des voies internes (voir plan PA4).

Tous les lots auront un accès direct sur les voiries internes du lotissement. L'ensemble des voies est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elles auront les emprises définies sur ces documents.

Article 8 : STATIONNEMENT

Il est exigé la réalisation, au minimum, de 2 places sur chaque parcelle (surface minimum = 25 m²). Ces espaces seront laissés libre d'accès depuis la voie publique. Par conséquent, ils ne pourront être clôturés. Ils devront respecter le schéma ci-dessous. Chaque acquéreur sera libre de choisir le revêtement de sol de son espace.



Article 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1 – Eau potable

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public d'eau potable.
Pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

2 – Eaux usées

Toute construction nouvelle devra être raccordée au dispositif d'assainissement collectif.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3 – Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales de toiture est obligatoire. Les eaux pluviales provenant des autres surfaces imperméabilisées seront obligatoirement réutilisées ou résorbées sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4 – Electricité

L'alimentation électrique de chaque lot se fera en souterrain par des câbles alimentant les coffrets de branchement individuel de chaque lot.

Le raccordement de chaque construction s'effectuera obligatoirement en souterrain depuis ce coffret.

5 – Téléphone – Communications numériques

L'alimentation de chaque lot se fera en souterrain par des câbles alimentant les boîtiers de branchement individuel de chaque lot.

Le raccordement de chaque construction s'effectuera obligatoirement en souterrain depuis ce boîtier.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Article 10 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Implantation par rapport aux voies départementales

En dehors de l'agglomération, les constructions devront respecter les dispositions du Règlement de la Voirie Départementale, en terme de recul par rapport aux voies (25 m).

2 - Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Article 11 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation de piscine doit respecter un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Aucune construction (y compris abris de jardin) ne sera tolérée le long du domaine public du lotissement sur une bande de 5 mètres.

Article 12 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 30% de l'unité foncière. (cf tableau article 4)

Article 13 : CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'inscrire de manière harmonieuse et cohérente dans le contexte architectural de la région.

Les projets s'orienteront vers une conception et une construction soucieuse de l'environnement, dans le respect de la réglementation RE2020.

Les constructions à ossature bois et les habitations en bois sont autorisées.

1 - Hauteur des constructions

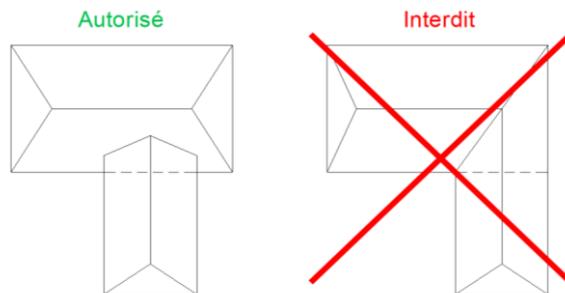
La hauteur absolue de tout point du faîtage de la construction mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le sol naturel avant travaux ne devra dépasser onze (11) mètres.

La hauteur à l'égout des couvertures ne pourra pas dépasser sept (7) mètres.

La hauteur des annexes d'habitation ne pourra dépasser trois mètres cinquante (3,50) au faîtage ou trois mètres à l'acrotère.

2 - Volumétrie

Pour les constructions « en L », le retour sera intégré dans le versant principal.

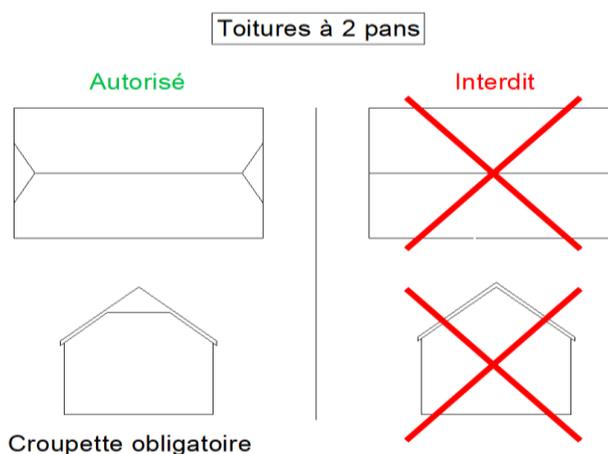


3 - Toitures

La pente minimale des toitures sera de 40°. Les débords sur les pignons seront de 30 cm minimum.

