

DÉPARTEMENT DE LES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNE DE VILLENEUVE LA RIVIERE

Lotissement

Les Colibris

REGLEMENT

Maître d'ouvrage	
SUD ROUSSILLON AMENAGEMENTS 11 Rue des Potiers 66 240 Saint Estève	
CIEEMA 5 Traverse de Baixas 66 600 CASES DE PENE	



PA 10

NOVEMBRE 2023

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé. Il définit l'ensemble des dispositions d'urbanisme, architecturales, paysagères, et environnementales que les acquéreurs des lots et constructeurs devront respecter dans le cadre de leur(s) construction(s) au sein du lotissement "Les Colibris".

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

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

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

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

1.1.1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à toutes les constructions, à l'exception d'éventuels équipements publics, qui seront implantés dans le périmètre de l'opération de lotissement " Les Colibris ".

1.1.2. Portée des prescriptions et des préconisations

Le présent règlement ne se substitue pas au RNU applicable sur la commune de Villeneuve la Rivière. Il complète les dispositions de ce document de prospection et de planification.

Les prescriptions établies dans ce règlement servent de cadre pour la mise au point de tout projet de construction et, en ce sens, doivent être respectées. Elles permettent de garantir les cohérences architecturales et paysagères sur l'ensemble de l'opération.

1.1.3. Durée de validité

La durée du règlement est celle de la vie du lotissement " Les Colibris ". Les prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères, et environnementales qu'il édicte sont donc applicables jusqu'à

ce qu'une décision les remettant en cause soit prise par l'autorité compétente.

Il peut être révisable lorsque cela est nécessaire, au vu des évolutions techniques, économiques, réglementaires ou sociales, après décision de l'autorité compétente.

1.2. DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains lotis sont cadastrés au plan de la commune de Villeneuve la Rivière, Pyrénées-Orientales (66), dans le lieu-dit El Pla.

Références cadastrales :

Le projet concerne les parcelles suivantes :

Section AD, parcelles numéros 25.

La superficie globale cadastrée des terrains est de 5 253 m².

1.3. DIVISION EN LOTS / DECOMPOSITION EN TRANCHES

Le lotissement prend le nom suivant : " **Les Colibris** "

Le lotissement est composé de :

- 7 LOTS destinés à des constructions à usage d'habitations, dont 2 lots (lots 5 et 7) destinés à recevoir obligatoirement deux logements individuels.

Le lotissement sera réalisé en 1 tranche de travaux.

La surface du lotissement est répartie de la manière suivante (voir tableau ci-dessous) :

Nature	Estimation des surfaces en m ²
Superficie des parties privatives	4 655 m ²
Superficie des parties communes (Voirie):	598 m ²
Superficie totale opérationnelle	5 253 m ²

1.4. SERVITUDES APPLICABLES AUX TERRAINS LOTIS

1.4.1. Servitudes d'utilité publique et état des risques

Le territoire communal se trouve dans une zone définie au titre du risque de sismicité : « **Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de construction parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français** ».

En ce sens, toute construction devra respecter des dispositions constructives spécifiques dont l'application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage.

Le terrain se situe en aléa modéré de la zone inondable, les contraintes sont les suivantes :

- CES limité à 30%
- Les sous-sols sont interdits ;
- Les planchers habitables doivent être placés au minimum à **TN +0.80m**, seuls les garages et annexes non habitables peuvent être positionnés à la cote **TN+0.50m**
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès piétons et véhicules aux garages sont interdits
- Les clôtures doivent respecter une perméabilité minimale de 80% en tout point du linéaire (pourcentage de vide sous la cote de référence). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux coffret,...) peuvent être tolérés.
- Les installations électriques ou sensibles doivent être installées au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- Les réseaux AEP et EU devront être étanches pour résister à des affouillements. Le réseau EU devra être équipé d'un clapet anti-retour pour chaque habitation.

Le terrain du projet est au retrait gonflement des sols argileux aléa faible.

