

LOTISSEMENT ARTISANAL

« FIEF DE BAUSSAIS » 2^e tranche

COMMUNE DE FRANCOIS

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement est établi sur les bases du règlement du Plan d'Occupation des Sols actuellement applicable sur le territoire de la Commune de FRANCOIS.

Le terrain est situé dans la zone NAI du plan d'Occupation des Sols.

Le présent règlement est opposable non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayant-droits ainsi qu'à leurs cessionnaires, à quelque titre que ce soit.

Il devra être reproduit dans tous les actes translatifs.

- ARTICLE 1 - OCCUPATIONS & UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 OCCUPATIONS & UTILISATIONS DU SOL ADMISES SANS CONDITIONS

Les constructions à usage d'équipement public

1.2 OCCUPATIONS & UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITION QUE LES EQUIPEMENTS INTERNES SOIENT PRIS EN CHARGE PAR LES OPERATEURS ET A CONDITION DE GARANTIR UNE BONNE INTEGRATION DANS LE SITE, D'ASSURER DES LIAISONS AUTOMOBILES ET PIETONNES SATISFISANTES

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat
- Les constructions à usage de bureaux et des services.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'activités
- Les installations classés soumises à autorisation et à déclaration.
- Les constructions à usage d'habitation à condition supplémentaire qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

- ARTICLE 2 - OCCUPATIONS & UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

- ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès seront étudiés en accord avec le Maître de l'Ouvrage et les pétitionnaires (acquéreurs des lots).

La position de l'accès à chaque lot devra être précisée sur chaque demande de permis de construire ainsi que les sens de circulation en « entrée/sortie » de chaque parcelle.

- ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans le lotissement qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux Usées : Chaque terrain sera équipé par son acquéreur d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation de la DDAS.

Voir annexe 1 : Assainissement individuel eaux usées

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

NOTE IMPORTANTE :

CONTROLE OBLIGATOIRE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION, DE LA CONFORMITE DES INSTALLATIONS DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL AVANT FERMETURE DES TRANCHEES.

4.3 Eaux Pluviales : L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. **INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES.**

4.3.1 Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante avec bassin de rétention à ciel ouvert qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette tranchée drainante de section 70 x 100 cm sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain agricole de 80 mm de diamètre, enrobé de matériaux dioritiques 20/40 . Cette constitution drainante pourra être réalisée sous une couverture de terre végétale de

30cm. Elle aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle .

Surface imperméabilisée sur la parcelle	1000 m2	2000 m2	3000 m2	4000 m2
Longueur tranchée drainante section 70 x 100 cm	100 ml	150 ml	200 ml	250 ml
Volume bassin de rétention à ciel ouvert	20 m3	60 m3	90 m3	130 m3

La surface imperméabilisée à prendre en compte est le cumul des surfaces de toitures, terrasses, accès garages, aires de manoeuvre ou de stationnement et des allées.

Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une interdistance de 1m entre chaque drain.

L'épandage des eaux de pluie en surface ou à faible profondeur pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillé.

4.3.2. Obligation : Une surverse sur le domaine public sera admise au droit des fossés réalisés en aval de chaque parcelle (voir -article 13 : espaces libres et plantations) à condition que cela n'aggrave pas les écoulements naturels "du fait de l'homme". Le réseau mis en place sur le domaine public est réservé essentiellement à la collecte des eaux de ruissellement des voiries et à la collecte en surface de la surverse des bassins d'infiltration ou bassins tampons en provenance des parcelles.

L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction.

Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus de la tête de bordure du trottoir.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent inonder l'habitation et ne débordent sur les terrains riverains.

Les propriétaires de planchers en partie enterrés devront prendre toutes dispositions pour assurer l'évacuation des eaux de ruissellement ou d'infiltration en provenance du sous-sol du terrain.

4.4 Eaux Industrielles : L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux industrielles en provenance des divers équipements implantés dans sa parcelle. L'évacuation de ces eaux industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Il pourra être exigé pour les eaux issues de l'activité professionnelle (aire de lavage etc...) un dispositif séparateur (déboureur, déshuileur...), avant évacuation vers le dispositif de traitement des eaux usées ou des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés, bassins, collecteurs d'eaux pluviales ou système d'assainissement eaux usées individuel est interdite.

4.5 Alimentation en énergie électrique :

La création des branchements à l'intérieur des parcelles sera obligatoirement enterrée.

4.6 Alimentation en téléphone :

La création des branchements à l'intérieur des parcelles sera obligatoirement enterrée.

4.7 Protection incendie :

La protection incendie sera assurée par :

- la borne incendie existante dans la 1^{ère} tranche.
- la borne incendie à créer à l'angle des voies nouvelles A et B

Toutefois, selon le type d'activité exercée dans chaque parcelle, les services incendie pourront exiger à l'instruction du permis de construire une installation complémentaire interne. Les conduites mises en place devront notamment permettre les débits demandés.

- ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les cotes périmétriques et les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots.
La superficie des lots sera au minimum de 1000m².

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

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :
- 6 m de l'emprise des voies.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elle doivent l'être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

-ARTICLE 9 -EMPRISE AU SOL

NEANT

-ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas passer 12m au sommet du bâtiment.

-ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être autorisées, en particulier si elles font appel à la mise en oeuvre de techniques nouvelles ou correspondent à une innovation architecturale.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

L'architecture des maisons à usage d'habitation sera obligatoirement en harmonie avec le bâtiment d'activité principal.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les constructions principales et les annexes de plus de 20m², les toitures sont à deux pentes minimum, la pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 20 et 45%.

