A - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Objet du règlement

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre qui délimite le lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune de LONGEVES. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Il est projeté sur une partie de la parcelle AC 68.

2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le terrain est situé à en zone AUa. 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 rappelé 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 compétente.

3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface	N°	Surface
Lot 1	385 m²	**Lot 15**	416 m²
Lot 2	390 m²	**Lot 16**	431 m²
Lot 3	394 m²	**Lot 17**	448 m²
Lot 4	401 m²	**Lot 18**	400 m²
Lot 5	401 m²	**Lot 19**	419 m²
Lot 6	397 m²	**Lot 20**	382 m²
Lot 7	387 m²	**Lot 21**	348 m²
Lot 8	389 m²	**Lot 22**	384 m²
Lot 9	377 m²	**Lot 23**	357 m²
Lot 10	511 m²	**Lot 24**	398 m²
Lot 11	391 m²	**Lot 25**	432 m²
Lot 12	426 m²	**Lot 26**	382 m²
Lot 13	425 m²	**Lot 27**	412 m²
Lot 14	429 m²	**Lot 28**	414 m²

Surface totale des lots	**11 326 m²**
Surface de la voirie	**2 530 m²**
Surface des espaces verts	**1 677 m²**
Surface totale du lotissement	**15 533 m²**

B - REGLEMENT

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux seront autorisés, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de plancher de la construction principale et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Le nombre de logement est limité à un sur les lots.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité à la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 1 seront interdites.

Conditions de l'utilisation du sol

3 - Accès et voirie

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition.

Sur chaque parcelle, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par logement. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les lots 3 et 9 placés à l'angle de 2 voies (un accès sur chaque voie), sous réserve de ne pas faire obstacle aux éventuels aménagements sur l'espace commun (arbres, lampadaires et stationnements).

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) porte pour certains lots des positions d'accès obligatoires. Pour les autres, la position est libre, dans le respect des aménagements de l'espace commun (arbres, lampadaires et stationnements).

4 - Desserte par les réseaux

4 – 1 : Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4 – 2 : Assainissement Eaux Usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4 – 3 : Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Elles ne pourront en aucun cas être rejetées sur les espaces communs.

4 – 4 : Électricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - Caractéristiques des terrains

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.
Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition (pièce PA 4). Il définit sur certains lots des zones d'implantation de la façade sur rue. La partie avant comprise entre ces zones et la limite sur rue de la parcelle est alors inconstructible.

A défaut de prescription sur le plan de composition d'ensemble, l'implantation est libre.

Les clôtures seront édifiées à l'alignement. Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à trois mètres de distance entre la limite séparative et le bassin.

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

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de quatre mètres.

Il n'est pas fixé de marge minimum pour les annexes et les piscines.

9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans pouvoir dépasser huit mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le niveau de rez-de-chaussée de la construction principale devra être compris entre + 0.02m et + 0.40m par rapport au-dessus du niveau fini du revêtement de l'espace commun en limite du lot.

11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère sera interdit.

Architecture contemporaine : les règles ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine, d'architecture bioclimatique et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur architectural et le respect de l'environnement.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la Commune.

Volumes :

Ils seront simples avec étage si le contexte urbain est très homogène et comporte des constructions à étage.

Toitures :

Lorsqu'elles seront en tuiles, la pente des toits sera comprise entre 28 et 32%.

Les toitures terrasses sont admises.

En cas de pose de panneaux solaires, ils seront intégrés dans la toiture.

Façades :

Elles seront plates côté rue, enduites (finition talochée ou grattée fin), avec un coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Matériaux :

L'utilisation de matériaux tels que zinc, bois, verre pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Dépendances – Constructions annexes à la construction principale :

Elles seront en harmonie avec la construction principale et les clôtures.

Les abris de jardin pourront être en bois, en tôle laquée de couleur verte ou en maçonnerie en harmonie avec la construction principale.

Clôtures :

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et paysager et être compatible avec les constructions avoisinantes et la tenue générale de l'agglomération.

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

Tous les murs et murets réalisés en parpaings seront obligatoirement enduits ou crépis sur les deux faces de manière identique à la construction principale.

L'arase supérieure du mur ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie nouvelle ou existante. Les piliers de portail seront sans saillie côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles.

Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse, panneaux ajourés ou brandes sont interdites.

En l'absence de clôture sur rue, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordure ou un rang de pavés et les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une hauteur et d'une largeur strictement limitées à l'incorporation des éléments précités.

Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions figurant sur le plan des clôtures annexé au présent document.

12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. Au moins une des places par logement devra être aménagée en limite d'alignement sur la propriété et devra rester non close.

Pour les constructions destinées aux professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux, il sera exigé en plus des deux places ci-dessus une place supplémentaire par tranche de 20m² de surface de plancher affectée à l'activité.

13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées en nombre et essence équivalents.

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisées devront représenter une surface minimum de 20% de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour trois places de stationnement.

Les haies devront être composées obligatoirement d'un mélange d'essences locales variées (au moins 3 essences à choisir dans noisetier, érable champêtre, charme, églantier, aubépine, troène commun, …).

La haie bocagère périphérique de l'opération sera conservée; c'est à dire qu'elle pourra être débroussaillée, élaguée ou désépaissie mais les sujets ne pourront être arrachés ou dessouchés. Son emprise sera inconstructible sur une largeur de trois mètres à compter de la limite de propriété (sauf pour mise en place d'une clôture grillage).

Possibilités maximales d'occupation du sol

14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le C.O.S. est égal à 0.40.

La surface de plancher disponible est de : 15 533 m² x 0.40 = 6 213 m².

La surface de plancher disponible sur chaque parcelle est indiquée dans le tableau ci-après :

N°	Surface	Surface plancher	N°	Surface	Surface plancher
Lot 1	**385 m²**	**211 m²**	**Lot 15**	416 m²	**228 m²**
Lot 2	**390 m²**	**214 m²**	**Lot 16**	431 m²	**236 m²**
Lot 3	**394 m²**	**216 m²**	**Lot 17**	448 m²	**246 m²**
Lot 4	**401 m²**	**220 m²**	**Lot 18**	400 m²	**219 m²**
Lot 5	**401 m²**	**220 m²**	**Lot 19**	419 m²	**230 m²**
Lot 6	**397 m²**	**218 m²**	**Lot 20**	382 m²	**210 m²**
Lot 7	**387 m²**	**212 m²**	**Lot 21**	348 m²	**191 m²**
Lot 8	**389 m²**	**213 m²**	**Lot 22**	384 m²	**211 m²**
Lot 9	**377 m²**	**207 m²**	**Lot 23**	357 m²	**196 m²**
Lot 10	**511 m²**	**280 m²**	**Lot 24**	398 m²	**218 m²**
Lot 11	**391 m²**	**215 m²**	**Lot 25**	432 m²	**237 m²**
Lot 12	**426 m²**	**234 m²**	**Lot 26**	382 m²	**210 m²**
Lot 13	**425 m²**	**233 m²**	**Lot 27**	412 m²	**226 m²**
Lot 14	**429 m²**	**235 m²**	**Lot 28**	414 m²	**227 m²**

Le dépassement de la surface de plancher sur chaque parcelle est interdit.