1.4.2. Servitudes créées

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur. Notamment la présence de coffrets (Basse tension, PTT et eau potable) ne leur appartenant pas dans les murs de clôture. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement. Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude sur lots conformément au schéma du plan BT sous réserve d'évolutions liées à des contraintes techniques selon le modèle de candélabres retenu par la commune.

Les comptages en eau potable et électricité, devront rester accessibles aux divers services gestionnaires depuis le Domaine Public. Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figureront de manière définitive ces dernières.

Une bande d'espace vert de 1.00m de largeur en bordure de la voie publique sera créée par l'aménageur dans les lots. Les acquéreurs devront l'arrosage et l'entretien de cet espace vert.

Une clôture en grillage panneaux en retrait de 1.00m de la voie publique sera également réalisée par l'aménageur.

Pour la réalisation de places de stationnement supplémentaires ou PMR, les clôtures et la haie réalisées par l'aménageur pourront être supprimées dans le cadre des permis de construire.

Chaque acquéreur de lot devra compenser son imperméabilisation (hors piscine) par la création d'une

structure de rétention, à raison de 1m³ pour 10m² imperméabilisé. Cette rétention pourra être réalisée soit par la réalisation de puits secs, soit par la réalisation d'une structure enterrée avec infiltration sous forme de casiers visitables, ou sur toiture ou toute autre technique permettant de justifier le volume individuel calculé ($V=S \text{ imperméabilisé}/10$). L'acquéreur s'engage à assurer le bon entretien du dispositif, engagement qui sera transféré aux futurs acquéreurs en cas de vente du logement et reconduit dans l'acte notarié. En cas de dispositif par infiltration, la perméabilité des sols devra être confirmée par une étude géotechnique appropriée. Dans l'hypothèse d'une imperméabilisation de 120m² au sein du lot, le volume de rétention à mettre en place serait donc de 12m³.

Compte tenu de la configuration des lots, les propriétaires devront prendre toutes les mesures appropriées pour laisser transiter les ruissellements depuis leur parcelle jusqu'à la voirie au Sud (ou vers le milieu récepteur pour le lot 01) après transit par le dispositif de rétention, sans causer de perturbation sur le propre habitation et sur les parcelles voisines (notamment pour le lot n°6 qui présente une partie Nord enclavée et qui devra disposer une évacuation pluviale dans le vide sanitaire).

La rétention doit être indiquée dans les permis de construire.

La mise en place de gouttière et leurs raccordements à la structure de rétention seront obligatoires.

En cas de saturation du dispositif lors d'une pluie intense ou après une longue durée de pluie, les eaux vont ruisseler dans les lots et rejoindre la voirie pour être interceptées par le réseau pluvial interne à l'opération.

Attention, les constructions sont limitées par le CES affecté à chaque parcelle, mais pas la surface imperméabilisée.

Les accès pourront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire, etc.... (cf Figures ci-dessous).

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

Les lots 5 et 7 sont destinées à recevoir obligatoirement deux logements de type individuels.

Les accès aux lots sont imposés et par ailleurs, chaque acquéreur (hormis pour les lots 5 et 7) doit prévoir lors du dépôt de son permis de construire la création de 3 places non closes sur sa parcelle conformément au plan de composition. Les acquéreurs des lots 5 et 7 devront réaliser 2 stationnements non clos par logement soit un total de 4 stationnements par parcelle dont le positionnement n'est pas imposé.

1.4.3. Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le RNU (Règlement National d'Urbanisme) s'applique sur la commune de Villeneuve la Rivière.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultantes des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées dans les articles suivants.

1.5. ADHESION AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot, et la parfaite connaissance des servitudes.

Les acquéreurs des lots acceptent toutes extensions possibles et utilisations de la voie et des différents réseaux.

2. REGLES D'URBANISME

2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes celles non liées à un lotissement réservé à des habitations et à des activités libérales.

- Les habitations de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition
- Les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures

2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le lotissement est exclusivement réservé à des habitations et des activités libérales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'exercice des professions libérales est autorisé sur l'ensemble du lotissement dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation. L'exercice de telles professions est soumis au respect du stationnement prévu à l'Article 2.12.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La réutilisation des eaux grises est également recommandée au même type de la réutilisation des eaux de pluies pour l'arrosage.

