

Commune de ERGUE GABERIC Rue des Bruyères Cadastre section CE – Domaine public	PA .10
<u>RÈGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER</u>	

Objet et champs d'application

Le présent règlement fixe les règles particulières de servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement (périmètre défini sur le plan de composition joint).

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

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement, du programme des travaux et du cahier des charges s'il existe.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Se référer au document en vigueur à la date de délivrance de l'arrêté autorisant le permis d'aménager.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol admise sous condition

Se référer au document en vigueur à la date de délivrance de l'arrêté autorisant le permis d'aménager.

Mentions complémentaires :

Le présent règlement s'applique au permis d'aménager situé : Commune de ERGUE GABERIC – Rue des Bruyères en section CE sur le domaine public. Le permis d'aménager est constitué de 2 lots libres. Par ailleurs, une autorisation d'urbanisme sera nécessaire pour tous travaux liés à la construction des abris de jardins, annexes et clôtures.

Article 3 : Accès et voiries

Les lots seront desservis exclusivement par la rue des Bruyères.

Les accès proposés figurent au PA.4.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les lotis devront se brancher à leurs frais aux différents réseaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.



Chaque acquéreur devra vérifier l'implantation des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation de sa construction en conséquence, notamment l'implantation altimétrique pour les réseaux gravitaires. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

A - alimentation en eau : toute construction sera desservie par le branchement de distribution d'eau potable. Chaque lot sera équipé d'un branchement nu, environ à 1m à l'intérieur des lots. Les branchements en PEHD ϕ 25mm seront équipés de citerneaux installés par les acquéreurs.

B – assainissement : il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et les sous-sols. Les acquéreurs s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet le raccordement aux réseaux existants.

1 – eaux usées : les eaux usées devront être conduites gravitairement vers le tabouret de branchement gravitaire construit au droit du lot. Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire. A défaut, ils prévoiront un système de refoulement à leur frais.

2 – eaux pluviales : les eaux pluviales générées sur les lots issues de l'imperméabilisation devront être gérées par les acquéreurs grâce à des puisards individuels dont le dimensionnement sera détaillé dans la demande de permis de construire en fonction des projets particuliers.

C - électricité – téléphone et gaz éventuellement : chaque lot sera équipé d'un coffret de distribution en électricité et gaz éventuellement, implantés en façade de propriété et d'un citerneau de desserte téléphonique situé à l'intérieur de celui-ci. La construction sur chacun des lots devra être raccordée, en souterrain, à ces équipements.

D – déchets ménagers : aux jours de ramassage, les résidents présenteront leurs déchets dans un bac individuel le long de la rue des Bruyères. Le tri sélectif se fera via le poste d'apports volontaires situé en contre bas le long de la rue de Kerdevot.



Article 5 : Caractéristiques des terrains – altitudes des constructions

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (pièce PA.4).
Les surfaces mentionnées dans le tableau joint et sur le plan de composition sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot. Les constructions d'habitation sur caves ou sous-sol sont interdites

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions (habitations, annexes, piscines et abris de jardin) devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition.

Article 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application de l'article R.442-6.a du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.

Article 9 : Emprise au sol

Se référer au document en vigueur à la date de délivrance de l'arrêté autorisant le permis d'aménager.

Article 10 : Hauteur des constructions

Se référer au document en vigueur à la date de délivrance de l'arrêté autorisant le permis d'aménager.

Article 11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

Formes et volumes :

- Les volumes devront présenter un plan rectangulaire prononcé pour le bâtiment principal, auquel peuvent venir se rajouter des volumes secondaires de façon perpendiculaire ou en continuité. Dans tous les cas, privilégier la simplicité des volumes.
- Si un garage est réalisé, il devra toujours faire partie du projet global.
- Les garages au sous-sol sont interdits.

Choix architecturaux :

- Les enduits seront de ton clair (blanc ou blanc cassé). Les bandes d'enduit entre deux fenêtres sont à éviter.
- Les bardages de pignons en ardoise ou en matériau synthétique sont proscrits.

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux seront couvertes en ardoises naturelles de schiste et devront être comprises entre 40 et 45 degrés, ne débordant pas sur les pignons.

En revanche, les toitures des volumes secondaires plus bas que les volumes principaux, pourront être couvertes de pentes de toitures plus faible.

- Les débords en façade seront très limités : 25 centimètres maximum.



- Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture de façon que le vitrage soit placé au nu de l'ardoise et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les baies de façade.
- Les toitures à croupes sont proscrites.
- Les souches de cheminée seront enduites et non bardées d'ardoises.
- Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016)

Façades et percements :

- Les percements des étages devront présenter des proportions plus hautes que larges.
- Les bardages de pignons que ce soit en ardoise ou en matériau synthétique sont proscrits.
- Un pignon (ou bien les deux pignons) sera équipé d'une souche de cheminée maçonnée ; ils seront peu percés et ne dépasseront pas 8 mètres de large.
- Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc.

Éléments du patrimoine paysagé :

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Aucune coupe ou abatage ne sera autorisé sauf avec autorisation expresse délivrée par la Mairie.

Généralités :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux. Les constructions annexes telles que remises, abris, etc. réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront obligatoirement réalisées comme suit par les acquéreurs:

– en limite de la rue des Bruyères

Les clôtures donnant sur la voie publique devront être obligatoirement prévues dans le cadre des aménagements des abords de la construction principale lors de la demande de permis de construire.

Ces clôtures devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m et d'une hauteur minimale de 0,40m, surmontées éventuellement de lisses (ajourées de couleur sombre, PVC interdit), ou d'un grillage plastifié de couleur sombre, sur supports de la même



couleur (les poteaux ciment sont interdits), d'une hauteur maximale de 1 m. Ce mur bahut qui devra être enduit d'une teinte identique à la construction ou monté en pierre d'origine locale sera impérativement doublé d'une haie vive. La hauteur du mur bahut précité pourra exceptionnellement être majorée d'au maximum 40 cm lorsque l'ouvrage devra servir de soutènement au terrain naturel.

Cette typologie de clôture doit permettre de s'insérer au mieux avec les clôtures existantes des deux lots contigus déjà bâti.



– à la charge des acquéreurs, en limite séparative

Haies en mélange doublées d'un grillage vert souple, simple torsion, fixé sur potelets métalliques verts. Hauteur maximale : 1,20m. Les grillages rigides sont proscrits.

Cas particulier de la limite Nord des lots : afin de conserver les plantations existantes ou à créer (lot 1), l'éventuelle clôture sera implantée en haut de cassure et non en limite de terrain.



- le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

- les portails et portillons

Les portillons à l'entrée des lots ne sont pas obligatoires. Ils devront être réalisés en harmonie avec l'atmosphère générale du lotissement existant. Les portillons et les portails seront de préférence réalisés en bois ou en métal et leur teinte devra être choisie en harmonie avec les couleurs de la clôture et/ou de la maison.

Article 12 : Aires de stationnements

Sur chaque lot, l'acquéreur devra créer au moins deux places de stationnement par logement créé sur le lot.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Le permis de construire peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En particulier, la végétation existante au Nord du lotissement en limite de la rue de Kerdevot sera absolument conservée et entretenue par les acquéreurs.



La portion de limite non plantée au droit du lot 1 sera « comblée » par l'acquéreur avec des plants de type identique à ceux déjà présents sur le lot 2.



Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc. devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface au plancher maximale par lot sera :

N° Lot	Surface lot (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	458	200
2	500	200
Total	958m²	400m²

