



## **Lotissement "Le Clos d'Arthur"**

### **RÈGLEMENT**

*L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.*

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article I - 1 : CHAMP D'APPLICATION**

Le règlement du présent lotissement s'applique au terrain situé : Quartier des Paluds de Noves, Lieu-dit "Les Mules", sur la commune de Noves.

Référence cadastrale : Section AN - Parcelle n° 289

Superficie : 69a 38

Il est précisé que :

- la désignation cadastrale de la parcelle, assiette foncière du lotissement, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :
  - d'une part, à chacun des lots,
  - d'autre part, aux espaces collectifs.
- le présent règlement complète celui de la zone 1 AUH3 du PLU.

### **Article I - 2 : OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article I.1.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location, par voie de reproduction intégrale.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Dans le cas où il y aurait contradiction entre le présent règlement et P.L.U., les règles les plus restrictives s'appliqueront.

### **Article I - 3 : MORCELLEMENT**

Le lotissement comportera 9 lots.

## **TITRE II - REGLEMENT**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article II - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions autres que celles visées à l'article 2 ci-dessous.

#### **Article II - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

- Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation à raison :
  - d'un seul logement pour les lots 1 à 8,
  - de 21 logements locatifs sociaux pour le lot 9.
- Les constructions annexes telles que garages, abris de jardin, piscines ...
- Les constructions techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement, local poubelle) nécessaires à la zone.

### **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article II - 3 : ACCES ET VOIRIE**

Chaque propriétaire devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition du lotissement. Il devra tenir compte de l'emplacement de la viabilité du lot avant d'élaborer le plan de la future construction.

Tous dommages éventuellement causés sur la voie publique seront réparés aux frais de l'entreprise fautive après avoir contacté la mairie.

#### **Article II - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 – Eau potable : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les frais de participation pour l'assainissement (Taxes) sont à la charge des acquéreurs.

4.3 – Eaux pluviales : Tout aménagement sera réalisé de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les murs et murets devront être équipés de barbacanes au niveau du sol. Il est prévu une surface imperméabilisée par lot (voir tableau de l'article 14). Chaque acquéreur pourra augmenter cette surface en compensant les surfaces nouvellements imperméabilisées (sur la base de 100 litres / m<sup>2</sup> imperméabilisé), par de la rétention sur sa parcelle.

4.4 – Autres réseaux (ORANGE, ENEDIS) : Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.



PA01306622N0002

## **Article II - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Règles particulières :

La division parcellaire est établie suivant le plan de composition (pièce PA 4 annexée à la présente demande de Permis d'Aménager).

- La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan parcellaire) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.
- Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est interdit.

## **Article II - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles figurées au plan de composition (Pièce PA4).

## **Article II - 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles figurées au plan de composition (Pièce PA4).

Pour des contraintes d'urbanismes :

- les lots 7 et 8 peuvent construire à 2.00m de la limite Sud.

Nota : pour les constructions réalisées en limite de lot :

- les fondations ne devront pas être établies sur la propriété riveraine,
- l'enduit extérieur, côté lot voisin, est à la charge du propriétaire des dites constructions,
- les riverains des dites constructions auront l'obligation de donner le droit d'échelle au propriétaire des constructions (servant ainsi à réaliser l'enduit, réfection, réparation, etc.).

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

Non réglementée.



## **Article II - 9 : EMPRISE AU SOL**

PA01306622N0002

L'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie de chaque lot.  
(voir tableau de l'article 14).

## **Article II - 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 7.00 mètres.

Dans la bande des 3.00 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5.00 mètres de hauteur totale.

## **Article II - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les règles de construction respecteront les règlements en vigueur (PLU, etc.).

Les toitures seront obligatoirement réalisées avec un débord de toiture maçonné ou par la réalisation d'un rang de génoises minimum.

Les enduits devront être sélectionnés, selon le nuancier PAREX ou équivalent, entre le G20, V10, T50, T60 ou le T80. La finition des enduits sera obligatoirement un gratté fin.

Les portails et portillons seront obligatoirement métalliques (PVC interdit), de couleur naturelle, gris anthracite ou noir sablé.

### **Clôture en bordure de la voie**

Le lotisseur réalisera une clôture placée en retrait de 1.00m de la voie du lotissement, doublée d'un espace vert avec arrosage (goutte-à-goutte) dans cette bande de 1.00m (voir PA4).

Cet espace vert restera la propriété des acquéreurs de lots qui auront l'obligation de la conserver en l'état et sera grevé d'une servitude pour permettre l'implantation d'ouvrages techniques et mobilier urbain tels que luminaires, coffrets techniques, etc...

## **Article II - 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les lots 1 à 8 : l'acquéreur du lot devra réaliser ses 2 places de stationnement privatives non closes, conformément au plan de composition PA4.

Celles-ci seront revêtues d'un béton lissé soit de pavés ou dalles béton perméables.

Pour le lot 9 : l'acquéreur du lot devra réaliser un nombre de places de stationnement, en fonction de sa demande de permis de construire.

## **Article II - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toutes installations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être, soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres végétalisés en pleine terre devront représenter 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. Voir le tableau de l'article 14 pour la répartition des surfaces.

Les plantations en parties communes prévues au programme et plan des travaux (PA8) ainsi qu'en parties privatives le long de la voie, seront entretenues par l'ASL.

Les arbres, arbustes et végétaux plantés par l'aménageur devront être conservés et entretenus (arrosage, taille et les sujets morts devront être remplacés).

La haie de cyprès au Nord, dans les lots 1 et 2 devra être conservée et entretenue (arrosage, taille et les sujets morts devront être remplacés).

La plantation des haies champêtres, à l'intérieur des lots (voir PA 4) est à la charge des acquéreurs des lots. Ces haies devront être conservées et entretenues (arrosage, taille et les sujets morts devront être remplacés).



PA01 306622N0002

### SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### Article III - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

LOTS	SURFACE EN M <sup>2</sup>	EMPRISE AU SOL MAXIMALE en m <sup>2</sup>	ESPACE VERT MINIMUM en m <sup>2</sup>	SURFACE IMPERMEABILISABLE MAXIMALE en m <sup>2</sup>
1	367	183	147	150
2	355	177	142	150
3	305	152	122	150
4	325	162	130	150
5	305	152	122	150
6	310	155	124	150
7	305	152	122	150
8	300	150	120	150
9	3 406	1 703	1 491	0
TOTAL DES LOTS	5 978	2 986	2 520	1 200
Voirie et trottoir	704			
Espaces verts	256		256	
TOTAL DU LOTISSEMENT	6 938	2 495	2 776	1 200

Les surfaces des lots sont données à titre indicatif et seront confirmées après bornage.



PA01306622N0002

