

Lotissement « LE DUO »

* Règlement *

ARTICLE 1. ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé sur la Commune de **JUVIGNAC**, parcelle cadastrée section **BI 114 pour une superficie de 1010 m²** en zone UD1 du P.L.U. de la commune.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés correspondant au terrain loti.

ARTICLE 2. MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom : « **LE DUO** »

L'opération a pour objet la création d'un lotissement de 2 lots individuels.

Il ne sera construit qu'un seul logement par lot individuel.

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Les surfaces réelles ne seront définies qu'après bornage des lots sur le terrain et les lots seront vendus bornés en application de la **loi SRU**. Le plan du lot borné sera fourni à l'acquéreur et ce afin de lui permettre de déposer sa demande de permis de construire.

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ AU RÈGLEMENT

Le présent 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 actes successifs de vente ou de location par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 4. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 4.1. Occupations ou utilisations du sol autorisées

Toutes les constructions à usage d'habitation exclusivement.

ARTICLE 5. ACCÈS, VOIRIE ET RESEAUX

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots.

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur.

Les comptages eau potable et électricité devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public.

ARTICLE 6. DIVISION DU SOL

Article 6.1. Division parcellaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie par le plan de composition joint au dossier de permis d'aménager et par les articles 2 et 4 du présent règlement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique le numéro de lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher susceptible d'y être édifiée,

Article 6.2. Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Toutefois le lotisseur s'engage à vendre les lots après bornage.

Article 6.3. Subdivision des lots

Toute subdivision de lot est interdite.

Article 6.4. Regroupement de lots

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La surface disponible sera alors la somme des surfaces de plancher de chaque lot.

ARTICLE 7. RÈGLES DE CONSTRUCTION

Article 7.1. Permis de construire

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire.

Article 7.2. Implantation et recul des futures constructions

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions. Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0.60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

Toutes les constructions seront implantées selon les critères ci-dessous :

a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions sur les lots devra être conforme aux dispositions du présent article et aux zones définies au plan de composition (PA4). Elle ne pourra en aucun cas déroger au règlement du PLU de la commune.

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement avec la voie publique.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions sur les lots devra être conforme aux dispositions du présent article et aux zones définies au plan de composition (PA4). Elle ne pourra en aucun cas déroger au règlement du PLU de la commune.

Les règles d'implantation définies par le présent article doivent être conformes aux zones définies au plan de composition (PA4)

Dans le cadre du lotissement « LE DUO » deux types de construction sont distingués :

- Pour les constructions d'habitation (construction principale) la distance horizontale de tout point d'une façade à la limite séparative, au point le plus proche de cette limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions annexes (garage, local piscine ou abri de jardin) peuvent être implantées au bord de la limite séparative sur une longueur maximum de 9m et une hauteur maximum de 4m.

Les piscines enterrées doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Article 7.3. Emprise au sol bâtie

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées est limitée à **20%** de la superficie de l'assiette du projet (soit 20 % de la superficie de la parcelle BI 114).

La surface d'emprise au sol bâtie maximum susceptible d'être réalisée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe.

Article 7.4. Emprise au sol résiduelle

L'emprise au sol résiduelle concerne la surface des équipements, terrasses, dallages, piscines ou stationnement imperméabilisé.

La surface d'emprise résiduelle disponible susceptible d'être réalisée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe.

Il est précisé que la somme des surfaces d'emprise au sol bâtie et résiduelle doit respecter un maximum de 45% de la superficie de l'assiette du projet.

Article 7.5. Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 m et 2 niveaux (R+1).

Article 7.6. Aspect extérieur :

Les constructions doivent présenter une unité de structure et de composition architecturale et s'intégrer dans le tissu urbain environnant.

Elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

d. Toitures et vérandas

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire. Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Les toitures en terrasses sont autorisées.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

e. Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ;

les teintes blanches sont tolérées. Une harmonie des couleurs doit être recherchée. L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

f. Constructions annexes

Les constructions annexes telles que garages, terrasses, patios, pergolas, barbecues, etc doivent être correctement intégrées aux volumes de la construction.

g. Les clôtures

La hauteur des murs ou clôtures séparatifs est fixée 2 mètres sur le lotissement

Les murs de clôture doivent être enduits toutes faces, dans les tons pierre ou ocre, ou réalisées en pierres sèches.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou dans les éléments de maçonnerie des portails. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en bois ou en métal.

h. Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture. Les panneaux solaires doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

Article 7.7. Possibilité maximale d'occupation du sol

La surface de plancher susceptible d'être édifiée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe.

