

COMMUNE d' ESCOURCE

---oOo---

Lotissement « CAPCOS III »

---oOo---

PA 10

---oOo---

RÈGLEMENT

---oOo---

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article I-1 : Objet du Règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du Lotissement tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté d'autorisation.

Article I-2 : Champ d'application

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme, les Documents d'Urbanisme de la Commune ou tout document public d'urbanisme qui viendrait s'y substituer.
Le Règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.
Il doit être rappelé avec l'arrêté d'autorisation de lotir, dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Article I-3 : Situation et Dénomination du Lotissement – Références Cadastres

Le Lotissement est situé dans la Commune d'ESCOURCE aux lieux-dits « La Braneyre » et « German » ;
Il prend la dénomination de Lotissement « **Capcos** ».

Il confronte :

- du Nord à la R.D. n° 63 et à Mme LASSALLE
- du Sud à l'ancienne Voie Ferrée propriété communale
- de l'Est à une piste forestière propriété communale
- de l'Ouest à propriété privée

Il figure sur le cadastre de la Commune d'ESCOURCE comme suit :

Section N n° 225 et 315, Lieux-dits « La Badie » et « La Braneyre »
Pour une contenance cadastrale approximative de 3 ha 34 A 73 environ et une superficie arpentée de 36 627 m².

La surface du lotissement sera répartie de la manière suivante :

Espaces Collectifs :

Voirie interne y compris retournements, accès particuliers, aires de stationnement	3 131 m ²
Voiries piétonnes	7965 m ²
Espaces Verts Communs	<u>8 009 m²</u>
Total Espaces Collectifs :	11 936 m ²

Espaces Privatifs :

Les Espaces Privatifs occupent une surface approximative de 24 691 m².

Article I-4 : Modalités de réalisation

Le lotissement pourra être réalisé dans les conditions prévues au programme des travaux.

Article I-5 : Modifications

Toute modification de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'Arrêté de Permis d'Aménager ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par l'article R 442-19 à 21 du Code de l'Urbanisme.

Exceptions : La réunion de plusieurs lots en un lot unique et les modifications mineures de limites entre lots sont autorisées sans procédure de modification. Dans le cas de réunion de plusieurs lots en un lot unique, seuls les accès et branchements nécessaires à une bonne desserte du nouveau lot seront réalisés.

Article I-6 : Adaptations mineures

Des adaptations mineures à certaines dispositions du présent règlement sont possibles pour des cas limités (respect du site, nature des constructions avoisinantes, plantations...).

Article I-7 : Superficies – Possibilités de Construction

N° Lot	Superficie	Surface de plancher
1	1104 m ²	331 m ²
2	803 m ²	241 m ²
3	1094 m ²	328 m ²
4	1043 m ²	313 m ²
5	740 m ²	222 m ²
6	712 m ²	214 m ²
7	716 m ²	215 m ²
8	1011 m ²	303 m ²
9	930 m ²	279 m ²
10	720 m ²	216 m ²
11	930 m ²	279 m ²
12	720 m ²	216 m ²
13	724 m ²	217 m ²
14	1116 m ²	335 m ²
15	833 m ²	250 m ²
16	710 m ²	213 m ²
17	909 m ²	273 m ²
18	710 m ²	213 m ²
19	1222 m ²	367 m ²
20	1010 m ²	303 m ²
21	1019 m ²	306 m ²
22	1128 m ²	338 m ²
23	1019 m ²	306 m ²
24	830 m ²	249 m ²
25	990 m ²	297 m ²
26	1065 m ²	320 m ²
27	883 m ²	265 m ²

Surface plancher totale: 7407 m²

N.B. : Les surfaces indiquées ci-dessus sont approximatives. Elles sont purement indicatives et ne peuvent entraîner aucune responsabilité à l'égard du concepteur du Projet.
Les superficies des lots seront déterminées lors des opérations de bornage.

CHAPITRE II : REGLES D'URBANISMES COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

Article II-1 : Occupations et Utilisation du Sol Admises

Les Propriétaires des lots devront respecter les documents publics d'urbanisme en vigueur.

