

Commune de MOEZE

LOTISSEMENT "LES PRES VERTS"

REGLEMENT

A) GENERALITES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée des parcelles cadastrées section ZB n° 234, 246 partie et 130 partie au lieudit «La Rondellerie» sur la Commune de MOEZE, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux.

A.1 Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanismes applicables sur le territoire de la commune de MOEZE. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

A.2 Division du terrain

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 24 lots. Il ne se fera qu'un logement par lot.

Des lots contigus pourront être regroupés pour constituer une parcelle de plus grande taille.

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

B.1 Occupations et utilisations des sols admises

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ou dépendances.
- les constructions à usage de bureaux ou de services, compatibles avec un environnement résidentiel.
- les stationnements.
- les clôtures.

B.2 Occupations et utilisations des sols interdites

- Toutes occupations et utilisations non conformes à l'article B.1.
- Les sous-sols.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R444-1 à R 444 du Code de l'urbanisme
- Toutes constructions (annexes abris de jardins...) situées dans les zones vertes « non aedificand » i portées au plan de composition.

B.3 Accès piétons et véhicules

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par logement. Aucun accès de véhicules ne pourra s'effectuer sur les espaces verts.

B.4 Desserte par les réseaux

1. *Eau.* Toute construction doit être raccordée obligatoirement au réseau de distribution d'eau potable.

2. *Assainissement*

Toute construction devra être raccordée au réseau mis en place dans le cadre du lotissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. *Eaux pluviales*

3.1 Il est interdit de rejeter les eaux ménagères dans les égouts pluviaux.

3.2 Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés selon l'opération projetée et le terrain qui la supportera afin de permettre la régulation des débits et l'évacuation vers le réseau collectif et de veiller à la qualité des eaux.

B.5 Caractéristiques des terrains

Les terrains seront conformes au plan de composition PA4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage et établissement du plan de bornage des lots.

B.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions se fera conformément aux dispositions reportées sur le plan de composition PA4.

B.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. *Dans une bande de 20m mesurée par rapport à l'alignement :*

Toute construction peut être édifiée sur une ou sur les deux limites séparatives qui touchent une voie (limites latérales). Lorsqu'elle ne touche pas une limite latérale toute construction doit se trouver en tout point, à une distance de cette limite, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) et jamais inférieure à 4m.

2. *Au-delà de cette bande de 20m :*

Tout point de toute construction doit être égale à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) et jamais inférieure à 4m.

Toutefois, peuvent être édifiées sur les limites séparatives, les constructions (telles que garages, remises, etc.) dont la hauteur n'excède pas 3,50m à l'aplomb de cette limite.

3. Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées par adaptation mineure.

B.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la plus petite distance les séparant soit au moins égale à la plus grande hauteur (à l'égout du toit) des deux façades les plus proches, et jamais inférieure à 4m.

B.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

B.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (R+1).

B.11 Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages de la commune de MOEZE.
Les volumes des lots 13 à 24 seront de préférence de type maison « longère » avec des retournements de volume orthogonalement.
2. Le niveau fini du rez de chaussée des constructions sera calé en fonction :
 - Du niveau de la voirie finie existante au droit de la construction
 - De l'accessibilité aux PMR entre la voirie et l'entrée au bâtiment.Le niveau indicatif est donné dans le tableau ci-annexé, il devra être adapté à plus ou moins 10cm en fonction du projet de construction.
3. Pour l'architecture, les principes suivants doivent être respectés :
 - Simplicité du volume. Les petits volumes décrochés et les fausses tours sont interdits. Les couvertures seront de préférence à deux pentes.
 - Unité d'aspect
 - Proportion et choix des matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants,
 - La construction de dépendances qui ne seraient pas le complément d'un immeuble d'habitation est interdite.
4. Toitures :
 - Elles seront en tuiles creuses de terre cuite, de type canal ou romane, et de tons mélangés ; elles présenteront un ou deux versants, et leur pente sera voisine de 30 %. Les toitures ne doivent pas être en saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.
5. Façades :
Pour les constructions principales, les enduits seront plats avec une finition talochée, ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des gris-jaunes, gris ocrés ou blanc cassé. Le traitement des façades des dépendances devra être homogène avec la

construction principale ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasé au nu des pierres peut-être employée pour les annexes et dépendance.