Article 7.8. Stationnement des véhicules

Il est exigé au minimum **2 places pour par lot** sur le domaine privé. Ces places auront une emprise minimale de 2,50 m x 5,00 m et seront réalisées par les acquéreurs des lots.

Les aires de manœuvre devront être réalisées sur les parcelles pour assurer le cheminement des véhicules jusqu'au places de stationnement privées et permettre le retournement et la sortie en marche avant.

Article 7.9. Ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères se fera depuis l'aire de présentation des bacs qui sera créé à l'entrée du lotissement et qui sera accessible depuis la route de Lavérune, les containers individuels seront sortis les jours de ramassage.

Article 7.10. Espaces libres et Plantations

La part minimale des espaces non imperméabilisés et plantés est fixée à 55% de la superficie de l'unité foncière (dont la surface totale est de 1010m²)

La surface minimale de 555m² d'espace libre et planté est répartie entre les lots suivant le tableau joint en annexe.

Prescriptions particulières :

Les essences proposées sont en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être à la fois esthétique et phyto-technique : besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement, entretien limité, résistance aux maladies.
Le choix intégrera également le développement de la plante en cohérence avec l'espace qui lui est dédié.

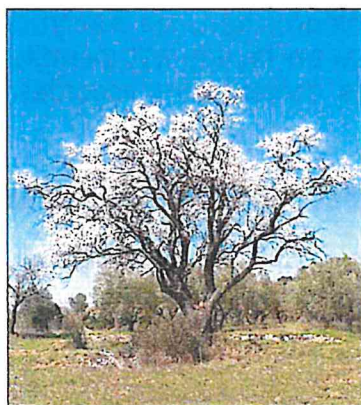
La végétation sera choisie en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être esthétique mais surtout adapté à notre climat : besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement au gel et au vent. Les végétaux doivent résister aux maladies et être d'un entretien réduit. Le développement des arbres et plantes est à prévoir en cohérence avec l'espace qui leur est imparti.

Arbres :

Il est imposé par parcelle la plantation d'un arbre de haute pour 50 m² d'espace libre selon la palette ci-dessous. Hauteur minimale de plantation 2,00/2,50 m force minimale 16/18.



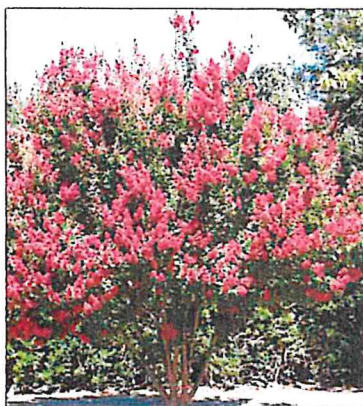
Chêne vert
(*Quercus ilex*)



Amandier
(*Prunus amygdalus*)



Cerisier à fleurs ou commun
(*Prunus serrulata*)



Lilas des Indes
(*Lagerstroemia indica*)

Olivier commun
(*Olea europea*)

Arbre de Judée
(*Cercis siliquastrum*)

Arbustes hauts :

Les haies sont obligatoires le long de l'ensemble des clôtures donnant sur les voies publiques avec une hauteur maximale de 1,60 m. Elles seront composées de 3 essences minimum, les haies mono-spécifiques sont interdites.

Pour les haies séparatives ou massifs, les essences devront être choisies parmi les suivantes :



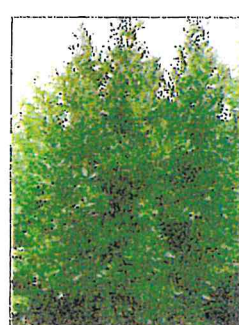
Laurier tin
(*Viburnum tinus*)



Pistachier
(*Pistacia lentiscus*)



Arbousier
(*Arbutus unedo*)



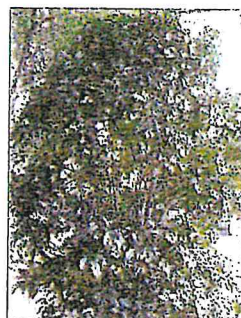
Laurier commun
(*Laurus nobilis*)



Filaire à feuille étroite
(*Phillyrea angustifolia*)



Myrte commune
(*Myrtus communis*)



Osmanthe à feuilles de
houx
(*Osmanthus fragrans*)



Pittosporum
(*Pittosporum tobira*)

Les grimpants à feuille caduque sont autorisés.

TABLEAU DES SURFACES

Lot	Surface en m ²	Surface plancher maximum en m ²	Surface emprise maximum des constructions baties (m ²)	Surface emprise résiduelle en m ²	Surface Espaces libres plantés minimum en m ²
1	403	200	85	93	225
2	582	200	117	135	330
Total	985	400	202	245	555