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage de résidence principale ou secondaire avec la possibilité d'exercer une activité libérale.

La domiciliation de siège social de société est autorisée sans activité effective sur place.

Les professions libérales sont autorisées à la condition que la partie professionnelle soit intégrée dans le volume du bâtiment.

Article II-2 : Accès et Voirie

Les accès aux lots sont fixés à l'avance et sont figurés sur le Plan de Composition.

Ces emplacements ne pourront être modifiés que pour des raisons dûment justifiées et après accord du concepteur et de la Commune d'ESCOURCE. Il en est de même pour la création de nouveaux accès dont la réalisation sera à la charge des propriétaires des lots.

La création des voies et accès particuliers, prévus sur le Plan de Composition, sera à la charge du Lotisseur ; la conservation et l'entretien des accès particuliers seront à la charge des propriétaires des lots.

Dans le cas de réunion de plusieurs lots en un lot unique, seul seront réalisés les accès nécessaires à une desserte suffisante du nouveau lot.

Article II-3 : Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux de viabilité réalisés dans le périmètre du lotissement dans les conditions suivantes :

Eau Potable :

Le lotisseur procédera au branchement de chaque lot par la pose de niches de branchement ; la pose du compteur sera réalisée après achat à l'initiative de l'acquéreur.

Eaux Usées :

Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans le réseau mis en place par le lotisseur, et connecteront leurs canalisations d'évacuation des eaux usées dans les regards de branchement réalisés pour chaque lot.

Eaux Pluviales issues des Voies :

Elles seront résorbées sur les espaces avoisinants

Eaux Pluviales issues des Toitures et des surfaces étanchées :

Elles seront résorbées sur la parcelle privative par des systèmes d'infiltration dimensionnés en fonction de la surface imperméabilisée sur le terrain.

Electricité basse tension :

Le lotisseur réalise le branchement des lots et la pose des coffrets ; le compteur sera posé après achat à l'initiative de l'acquéreur et le raccordement de la construction sera réalisé en souterrain

Téléphone :

Le Lotisseur réalise les ouvrages de génie-civil qui permettront le raccordement des lots qui sera réalisé en souterrain à l'initiative de l'acquéreur. Le câblage du réseau n'est pas de la responsabilité de l'aménageur, qui remettra aux services d'Orange le réseau des canalisations souterraines et des chambres de tirage, aiguillées.

Dans le cas de réunion de plusieurs lots en un lot unique, seuls seront réalisés les branchements nécessaires à la desserte du nouveau lot considéré comme unique.

La conservation et l'entretien des branchements particuliers seront à la charge des acquéreurs.

Dans le cas de branchements complémentaires, ces branchements seront autorisés après accord du concepteur et de la Commune d'ESCOURCE. Ils seront à la charge du demandeur.

Dans le cas de demande de branchements complémentaires au réseau d'électricité basse tension, la demande se fera auprès des services d'ENEDIS, lorsque le réseau aura été réceptionné par ceux-ci.

Dans le cas de demande de branchements complémentaires au réseau téléphonique, et après réception du réseau général par les services d'Orange, la demande se fera auprès de ces mêmes services.

Le coût de réalisation de ces branchements supplémentaires et les démarches y attachées seront pris en charge entièrement par le demandeur, et ne pourront en aucun cas être portés à la charge de l'aménageur.

Article II-4 : Caractéristiques des Lots

Le Lotissement comprendra au maximum 27 lots.

Les formes et surfaces définitives des lots seront définies lors des opérations de bornage.

Toute division de lot est interdite. Toutefois il est autorisé :

- de détacher d'un lot une partie du terrain en vue de l'agrandissement d'un ou de plusieurs lots contigus
- de regrouper deux ou plusieurs lots contigus pour constituer un lot unique.

Toute modification de lot autorisée par le présent article sera notifiée à l'autorité administrative au plus tard le jour de l'acte constatant la première mutation des parties modifiées.

Article II-5 : Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra se conformer aux règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme opposable au jour du dépôt du permis de construire.