La couverture est réalisée avec des tuiles traditionnelles ou des matériaux d'aspect analogue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

D'autres types de toitures et de couvertures pourront être autorisés après accord de l'architecte conseil de l'équipement.

Les couvertures en tôle galvanisée à nu sont interdites.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les chiens assis sont interdits.

Les linteaux doivent être droit ou présentant un cintre léger.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Elles devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les murs des façades sur les rues doivent être traitées en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles (tons clairs).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas restés apparents.

L'emploi des tôles galvanisées à nu est interdit.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2m.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

-ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

- ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES & PLANTES - ESPACES VERTS

13 - 1 - La haie bocagère mitoyenne

Les limites mitoyennes entre parcelles sont matérialisées par une haie bocagère à trois strates, occupant une emprise totale de 2,50 mètres de large.

La haie est constituée de deux rangs de plantation, espacés de 1,20 m. Entre les deux rangs, un dispositif de séparation des lots (clôture grillagée, galvanisée, de couleur marron) est positionné en limite de propriété.

La plantation adopte la disposition en « quinconce » ; la densité de plantation pour chaque rang est de 1,00 m.

La haie bocagère mitoyenne est constituée de trois étages. Par conséquent, elle est composée d'essences mélangées d'arbres conduits en haut-jet, d'arbres conduits en cépée et d'arbustes buissonnants.

Les essences végétales sont choisies parmi la palette végétale prédéfinie et regroupées de manière homogène par 3 à 5 unités :

1/ Arbres de haut jet

Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Tilleul	<i>Tilia platyphylla</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>

2/ Cépées intermédiaires et arbrisseaux

Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Epine noire (Prunellier)	<i>Prunus spinosa</i>
Poirier sauvage	<i>Pyrus piraster</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>

3/ Arbustes et plantes grimpantes

Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Epine blanche	<i>Crataegus monogyna</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Chèvrefeuille arbustif	<i>Lonicera fragrantissima</i>

Les frais de fourniture et de plantation des haies bocagères mitoyennes, sur toile tissée verte, seront partagés par moitié entre les acquéreurs des lots. Elles seront entretenues par les propriétaires riverains, chacun de leur côté.

13 - 2 - L'alignement d'arbres à haut jet

Il est demandé aux propriétaires des parcelles situées au nord / nord-ouest de la voie de desserte secondaire de planter un alignement d'arbres à haut jet (*Prunus avium*, force 12/14) le long de cette voie. La plantation s'effectue sur terrain privé, à deux mètres de la limite parcellaire. L'alignement le long de la voie de desserte secondaire adopte une distance de plantation entre sujets de huit mètres.

13 - 3 - La plantation autour des places de stationnement

Les aires de stationnement de plus de quatre unités recevront un aménagement paysager et seront plantées d'arbres haute tige, à raison d'un arbre pour deux places. Toutefois, la

plantation alignée d'arbres tiges sur les aires de stationnement internes n'est pas acceptée, car la simple verticalité alignée n'est pas un gage d'intégration paysagère. Il est demandé d'implanter les arbres par groupes homogènes de 3 à 5 unités et de séparer ponctuellement les places de stationnement par des espaces plantés.

13- 4 - L'écran végétal

Les dépôts et décharges éventuels sur terrain privé doivent être masqués par une haie bocagère de même type que celle mise en place pour matérialiser les limites parcellaires mitoyennes.

13 - 5 - Les espaces libres

Les espaces libres de toute construction et toute infrastructure interne doivent être engazonnés et plantés.

13 - 6 - Le choix des essences végétales

Le choix des plantations se fera parmi les essences locales qui identifient le site. Par conséquent les essences qui « banalisent » le paysage telles que thuya, laurier palme, cèdre bleu, prunus pissardi et similaires sont fortement déconseillées afin de ne pas compromettre la finalité de l'opération, à savoir la recherche d'une image valorisante et identitaire.

13 - 7 - L'entretien des espaces verts

L'entretien des clôtures sera effectué de la façon suivante :

Les fossés (ou noues) seront entretenus par le propriétaire du lot sur lequel ils sont implantés.

Les haies nouvelles entre lots seront entretenues par les propriétaires riverains, chacun de leur côté.

L'entretien des arbres et des haies plantées sur le domaine public sera effectué de la façon suivante :

- Côté domaine public : par la collectivité responsable du domaine public
- Côté domaine privé : par les acquéreurs des parcelles.

- ARTICLE 14 - RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES ET DES DECHETS VERTS

Il sera réalisé conformément aux prescriptions des services techniques municipaux. L'emplacement des containers sera déterminé avec leur accord pour faciliter la tâche de ramassage notamment pour les lots en retrait des voies accessibles aux véhicules de ramassage. En outre les containers individuels s'il en existe ne devront jamais être laissés plus de 24 heures sur la voie publique.

Mention de cet article devra obligatoirement être faite dans tous les actes de vente et contrats de location.

- ARTICLE 15 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Le lotisseur fixe la SHON applicable à chaque lot comme suit:
La SHON du lot et des masses sera égale à la superficie du lot.

- ARTICLE 16 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT.

- ARTICLE 17 - MODIFICATIONS:

Le présent lotissement est autorisé avec un plan des masses. Il est présenté avec un plan de composition qui indique un découpage parcellaire. Ceci étant, ce découpage sera adapté à la demande. Les modifications significatives des limites de masses seront soumises à une demande d'arrêté modificatif.

- ARTICLE 18 - DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Aucune construction, à quelque usage qu'elle soit, ne pourra être entreprise avant la délivrance du permis de construire, conformément à l'article L-421-1 du Code de l'Urbanisme.

Le lotisseur,