

# RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

## SOMMAIRE

<b>Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
Article 1.01 Objet du règlement	2
Article 1.02 Champ d'application	2
Article 1.03 Destination des lots	2
Article 1.04 Modification du lotissement	2
Article 1.05 Subdivision des lots	2
Article 1.06 Réunion des lots	2
<b>Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>3</b>
Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises	3
Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites	3
Article 2.03 Accès et voirie	3
Article 2.04 Desserte par les réseaux	3
Article 2.05 Caractéristiques des terrains	4
Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques	4
Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
Article 2.09 Emprise au sol	4
Article 2.10 Hauteur des constructions	4
Article 2.11 Aspect extérieur des constructions	4
Article 2.12 Stationnement des véhicules	5
Article 2.13 Espaces libres – plantations	5

## **Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1.01 Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement des Etangs, situé sur la commune de Coullons, tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager. La durée de validité du présent règlement est de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir.

### **Article 1.02 Champ d'application**

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Coullons, à savoir le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Coullons.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

### **Article 1.03 Destination des lots**

Le lotissement comprend :

- Dix-sept lots à bâtir numérotés de 1 à 17 inclus, le tout pour une contenance de 13 120 m<sup>2</sup>.
- Un lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne du lotissement ainsi que des espaces verts et de la noue de gestion des eaux pluviales, le tout pour une contenance de 5 539 m<sup>2</sup>.

### **Article 1.04 Modification du lotissement**

Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

### **Article 1.05 Subdivision des lots**

Les éventuels copropriétaires d'un lot (co-acquéreurs ou co-héritiers) ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour imposer la subdivision d'un lot.

### **Article 1.06 Réunion des lots**

La réunion des lots est interdite.

## **Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL**

La commune de Coullons est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

**Le règlement applicable au projet est celui de la zone ou des zones où sont situés les terrains concernés par ce lotissement complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants.**

### **Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises**

*Sont autorisées :*

- les constructions à usage d'habitation,
- les annexes à l'habitation,
- une partie des surfaces de ces constructions à usage d'habitation ou des annexes peut être utilisée pour l'exercice d'une profession libérale à condition que le stationnement nécessaire soit aménagé sur le lot,
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que les transformateurs à l'exception des pylônes,
- les piscines,
- les plantations et espaces verts.

### **Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.01 est interdit.

### **Article 2.03 Accès et voirie**

Tous les lots doivent avoir un accès direct sur la voie à créer du lotissement.

L'ensemble de la voirie existante est porté sur le plan de composition (pièce PA4).

Les entrées des lots doivent respecter certains emplacements imposés par le plan de composition (pièce PA4).

### **Article 2.04 Desserte par les réseaux**

#### **◆ Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

**◆ Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots doivent être infiltrées sur chacun des lots. En cas de récupération, les eaux pluviales seront stockées par citerne enterrée.

**Article 2.05 Caractéristiques des terrains**

La superficie des lots à bâtir est définie sur le plan de composition (pièce PA4).

**Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme. Aucun bâtiment annexe ne devra se situer entre la construction principale et la voirie.

**Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Article 2.09 Emprise au sol**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Article 2.10 Hauteur des constructions**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Article 2.11 Aspect extérieur des constructions**

L'aspect extérieur des bâtiments doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

**Clôtures****Les clôtures en façades sur rue**

Elles seront composées d'un grillage vert de 1,50 m de hauteur sur poteau métallique vert et doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales.

Les clôtures seront fournies et financées par la Commune et seront installées à la fin du chantier de construction de la parcelle.

La haie végétale sera plantée par la Commune.

L'entretien de la haie sera fait par les propriétaires de la parcelle.

### Les autres clôtures

Elles doivent être réalisées obligatoirement d'une des manières suivantes :

- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximum de 1,60 m,
- soit d'un mur plaque en soubassement de 0,30 m maximum par rapport au sol naturel surmonté d'un grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,60 m,

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales d'une hauteur maximum de 1,60 m.

Les clôtures constituées uniquement de mur plaque sont interdites.

### **Article 2.12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Une aire de stationnement de 5,00 m x 5,00 m minimum doit être aménagée à l'intérieur de chacun des lots afin de permettre le stationnement de deux véhicules.

### **Article 2.13 Espaces libres – plantations**

Les espaces non construits ne doivent pas rester dépourvus de végétation, ni en friches. En particulier, l'espace situé entre la façade principale et l'alignement et non destiné aux voiries d'accès et au stationnement doit être traité en espaces verts avec obligation de planter.

