TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES - PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement de 14 lots qui se situe sur la commune de DIGOSVILLE au hameau aux PIQUOTS.

Il a pour objet de définir les règles d'utilisation et d'occupation du sol instituées dans le lotissement, dans le respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal mais aussi sur l'intégration architecturale de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Le présent règlement sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du lotisseur que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de la notice descriptive, du règlement et du programme des travaux.

Les contenances et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition annexé au présent dossier. Les superficies ne seront définitives et précisées qu'après le bornage du lotissement et l'établissement des plans de vente par le géomètre.
Les modifications en résultant ne seraient en aucun cas considérées comme des modifications du présent dossier de lotissement et des pièces le constituant.

La réunion et la subdivision des lots ne sont pas autorisés. Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

TITRE 2 : CARACTERE GENERAL DU LOTISSEMENT

Ce lotissement de 14 **lots** a pour assiette les parcelles de la commune de DIGOSVILLE cadastrées :

- **section C n°273** d'environ 3571 m2
- **section C n°381** d'environ 103 m2
- **section C n°393** d'environ 326 m2
- **section C n°399** d'environ 5502 m2

Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle ou collective sur des parcelles viabilisées après obtention d'un permis de construire.

Les infrastructures mises à disposition sont principalement :

- les voiries , chemins, trottoirs
- les espaces verts et terrains de loisirs ou de détente
- les équipements de réseaux
- les mobiliers urbains

Les parkings sont exclusivement réservés aux véhicules légers des visiteurs (charge ≤ 3.5 T)
Pour éviter toute gêne dans la circulation à l'intérieur du lotissement, le stationnement des véhicules doit obligatoirement se faire à l'intérieur des lots privatifs et sur les aires de stationnement aménagées conformément au plan de composition (PA4).

L'opération sera réalisée en une seule tranche de travaux pour les 14 **lots** avec comme travaux différés la réalisation des enrobés

Article 1 - CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 nature de l'occupation ou de l'utilisation des sols admis
Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Trois types de construction pourront être édifiés sur les lots :
- les bâtiments principaux constituant l'habitation
- les constructions accolées à la construction principale (garage, débarras, etc.)
- les annexes : construction détachée de la construction principale (abris de jardin, etc.)

1.2 type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Tous types de construction ou d'utilisation non-conformes à l'article 1.1 susvisé faisant référence aux annexes et ou dépendances de caractère provisoire ou définitif (poulaillers, clapiers à lapins, abris de fortune ou autres) même scellés au sol sont interdits.

Article 2 - ACCES ET STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement d'un espace de stationnement d'une dimension minimale conforme au plan PA4/PA9 restant ouvert et accessible de la voie en permanence ; cet espace sera implanté conformément au plan PA4/PA9, permettra le stationnement de deux véhicules, sera le seul accès routier à la parcelle et sera inconstructible.
Les acquéreurs implanteront le portail permettant l'accès des véhicules sur chaque lot en retrait minimum par rapport à la limite avec le domaine public conforme au plan PA4/PA9. L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatives non closes est à la charge des acquéreurs.

Article 3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

La technique d'implantation des réseaux sur le domaine public et privé, sera exclusivement souterraine.

3.1 eaux usées
- Une boîte de branchement d'eaux usées implantée pour chaque lot en limite du domaine public permettra de raccorder les futures habitations.
- Les propriétaires des lots devront tenir compte pour leurs projets de construction, de voiries et des réseaux divers, des cotes fils d'eau des ouvrages de branchement d'eaux usées mises à leur disposition.

Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux usées devra obligatoirement être réalisée en gravitaire et être conforme aux annexes de prescription techniques du service public d'assainissement collectif de la CAC.

3.2 eaux pluviales
- Tout rejet d'eaux pluviales des lots sur le domaine public ou privé de la commune est interdit (sur voiries, chemins, espaces verts, dans les réseaux d'eaux pluviales, noues et dépressions d'infiltration et dans les réseaux d'eaux usées...)

- Les eaux pluviales des lots privatifs en provenance des surfaces imperméabilisées des voiries, chemins, toitures terrasses ou des zones vertes privatives éventuellement drainées devront être infiltrées en totalité à la parcelle dans un dispositif d'infiltration à la charge du propriétaire.
Ce dispositif d'infiltration sera dimensionné par tranche de 200 m² de surface au sol imperméabilisée avec les données suivantes :
-un géotextile périphérique
-des matériaux 40/70 sur une épaisseur de 70 cm
-une surface de massif de 30 m2
-une forme géométrique de 5*6m ou 4*7.5m
-une implantation du massif filtrant entre 0.3m et 1m de profondeur sous le terrain naturel existant

3.3 Eau potable
Une borne de branchement individuelle hors sol d'eau potable avec amorce de 2 m en domaine privé sera mise à disposition de chaque lot.
Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir de l'amorce de branchement d'eau potable implantée par le lotisseur à 2 m à l'intérieur de chaque lot (repérage par piquet fait par l'aménageur
Les frais de fourniture et pose du compteur, de la mise en service du branchement, de demande d'abonnement à VEOLIA et le raccordement sur l'amorce existante seront entièrement à la charge des propriétaires des lots ou locataires.
Toute installation de raccordement au réseau public mis à disposition devra obligatoirement être conforme aux annexes de prescription techniques du service de l'eau potable de la CAC.