2.3. ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente.

Chaque acquéreur devra créer 3 places de stationnement non closes dans son lot conformément au plan de composition. Ils devront rester libres de toute clôture. Les acquéreurs des lots 5 et 7 devront réaliser 2 stationnements non clos par logement soit un total de 4 stationnements par parcelle dont le positionnement n'est pas imposé.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés (publics ou privés) sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à l'accessibilité de personnes à mobilité réduite.

2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

1. Adduction en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, sera obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, canaux ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavages des filtres des piscines sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant le rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la Commune en application de l'article L133-10 du code de la santé publique.

Attention, les acquéreurs devront vérifier ou adapter le niveau du vide sanitaire pour essayer d'éviter la mise en place de station de refoulement individuelle. L'aménageur ne pourra en aucun cas être responsable de la nécessité de mettre une pompe de relevage individuelle, le réseau d'assainissement d'eaux usées étant posé suivant des contraintes de raccordement et de pente liées au DTU.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent. Les eaux de pluie provenant de chaque lot (toitures, terrasses et surfaces imperméabilisée) seront conservées dans la parcelle et rejetées dans le système de rétention dont le volume sera indiqué au dépôt du permis de construire.

4. Electricité, énergies nouvelles et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

Les compteurs eau potable et électricité, ainsi que la borne de télécommunication, devront rester accessibles aux divers gestionnaires, depuis le Domaine Public.

2.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des constructions devront se conformer aux prescriptions du plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente édité après travaux.

2.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions devra se conformer aux prescriptions du plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente édité après travaux. Les zones constructibles seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé par le géomètre-expert de l'opération désigné par le lotisseur.

2.6.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent être édifiées en respectant les prospectus indiqués sur le PA04.

Les casquettes, bow-windows, balcon (à partir du R+1) et débords de toitures peuvent dépasser du prospect.

Il est précisé que les reculs sont fixés par rapport à la limite de propriété.

Les foyers de barbecues ne pourront pas être implantés en bordure des voies routières.

Les bords francs des piscines et leur local technique devront être implantés avec un recul de 2.00m minimum depuis l'alignement de la voie.

Les constructions et installations doivent respecter un retrait conforme au plan de composition

Les piscines d'agrément et dispositifs de sécurité ainsi que les ouvrages de faible dimension de type abris de jardin, barbecues ou autres pourront s'implanter en dehors des zones définies sur le plan de composition à condition que leur surface soit inférieure à 15m² de surface de plancher par propriété, que leur hauteur soit inférieure à 3m et leurs longueurs inférieures à 3m.

Les marches d'accès à l'habitation peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente.

2.6.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent être édifiées en respectant les prospectus indiqués sur le PA04.

Les casquettes, bow-windows, balcon (à partir du R+1) et débords de toitures peuvent dépasser du prospect sauf du côté des limites périphériques du lotissement.

Les annexes (ex : abris de jardins, abris pour le bois et pergolas, local technique, garage...) peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation maximale définies ci-avant, en limite séparative sous réserve de ne pas excéder 5 m de long en limite séparative. Dans le cas contraire, les annexes devront être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Les bords francs des piscines doivent être édifiés à 2m minimum des limites séparatives.

Les marches d'accès à l'habitation peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente.

2.6.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Entre deux constructions non contiguës, doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien faciles des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2.7. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface de chaque parcelle (voir tableau en

annexe)

2.8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant travaux d'édification, dont la cote NGF est définie sur le plan de vente, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9.00 mètres hors tout.
Cependant, les annexes sont limitées à 3m de hauteur, à l'exception des garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume.

2.9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.9.1. Formes et volumes

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

La volumétrie des constructions devra être établie à partir de volumes simples, épurés et contemporains. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Le permis de construire peut-être refuser si les constructions, par situation, 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 (article R111.21 du code de l'urbanisme).

2.9.2. Couvertures

Toitures tuiles

La pente du toit devra de préférence être perpendiculaire à la voie.

Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles de 30% à 33 %. Les pentes des construction annexes pourront être ramenée à 20%.

Elles seront en tuiles canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire, de couleur rouge.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses recouvrant la totalité des bâtiments et constructions annexes sont autorisées.

Les toitures terrasses pourront être recouvertes de gravillons ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit. Le vert est interdit.

Les fenêtrures de toit sont autorisées mais dans la limite d'une seule par pan de toiture. Elles seront encastrées dans la couverture et non en saillie.

Façades

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les bâtiments annexes, etc ... devront être traitées avec le même soins et en harmonie.

Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.

Les enduits industrialisés teinté dans la masse devront avoir une finition talochée fin ou grattée fin.

Les projeté grossier ou écrasé est interdit.

Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier proposé et être indiquées au permis de construire.

Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...) sont interdits.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaing, est interdit.

Les marquises/arcades sont interdites au profit de casquettes béton.

RAL autorisés :

- Teintes orangées : R80, O80, J 70 (couleur dominantes des façades)
- Teintes blanches , et blanc cassé : BL10, G10 (couleur dominantes des façades)
- Teintes ocres : O70 (couleurs complémentaires des façades, éléments architecturaux à marquer)
- Teintes beiges et sable : O 10, T70, J40 (couleurs complémentaires des façades, éléments architecturaux à marquer)
- Teintes grises moyen à foncées : G16, G72, G 92 (couleurs complémentaires des façades, éléments architecturaux à marquer)

Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples.

Elles peuvent être conçues au choix comme :

- des percements dans une surface pleine, dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

D'une manière générale :

- Les linteaux cintrés, sont interdits.
- Les fenêtres à proportions carrées ou rondes sont interdites.

Les menuiseries seront de couleur blanche ou de RAL 7016.

Clôtures

Pour rappel, un plan d'implantation des clôtures doit être joint à la demande de permis de construire.

La hauteur de la clôture se mesure :

- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie à emprises publiques à espaces assimilés aux emprises publiques.
- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement du terrain

Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief le justifie.

Clôtures sur emprises publiques

Les clôtures situées sur une limite d'emprise publique doivent respecter une hauteur unique de 1.60 mètres. Elles seront composées d'un grillage en panneau rigide RAL 7016

Les portails et portillons devront être privilégiés des formes simples/sobres et des couleurs et matériaux assortis à la clôture (RAL 7016)

Les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures situées sur une limite séparative ne peuvent excéder 1.80 mètres de hauteur. Elles seront composées uniquement d'un grillage en panneaux rigides RAL 7016.

Éléments techniques

Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, pose de détente de gaz ...)

Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures en particulier pour les toitures terrasses.

Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles seront soit en aluminium soit en zinc (le PVC est interdit)

2.10. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur la parcelle même.

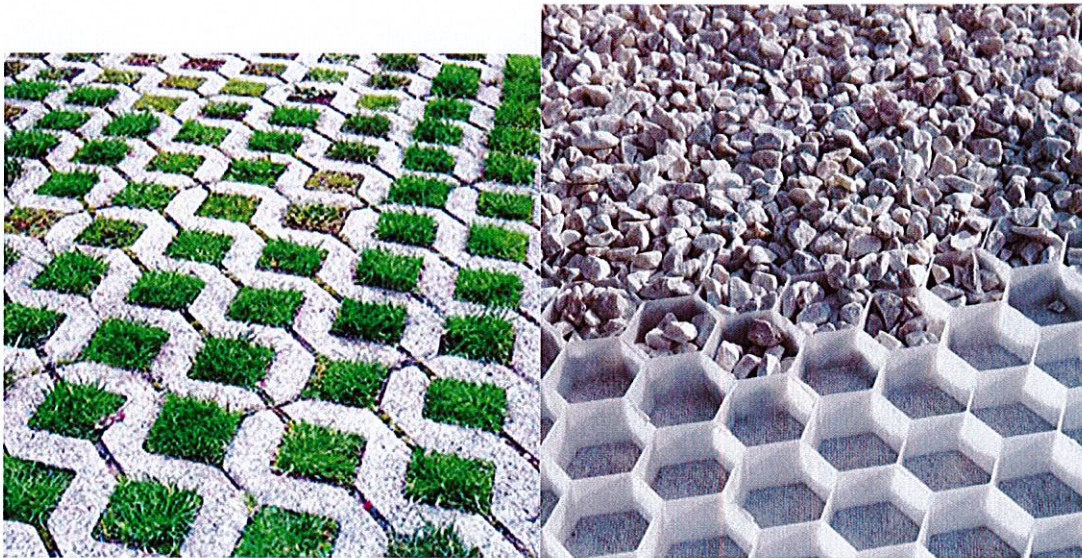
Pour les lots 1-2-3-4-6 il devra être aménagé, pour les constructions à usage d'habitation, trois places de stationnement non closes par logement minimum, ouvertes sur la voie publique. Leur localisation et leur dimension devront respecter les indications du PA 04 puis du plan de vente édité après travaux.