Ces règles s'appliqueront pour définir le retrait des constructions par rapport aux alignements des voies et emprises publiques, pour définir le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives et pour définir la distance d'espacement entre deux bâtiments sur une même parcelle.

Le long des espaces en contact avec le milieu forestier, les terrains ont été disposés avec un retrait de 6m par rapport au front forestier. Le plan de composition définit pour certains lots un retrait complémentaire des constructions qui ne pourront pas être édifiées avec un retrait inférieur à 6 m des limites considérées. Cette règle concerne les lots 5 à 14 inclus.

Article II-6 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du lot.

Article II-7 : Règles Générales en vue de la construction

II-8. 01 : La Construction Principale

A : Orientations

Les habitations auront 2, 3 ou 4 pentes (les toitures à 1 pente sont interdites) ; dans le cas d'une façade pignon elle sera tournée vers l'est.

B : Surélévations

Le niveau fini à l'intérieur de l'habitation sera au maximum de 0.40 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'endroit de la construction ; des adaptations à ce principe pourront être autorisées dans le cas de terrains naturels accidentés.

C : Formes

Les habitations seront carrées ou rectangulaires.

D : Hauteur

La hauteur des habitations est limitée à R + 1

E : Toitures

La pente des toitures sera identique sur l'ensemble de la construction et devra être supérieure à 35%.

Les débords de toit seront supérieurs à 0.50m.

La couverture sera réalisée en tuiles canal à l'exception de la méridionale.

Les caissons pour débords de toit sont proscrits. Dans le cas de charpentes à fermettes, il est obligatoire de rajouter des chevrons qui permettront les débords ; ces chevrons seront voligés en bois non jointifs et resteront apparents. Le plan de rive horizontale sera limité à la hauteur des chevrons ; la planche de rive suivant le rampant sera en bois protégé par une tuile bâtie.

Les panneaux solaires seront à intégrer en toiture.

F : Maçonnerie

Les maçonneries seront enduites avec finition talochée ou lissée.

L'utilisation de pierres locales est autorisée (garluche, calcaire etc.).

G : Bardage

Ils seront préférés verticaux qu'horizontaux.

H : Menuiseries

Les ouvertures doivent être plus haute que large. L'encadrement doit être régulier et d'une largeur uniforme sur l'ensemble de la construction.

Les tableaux doivent avoir une profondeur comprise entre 0.20 et 0.25 m. Les linteaux seront droits sans placage.

Les menuiseries colorées seront à préférer. Les carreaux seront à grands jours sans petits carreaux.

Les coffres des volets roulants ne seront pas apparents, avec la glissière proche du vitrage. Les volets en bois à lames larges seront préférés.

Les portes de garage seront à lames verticales, à 2 ou 4 vantaux sans oculus.

Toutefois afin de préserver la possibilité d'une architecture contemporaine des solutions autres pourront être proposées par les Architectes ; ces solutions pour être réalisées devront recevoir l'accord du Conseil Municipal.

II-8. 02 : Annexes

La surface au sol maximum des annexes est de 80 m² et leur nombre est limité à 1; elles seront obligatoirement dissociées de la construction principale.

II-8. 03 : Les Clôtures et les Haies

Elles ne sont pas obligatoires, mais si elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Haies et plantations :

Des plantations mixtes jouant sur les différences de végétation des essences (volume, port, type de feuillage, transparence, etc.) constitueront une limite d'aspect soit champêtre soit naturel selon la forme et les essences choisies.

Forme des plantations :

- Haie à double étage :

Cette haie est composée d'une base mixte taillée, ponctuée par de petits arbres ou de grands arbustes de forme libre.

Cette haie forme une limite dense tout en conservant une fluidité au-dessus de la base taillée (à 1,50 m par exemple).

- Haie de forme libre :

Cette haie n'est pas taillée. Elle est composée d'arbustes associés en fonction de leurs volumes et de leurs hauteurs naturelles. Une plantation sur deux ou trois lignes d'épaisseur sera préférée en alternant les essences afin de créer un mouvement ondulant dont la partie la plus basse aura une hauteur minimum de 1.50m et la partie la plus haute une hauteur maximum de 2.00m.