3.4 Electricité
Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du coffret basse tension construit par le lotisseur et implanté en limite de propriété.

3.5 Gaz de ville
Sous condition d'acceptation du projet GRDF de desserte en gaz de ville du lotissement un coffret de branchement sera implanté en limite de propriété de chaque lot.
Dans ce cas chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du coffret de branchement mis à disposition.

3.6 Téléphone et fibre optique
Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du regard de branchement construit par le lotisseur et implanté à 2 m à l'intérieur de chaque lot.

Article 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1 implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions devront être implantées conformément aux zones autorisées définies au plan PA4/PA9,

4.2 implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés
Les constructions pourront être implantées à une distance de 0 m ou à au moins 3 m des limites séparatives de propriété sous réserve de respecter les interdictions de construire définies au plan PA4/PA9.

Article 5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie du lotissement, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

Les constructions privilégieront une démarche de création architecturale sobre et contemporaine de qualité favorisant l'intégration du projet dans le site. La qualité recherchée vise aussi bien la simplicité des volumes, la forme de la toiture, les percements, les couleurs et la nature des matériaux apparents. Des jeux de juxtapositions, d'encastrements simples sont recommandés dans la mesure où le concepteur peut justifier qu'il s'insère de façon harmonieuse dans la pente afin de conserver l'esprit du terrain naturel.
Une attention particulière sera portée sur la cohérence de la composition des façades, dans le dimensionnement et le positionnement des ouvertures.
Les façades vues depuis les habitations voisines et depuis l'espace public devront être traitées comme des façades à part entière. Elles comporteront des ouvertures significatives et/ou un traitement de façade en bardage.
Les alignements entre acrotères, égouts ou faîtages devront être adaptés entre deux constructions mitoyennes.

La référence historique ou les pastiches régionalistes sont proscrits, la valeur de l'ensemble ne reposant pas sur un patrimoine historique existant, mais sur l'esthétique et l'élégance de chacune des futures constructions.
Les architectures de conception bioclimatique sont préconisées.

- **Matériaux - enduits extérieurs - bardage :**

Matériaux :
L'emploi brut de matériaux tel que béton banché est autorisé à condition d'être lasuré ou peint et que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. Dans tous les autres cas, les parements non destinés à rester apparents (parpaings, briques, etc.) seront enduits, peints ou bardés.
Les éléments de parement sont autorisés (pierres, briques, etc.).

Enduits ou couleurs extérieurs :
Une colorimétrie non uniforme (juxtaposition de plusieurs teintes) est autorisée dans la mesure où elle est justifiée pour la mise en valeur de la volumétrie. Les couleurs vives sont interdites sauf dans le cas d'une démarche architecturale bien précise et détaillée (articulation entre deux volumes, mise en situation d'un soubassement dans la pente, etc.).
Les teintes retenues devront être précisées dans la demande de permis de construire.
Les couleurs vives sont interdites pour les huisseries, menuiseries ou clôtures.

Bardage :
Ils devront participer à l'harmonie et à la composition d'ensemble des façades de la construction.

- **Toitures :**

La toiture fait partie intégrante du projet, elle est composée en rapport avec la volumétrie générale de la construction et doit faire l'objet d'une attention particulière.

Les types de toitures interdites sont :

- les toitures en bac acier
- les toitures à pans de pente supérieure à 45 ° par rapport à l'horizontale

Les panneaux photovoltaïques, solaires et fenêtres de toit devront être intégrés à la toiture.

Les directions des lignes de faîtage principales conseillées (+ de 50% du linéaire) des futures constructions seront celles qui sont parallèles aux lignes de faîtage indiquées sur le plan PA4/PA9.

- **Ouvertures :**

Les ouvertures doivent présenter des proportions verticales. Dans le cas de justification bien précise tel que cadrage de vue et ou composition de façades, certaines baies peuvent être traitées de manière horizontale.
Dans tous les cas, les ouvertures seront de proportions harmonieuses en rapport avec les volumes.

- **Annexes :**

Les annexes principales à usage de garage devront respecter les règles d'implantation et auront des volumes mineurs par rapport à la construction principale. Elles devront s'intégrer avec les constructions environnantes, avec des matériaux d'aspect et de qualités proches à ceux de la construction principale.

Les annexes légères de type abri de jardin ne pourront être implantées en façade sur rue. Elles seront implantées de manière à être le moins visibles de l'espace public, en fond de jardin.
Elles seront en bois en finition grisée naturelle, lasurées ou peintes dans une teinte foncée.

Elles devront faire selon leur surface l'objet d'un dossier de déclaration préalable en mairie.

Article 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

6.1 hauteur maximale des constructions (voir aussi le règlement de PLU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel existant, déterminé dans l'emprise de la construction avant les travaux nécessaires à la réalisation du projet (exhaussement, affouillement, etc.) jusqu'au sommet de la façade et/ou jusqu'au faîtage.