Les couvertures seront obligatoirement réalisées en ardoises, ou en tuiles plates de teinte noir, grise anthracite ou autre prescription.

Les toitures devront être au moins à deux eaux. Dans ce cas, la réalisation de croupettes (ou demi-croupe) sera obligatoire.



Dans le cas où elles seraient à quatre eaux, la longueur du faîtage devra être supérieure à la demi-longueur de la toiture vue en projection horizontale.

Les toitures des constructions de plain-pied ne pourront être à quatre eaux.

Les toitures-terrasses sont tolérées à la seule condition d'être végétalisées. Le porteur de projet devra faire une demande de dérogation à joindre à sa demande d'autorisation d'urbanisme. Son octroi devra être motivé par décision du maire, après examen de la demande par le service instructeur.

4 Combles :

Les combles aménagés seront éclairés soit par des lucarnes traditionnelles individuelles de proportions modestes, soit par des fenêtres de combles basculantes.

5 - Façades :

Toutes les constructions seront édifiées à l'aide de matériaux compatibles avec la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage.

Toutes les façades d'une même construction seront traitées de manière homogène et dans le même style. Les murs extérieurs qui ne seront pas montés en maçonnerie de « pierre apparente » seront obligatoirement revêtus d'un crépi non lissé, à l'exception des contours des ouvertures qui devront obligatoirement être lissés.

La teinte de crépi autorisée est beige. Les teintes blanches ou trop colorées sont interdites.

Les bardages bois ou composites de teinte naturelle sont autorisés.

6 - Menuiseries

Les menuiseries PVC sont tolérées. Elles seront de teinte grise, beige ou brun (Couleur blanche proscrite).

7 - Annexes

Les annexes devront être réalisées en harmonie avec la maison principale.

Article 14 – ABRIS DE JARDIN

S'ils sont placés en fond de parcelle, les abris de jardin dont la superficie est inférieure à 15 m² pourront être positionnés en limite de propriété sans respecter les limites d'implantation. Dans tous les cas, ils ne pourront être positionnés en limite de domaine public du lotissement.

Les abris de jardin de plus de 15 m² seront interdits.

Article 15 – CLOTURES

1 - Clôtures sur domaine public :

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique.

L'acquéreur plantera une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage (selon liste des essences du CAUE – Osez les haies variées en Corrèze).

La réalisation de muret est tolérée. Leur hauteur hors-sol ne pourra excéder 80 cm. Les murs devront être enduits. L'enduit sera de la même teinte que celui des façades de la maison.

Une clôture **ajourée** (grillage rigide sans onde ou barreaudage) pourra être posée sur le muret. Les panneaux occultants sont interdits.

Dans tous les cas, la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Les clôtures devront être de couleur foncée (gris, vert foncée ou brun).

Les portails seront implantés avec un recul de 5 m minimum par rapport au domaine public. Ils seront de couleur foncé (gris, vert foncée ou brun).

2 - Clôtures en limites séparatives :

L'acquéreur pourra planter une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage (selon liste des essences du CAUE – Osez les haies variées en Corrèze).

Les clôtures de type panneaux occultants seront tolérées. Elles seront de couleur foncée (bois naturel, gris, vert foncé ou brun). La hauteur maximale de la clôture sera de 2 m hors sol.

Les murs sont proscrits.

TITRE IV – AMENAGEMENT DES LOTS

Article 16 – TENUE DES PARCELLES

En attendant qu'ils soient construits, tous les lots devront être tenus en bon état de propreté tant par le lotisseur que par les propriétaires. Ils devront être constamment débroussaillés. Aucun dépôt de boue ou d'immondices, vieux matériaux, objet de récupération de toute nature, etc... ne pourra y être établi.

Article 17 – PLANTATIONS

L'espace compris entre l'alignement donné par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie de desserte sera soigneusement entretenu.

Article 18 – CONDITIONS

Conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur, un exemplaire du projet approuvé du lotissement comportant un exemplaire du présent règlement sera déposé et mis à la disposition du public en mairie de Neuvic.