- Afin d'éviter toute banalisation du paysage résidentiel, la plantation de plus de 5 pieds de la même espèce en continu est interdite.

Diversité des plantation et essences recommandées :

Arbustes pouvant entrer dans la composition de la haie :

- à feuilles caduques :
 - Epineux à utiliser avec précaution : aubépines, églantiers, néfliers
 - Non Epineux : bourdaines, cognassier du japon, cornouillers, fusain d'Europe, lilas, noisetiers, troènes
 - a feuilles persistantes :
 - Epineux à utiliser avec précaution : houx, genévriers
 - Non Epineux : lauriers sauces, arbousiers, cistes, genêts communs, éléagnus
- Cette liste est indicative et non limitative.

Arbres :

Essences pouvant être plantées à l'intérieur des lots ou associés aux haies : Chênes pédonculés, chênes lièges, chênes verts, pins parasol ou maritime, châtaigniers, tilleuls, platanes taillés ou non et arbres fruitiers.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de clore les parcelles. Toutefois, les propriétaires devront se prémunir contre la fuite d'animaux leur appartenant. Si elles existent les clôtures ne pourront à aucun moment dépasser la hauteur de la haie prise à l'âge adulte.

- Au niveau de la façade sur voies ou espaces communs si l'élément principal est la haie végétale la clôture sera implantée à 1m minimum en retrait de la limite ; l'espace ainsi créé sera utilisé pour la plantation de la haie. Elle sera constituée de grillage léger d'une hauteur maximum de 1.50m de couleur verte, qui pourra être posé sur un soubassements maçonnés d'une hauteur de 0.10m maximum, avec piquets de préférence en bois de 8 cm de diamètre maximum, ou piquets métalliques simples ou plastifiés de couleur verte
- Les murs maçonnés sont interdits.
- Les murets sont autorisés ; ils auront une hauteur maximum de ~~0.10~~ 1.0 m surmonté d'éléments en bois implantés de préférence verticalement, à bout arrondi dans la partie haute. Dans ce cas la haie n'est pas obligatoire, mais dans tous les cas l'ensemble ne devra pas dépasser 1.60m.
- Les palissades en bois sont autorisées. Elles devront présenter une forme simple à lattes verticales espacées ou non avec des bouts arrondis. Dans ce cas la haie n'est pas obligatoire, mais dans tous les cas l'ensemble ne devra pas dépasser 1.80m.
- Au niveau des limites entre lots elle pourra être implantée sur limite (mitoyenne ou non) à condition d'utiliser les mêmes éléments verticaux ; au raccord avec la clôture de façade elle aura la même hauteur que celle-ci puis en s'éloignant elle pourra monter jusqu'à 1.80m au-delà de 10m du raccord. Si une haie double cette clôture après accord entre riverains elle pourra se répartir alternativement sur chaque côté de la limite

Portails :

Ils devront présenter une forme simple à lattes verticales et à bouts arrondis jointives ou non.

Les piliers de ces portails (en bois ou maçonnés) devront englober par une extension les coffrets (EDF, France Télécoms etc.).

Il est fait obligation d'harmoniser les boiseries de la maison et le portail d'une part, l'enduit de la maison et l'enduit des piliers d'autre part

Article II-8 : Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et espaces communs, les propriétaires devront aménager à l'intérieur de leur lot un minimum de 3 places de stationnement plus 2 emplacements minimum par logement supplémentaire. Dans le cadre de l'exercice d'une profession libérale, le stationnement sera assuré à l'intérieur du lot et devra prévoir un supplément de 4 emplacements par professionnel en plus de ceux nécessaires pour l'habitation.

Article II-9 : Espaces Libres

Le Lotisseur assurera les plantations prévues sur le Plan de Composition et entretiendra ultérieurement les espaces communs.

Espaces Privés : Les Propriétaires devront entretenir régulièrement leur terrain.

L'espace compris entre la construction et la ou les façades principales du lot sera obligatoirement traité en terrain d'agrément.

Le Lotisseur : Commune d'ESCOURCE

M. le Maire