Pour les lots 5 et 7 il devra être aménagé 2 stationnements non clos par logement soit un total de 4 stationnements par parcelle dont le positionnement n'est pas imposé.

Pour les activités de bureaux ou pour les professions libérales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50m² de surface de bureaux.

Le stationnement est interdit sur les voies de desserte du lotissement en dehors des places de stationnement identifiées comme telles.

Afin de limiter la surface imperméabilisée par lot, les stationnements privatifs pourront être perméable et traité en dalles alvéolaires remplies de gravier ou tout autre revêtement perméable pérenne.



2.12. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, les espaces libres de construction et les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés d'essences végétales locales peu consommatrices en eau (micocouliers, chênes verts, oliviers, lauriers nobles ...etc).

Les plantations ne doivent en aucun cas créer une gêne en ce qui concerne la visibilité en bordure des voies automobiles.

Les espaces libres de constructions doivent être entretenus.

Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie et dans les espaces publics et recevant du public.

Les essences utilisées pour les plantations seront des essences adaptées aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre environnant.

Le long des voies, l'aménageur réalisera la plantation des espaces verts en servitude.

Ces travaux pourront être différés pour permettre aux constructeurs de réaliser des constructions.

2.14. Coefficient d'occupation du sol

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 1 650.00 m².

Une attestation de surface de plancher fournie par le lotisseur devra être jointe à chaque permis de construire.

La densité de l'opération résulte du respect des règles d'implantation et de hauteur fixées par le présent règlement.

3. MODIFICATIONS

3.1. MODIFICATION DES DOCUMENTS

Toute modification du présent règlement ou du plan d'implantation devra répondre aux conditions fixées par l'Article L 442-10 du Code de l'Urbanisme. Les modifications mineures rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ne feront pas l'objet d'arrêtés modificatifs. Elles seront acceptées par les co-lotis sans indemnités.

3.2. REUNIONS DE LOTS

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose.

Afin de respecter une composition harmonieuse du lotissement, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts à condition que la mitoyenneté bâtie soit prévue entre ces lots. A défaut, les délimitations de la surface constructible prévues sur les plans devront être respectées.

3.3. SUBDIVISION DE LOTS

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division ou d'un règlement de copropriété.

3.4. JONCTIONS DE LOTS (ALLOTISSEMENT)

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

**Villeneuve le Rivière,
le 10 Novembre 2023,
Le lotisseur,**



Annexes

Tableau des surfaces affectées aux Lots

(Données à titre indicatif)

	SURFACE DES LOTS (en m²) *	SURFACE DE PLANCHER (en m²) **	Surface d'emprise au sol (en m²)
LOT 1	962	GEREE PAR L'AMENAGEUR	289
LOT 2	961		288
LOT 3	718		215
LOT 4	725		218
LOT 5	527		158
LOT 6	317		95
LOT 7	445		134
TOTAL PARTIES PRIVATIVES	4 655		
VOIRIE	598		
TOTAL PARTIES COMMUNES	598		
TOTAL DE L'OPERATION	5 253	1 650	

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(**) La surface de plancher sera gérée par l'aménageur ; Seules les indications sur les plans de vente feront foi.