Les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée :

Faîtage	Façade
12 m	6.5m

En cas de pente naturel du terrain un dépassement de hauteur est autorisé dans l'emprise de la construction avec une hauteur maximale équivalente à celle d'un étage droit, mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux.
Le nombre maximal de niveaux est de 2 (rez de chaussée + étage + combles aménagés ou non)

Au-delà des limites de hauteur précédemment définies, seuls les ouvrages techniques de faible emprise (antenne, cheminée, système de ventilation, etc.) seront tolérés.

Pour les volumes secondaires la hauteur des façades sera inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur des volumes principaux.
La hauteur des annexes n'excédera pas 6.5 m au point le plus haut de la construction.

6.2 construction de niveaux semis enterrés

La construction de niveaux semi enterrés est tolérée sous réserve d'une justification architecturale pour une meilleure intégration dans la pente, le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée n'excédera pas 0.6m au-dessus de la cote de voirie la plus proche.
Chaque acquéreur est invité à prendre connaissance au préalable le rapport de l'étude de sol des voiries disponible chez le notaire.
Elle sera réalisée sous l'entière responsabilité du chargé d'étude qui devra prendre toutes les précautions nécessaires, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau.

6.3 présentation du projet de construction

Afin d'assurer le respect des règles ci-dessus, tout projet de construction devra indiquer, lors de la demande de permis de construire, les cotes altimétriques NGF du sol aux angles de la construction projetée, ainsi que le niveau du rez de chaussée par rapport au niveau de la voie publique.
Un plan d'implantation du projet du lit d'infiltration des eaux pluviales avec cotes altimétriques NGF du terrain naturel du fond du massif filtrant aux quatre coins et des canalisations d'amenée (départs maison arrivée massif) devra aussi être inséré au dossier de permis de construire

Article 7- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale du lotissement est de 2680 m2
Les surfaces estimées des lots avant bornage définitif du géomètre sont :

N° de lot	Surface totale (m²)	S plancher (m2)	N° de lot	Surface totale (m²)	S plancher (m2)
1	592	200	10	651	220
2	579	200	11	495	180
3	612	200	12	545	180
4	623	200	13	530	180
5	455	150	14	473	150
6	606	200			
7	544	180			
8	652	220			
9	557	220			

Article 8 - CLOTURES ET PLANTATIONS

8.1 clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle

Elles auront une hauteur maximale / au terrain naturel de 1.5 m côté voie et de 2 m entre fonds voisins, cette hauteur englobe les éventuels murets qui devront être limités à une hauteur de 1 m (par rapport au terrain naturel) côté voie.

Les clôtures entre fonds voisins seront de préférence constituées simplement par des haies vives d'essences locales variées.

Les clôtures grillagées doivent être doublées d'une haie.

Si les clôtures sont constituées de murs maçonnés ils seront nécessairement enduits sauf murs en pierre.

8.2 plantations et espaces verts

Les haies seront limitées à la hauteur de clôtures autorisée par rapport au terrain naturel existant
Les essences suivantes sont interdites :

- Les bambous et roseaux
- Les lauriers palmes
- Les tuyas

Les propriétaires des lots 8 et 9 devront entretenir correctement la haie bocagère EST nouvellement plantée par l'aménageur en remplaçant les végétaux morts par les mèmes essences, l'arrachage de celle-ci et l'arasement des talus support de ces haies est formellement interdit ; la hauteur de cette haie ne pourra être réduite en dessous de 2 m de la cote du terrain naturel.

Les propriétaires des lots auront obligation d'entretien et de renouvellement des haies fleuries et parfumées plantées sur bâche tissée (voir plans PA8 et PA8 bis) par l'aménageur en domaine privée.

Les haies autres que celles donnant sur une voie devront être constituées d'essences locales du type arbres fruitiers, noisetier, érable, prunier, lilas, laurier, thym, viorne, … avec un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les surfaces engazonnées de chaque lot représenteront au moins 25 % de la surface totale de chaque lot.

Article 9 - SERVICE D'ORDURES MENAGERES ET DE LA POSTE

Un point de regroupement des ordures ménagères conforme aux préconisations du service d'ordures ménagères et un point de regroupement des boites aux lettres (type batterie) seront installés pour les lots 1-2-3-4-5-6-10-11-12-13-14, au nord de l'entrée du lotissement, le long de la rue au hameau aux piquots.

Les lots 7,8,9 ayant un accès chemin chasse Guillard seront collectés au porte à porte pour les ordures ménagères et auront des boites aux lettres individuelles situées devant chaque entrée de lot

Article 10 - DELAIS DE CONSTRUCTION

L'achat d'un lot sera conditionné à l'achèvement des constructions de maison d'habitation dans un délai de 1.5 ans à compter de la signature chez le notaire de l'acte de vente.
Passé ce délai, l'acheteur ne pourra s'opposer au rachat de sa parcelle par l'aménageur au prix initial de la vente moins le cout des frais de notaire.