

COMMUNE DE MEGRIT

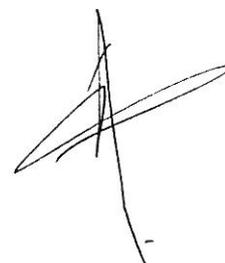
Lotissement Communal à usage d'habitation de « la Ville-es-Raye »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

I - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.- Introduction
- 2.- Autres législations applicables au lotissement
- 3.- Destination et caractéristiques des lots
- 4.- Equipements publics - desserte des lots
- 5 - Redivision des lots - morcellements
- 6 - Sous-sols - raccordements aux réseaux publics

VU pour être annexé à mon arrêté  
en date du 14 MARS 2002  
Le MAIRE,



II - REGLEMENT D'URBANISME

- ARTICLE 1.- Occupations et utilisations du sol admises  
ARTICLE 2.- Occupation et utilisation dus sol interdites  
ARTICLE 3.- Accès  
ARTICLE 4.- Desserte par les réseaux  
ARTICLE 5.- Caractéristiques des lots  
ARTICLE 6.- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
ARTICLE 7.- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
ARTICLE 8.- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
ARTICLE 9.- Emprise au sol  
ARTICLE 10.- Hauteur des constructions  
ARTICLE 11.- Aspect extérieur des constructions  
ARTICLE 12.- Stationnement des véhicules  
ARTICLE 13.- Espaces libres et plantations  
ARTICLE 14.- Densité  
ARTICLE 15.- Servitude

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1. - INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique sur la partie du territoire de la commune de Mégrit constituée par les parcelles situées à l'intérieur du périmètre figurant au plan d'aménagement (pièce n° A4) du dossier de lotissement à usage d'habitation pour une superficie de 5 944 m<sup>2</sup>.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles R 315.5 et R 315.29 du Code de l'Urbanisme.

Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière du lotissement.

Toutes les constructions (ainsi que les clôtures) ne peuvent être édifiées qu'après obtention du permis de construire ou déclaration exigés par les textes en vigueur.

### 2. - AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Outre les dispositions du présent règlement, les futurs acquéreurs devront se soumettre aux obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur et en particulier celles résultant :

- du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mégrit
- du Code de l'urbanisme
- du Code Civil (plantations, mitoyenneté ....)
- du règlement sanitaire départemental
- du régime des permissions de voirie

### 3. - DESTINATION ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

Le lotissement comprend 4 lots numérotés de 1 à 4 destinés à la construction de logements individuels. (le reliquat de terrain est réservé à l'implantation d'un bassin d'orage) Cependant, l'exercice d'une profession libérale ou artisanale pourra être admis, sous réserve que ces activités soient compatibles avec la santé, la tranquillité, la sécurité, la salubrité publique, la commodité du voisinage et la bonne tenue de la zone d'habitation.

Sont également autorisés :

- a) les bâtiments annexes (garages, abris de jardin)
- b) les clôtures

**Sont interdits :**

- a) la création d'installations classées ou non, y compris les dépôts et entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du lotissement.
- b) le camping et le caravaning ainsi que les constructions à caractère précaire (baraques, maisons mobiles, clapiers, poulaillers, etc....)
- c) l'ouverture de carrière, les affouillements et les exhaussements du sol non liés à la construction autorisée ou à l'aménagement rationnel des jardins.
- d) l'installation de tout dispositif susceptible de nuire au bon aspect des constructions et contraires aux règles d'hygiène.
- e) les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricoles.

**4. - EQUIPEMENTS PUBLICS - DESSERTE DES LOTS**

Les caractéristiques des voies et réseaux publics desservant les lots sont indiquées aux documents graphiques et programme des travaux joints au présent règlement.

La commune se réserve la possibilité de classer ces voies dans la voirie communale.

Tant que les voies et les placettes n'auront pas été classées voies communales, la municipalité pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de cet espace, la circulation et le stationnement des véhicules de toute sorte ainsi que l'accès du public selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant du lotissement. Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriée.

La commune assurera l'entretien de la voie dès sa mise en service.

**5. - REDIVISION DES LOTS - MORCELLEMENT**

Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains du lotissement.

La réunion de deux lots entiers pour la réalisation d'une seule construction n'est pas possible.