6. Procédés et matériaux de construction :

- Sont proscrits
 - Tous les matériaux ou procédés imitant un autre matériau, tous les matériaux de caractère précaire,
 - Les constructions préfabriquées, lorsqu'elles présentent un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération,
 - L'usage de matériaux bruts, tels que les tôles, tuiles en ciment, fils de fer barbelé, brandes le long des voies.
 - Toutes les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.
- Les maçonneries en matériaux de construction préfabriqués devront être enduites.
- Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles de la voie publique.
- Les volets seront de préférence à battants réalisés en bois peint sans barre ni écharpe oblique, avec des ferrures de même couleur que le volet. Les teintes seront claires en respectant les couleurs régionales (gris, gris-vert, gris-bleu...)
- Les portails seront en bois plein ou à lames verticales presque jointes ou à défaut en PVC de même hauteur que la clôture, peint comme les volets du bâtiment principal.
- Les portes de garage seront sans oculus.

7. Couleurs : Les descriptifs devront comporter la nomenclature des couleurs envisagées. Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles claires (blanc cassé). Les portes de garages seront réalisées avec la même teinte que les volets.

8. Détails architecturaux : Les éléments d'accompagnement des constructions (portails, grilles de protection, garde-corps, souches de cheminées, etc..) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades. Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont déconseillés.

9. Clôtures : Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives.
Celles-ci seront constituées conformément au plan des clôtures annexé au présent règlement.
L'arase supérieure des murs de clôture ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle. Les murs seront couronnés d'un simple rang de tuiles d'un chareron de pierre ou à tête arrondie.

10. Eléments divers :

Les sous-sols sont interdits et le maintien du niveau du sol naturel et sa continuité sont à rechercher (pas de buttes artificielles).
Les vérandas seront de préférence prévues du côté non vu du domaine public.

En cas de difficultés, les constructeurs pourront solliciter les conseils gratuits des architectes du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement).

B.12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, par la création d'un emplacement de stationnement privé de 25 m².

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 1.5 aires de stationnement par logement (dont 1/3 minimum seront banalisées),
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, compatibles avec un environnement résidentiel : 5 aires de stationnement pour 100m² utiles.

B.13 Plantations

1.1 Pour renforcer les aménagements paysagés réalisés sur le lotissement, 25 % au moins de la surface de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres; en particulier les marges de recul non construites et les zones non aedificandi indiquées sur certains lots (voir plan de composition).

1.2 Nature des plantations : les haies autorisées devront être constituées par des essences variées adaptées. L'utilisation d'un plan unique et d'essences non locales est interdite.

1.3 Les zones « non aedificandi » portées sur le plan de composition sur parcelles privées sont des espaces jardins, à engazonner et ou planter et entretenir par l'acquéreur.

B.14 Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher est répartie suivant le tableau ci-dessous :
Les lots de plus de 400 m² ont une surface de plancher de 175 m² maxima,
Les lots de 400 m² et moins une surface de plancher de 150 m² maxima.

N° du Lot	Superficie en m ²	Surface de plancher affectée en m ²
1	467	175
2	467	175
3	467	175
4	445	175
5	458	175
6	444	175
7	431	175
8	303	150
9	512	175
10	338	150
11	481	175
12	386	150
13	419	175
14	392	150

15	404	150
16	397	150
17	400	150
18	471	175
19	404	175
20	404	175
21	404	175
22	417	175
23	417	175
24	417	175
Total	10145	4025

B.15 Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.