Ces dernières prescriptions figureront sur l'acte de vente de chaque lots.

## **6. - SOUS-SOLS - RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS.**

Dans l'hypothèse de création de sous-sols et en cas d'inondations, les frais occasionnés par l'intervention des services de secours seront à la charge du demandeur. Il lui appartiendra, en outre, de prendre toutes les mesures nécessaires préventives. Dans le cas de difficultés de raccordement et d'évacuation des eaux du sous-sol, le pétitionnaire ne pourra se prévaloir d'un quelconque recours envers la commune.

## **7. - ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS A USAGE d'HABITATION.**

Sur chacun des lots, la ligne de faitage du volume principal du bâtiment, figurant au plan d'aménagement du lotissement, devra être strictement respectée, afin de respecter l'orientation Nord-Sud..

## REGLES D'URBANISME

### ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Le lotissement est principalement destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Sont également autorisés :

- les bâtiments annexes (garages, abri de jardin ...)
- les clôtures

### ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les installations classées ou non y compris les dépôts et entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité du lotissement.
- Les campings et caravanings
- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole
- L'affouillement ou exhaussement du sol défini à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture de toute carrière

### ARTICLE 3 - ACCES

Les accès carrossables à la voie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les propriétaires des lots sont dans l'obligation de raccorder leurs installations aux réseaux prévus au programme de travaux.

Les branchements électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrain.

Les eaux usées seront dirigées vers le réseau public d'assainissement, dès que celui-ci sera mis en service. Dans le cas de réalisation de projets antérieure à la mise en service dudit réseau public, les eaux usées seront traitées par des

installations individuelles de type épandage souterrain à faible profondeur, conçues et dimensionnées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et faisant l'objet d'un accord préalable de l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le plan d'aménagement joint au présent règlement détermine la forme et la surface approximative des lots, lesquelles seront précisées après bornage par un géomètre-expert.

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les futures constructions devront être implantées à 5 mètres, minimum, de l'alignement des voies et places publiques.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxteront pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m ( $L = \frac{h}{2} > 3 \text{ m}$ )

Des petits bâtiments annexes, non accolés au bâtiment principal, seront autorisés en-dehors de la marge de recul, sous réserve :

- qu'ils soient construits en limite de propriété et en fond de parcelle
- que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage
- que leur superficie n'excède pas 40 m<sup>2</sup>
- qu'au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, les toitures soient réalisées à double pente comprises entre 40° et 45°
- qu'ils soient traités avec simplicité et avec soin ; l'emploi de matériaux de récupération, conférant au bâtiment un aspect de construction provisoire, est interdit

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une marge d'isolement de 4 mètres, minimum, pourra être imposée entre bâtiments non contigus..

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne devra pas excéder 40 m<sup>2</sup> par lot.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 6 m à la sablière.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
2. les couleurs des matériaux de parement(pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. l'édification de garages en sous-sol pourra être autorisée lorsque la topographie du terrain le permettra. Toutefois, la viabilisation de ceux-ci ne devra être accompagnée ni de butte de terre artificielle autour de la construction, ni de tranchée en façades visible de la voie publique. Le niveau maximal du rez-de-chaussée ne pourra excéder de plus de 0,90 mètre l'altitude moyenne du sol naturel situé sous l'emprise de la construction projetée. Les dossiers de demandes de permis de construire devront présenter des plans cotés du terrain naturel et un plan d'adaptation au sol de la construction.

Clôtures : les clôtures éventuelles seront constituées :

a) sur rue, soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2,00 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m.
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m.

b) en limite séparative, soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2,00 m.
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m.

L'usage des plaques de béton sera interdit sur rue.

L'usage des plaques de béton en limite séparative sera limité à une hauteur de 0,50 m.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé une place de stationnement par logement.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

## **ARTICLE 14 - DENSITE**

La surface hors œuvre nette totale maximum de plancher autorisée, pour l'ensemble du lotissement, est de 1 707,20 m<sup>2</sup>., répartis comme suit :

- Lot n° 1 : 487,20 m<sup>2</sup>
- Lot n° 2 : 418,40 m<sup>2</sup>
- Lot n° 3 : 400,40 m<sup>2</sup>
- Lot n° 4 : 401,20 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE 15 - SERVITUDE**

Néant.