

# COMMUNE DU GRATTERIS

## LOTISSEMENT "DU VERNOIS"

Appartenant à la commune  
Cadastré section ZA N° 115p  
Lieu-dit "Planches du Vernois"

### TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement "DU VERNOIS" situé sur le territoire de la commune du GRATTERIS.

### ARTICLE 2 - OBJET ET SERVITUDES

2 - 1 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et de garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

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

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.

2 - 2 Les propriétaires des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

En matière d'utilisation des sols :

Code l'Urbanisme Article R.111-1 à R 111-26.

En matière de vente des terrains :

Code de l'Urbanisme Article R.315-32 et 33.

En matière de permis de construire :

Code de l'Urbanisme Article R.421-1 à 423-5.

2 - 3 Les propriétaires des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leur seront vendus, telles qu'elles sont définies en annexe.

Le lotisseur déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres.

2 - 4 Permis de construire : quelles que soient leur nature et leur importance, les constructions ne pourront être édifiées dans le lotissement que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

- 2 - 5 Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les Autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

### **ARTICLE 3 - COORDINATION**

Néant

### **ARTICLE 4 - ASSOCIATION SYNDICALE**

Néant

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT**

#### **SECTION I - DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT**

Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation. L'exercice d'une profession libérale ou l'exploitation d'un petit commerce pourra être autorisée dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage.

Le présent lotissement comprend 10 lots numérotés 1 à 10 destinés à l'implantation de maisons d'habitation, un lot "voirie" dénommé A, 2 lots "sentier-piéton" dénommés B et C, 2 lots "espaces publics" dénommés D et E.

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions à usage autre que l'habitation (pour annexes, voir article 8).

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

Néant

#### **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Accès assuré à partir de la voirie interne du lotissement.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE EAU**

Desserte exprimée dans le programme des travaux et sur les plans V.R.D., objet du dossier.

En attendant la réhabilitation du réseau communal d'assainissement (schéma directeur en cours), chaque acquéreur devra, avant rejet dans le réseau mis en place, installer une fosse ~~séparative~~ toutes eaux, et un by-pass qui permettra de court-circuiter la fosse lorsque le réseau sera opérationnel.

Tout projet sera soumis à l'avis de la DDASS pour être conforme aux normes en vigueur.

## **ARTICLE 5 - FORME DES PARCELLES**

Se reporter au plan de composition (masse parcellaire).

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE**

Aucune implantation n'est imposée.

Sur les lots, les constructions seront édifiées à l'intérieur de la zone constructible figurant au plan de composition.

La marge de recul de 4 mètres figurant au plan de composition par rapport à l'alignement et à l'espace vert constitue un minimum impératif pour la construction principale. Pour les annexes, voir l'article 10.

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

Les marges d'isolement de 3 mètres figurant au plan de composition par rapport aux limites séparatives constituent des minima impératifs. Pour définir ces marges d'isolement, il est précisé que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment principal (égout de toiture, balcon, escalier, terrasse) au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par 2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres en limite séparative et à 4 mètres en bordure des voies et espace vert.

Pour les annexes, voir article 10.

## **ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions pourront comporter :

- *Un sous-sol entier ou partiel.*
- *Un rez-de-chaussée ou rez-de-sol.*
- *Un étage aménagé dans les combles si la disposition de la toiture le permet. La hauteur est limitée à 6 m au chéneau en façade avale par rapport au terrain naturel.*

## **ARTICLE 9 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.

### **9 - 1 ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol des constructions devra être particulièrement étudiée. L'implantation des constructions devra respecter la pente du terrain naturel et s'y adapter. Les mouvements de terre importants sont interdits.

### **9 - 2 TOITURES**

#### **MATÉRIAU DE COUVERTURES**

Le matériau de couverture sera la tuile de couleur rouge brun ou rouge flammé.

### **9-3 GRILLES ET GARDE-CORPS**

Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples.

Les grilles ou garde-corps constituant de mauvaises imitations de style ancien ou folklorique sont interdites.

Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille.

## **ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **10 - 1 ANNEXES**

Les locaux de service et annexes seront incorporés au bâtiment d'habitation et dans ce cas, prévus à la demande initiale de permis de construire. Toutefois, la construction d'annexes indépendantes à usage d'abri-bois, de remise ou de garage supplémentaire pourra être autorisée dans le respect des conditions prévues au présent article. Une seule construction annexe indépendante sera autorisée, sa surface sera limitée à 30 m<sup>2</sup> (S.H.O.B.).

Les piscines sont également autorisées, sans limitation de surface.

### **10 - 2 IMPLANTATION**

L'implantation des annexes indépendantes, si elle ne jouxte pas la limite séparative, devra obligatoirement satisfaire les conditions d'implantation appliquées à la construction principale telles qu'elles sont définies à l'article 7.

L'implantation en limite séparative ne pourra se faire qu'en mur pignon, celui-ci n'excédant pas 4 mètres de hauteur.

En ce qui concerne le recul par rapport à la voirie, les dispositions de l'article 6 s'appliquent.

Les piscines devront satisfaire aux mêmes règles d'implantation.

### **10 - 3 ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions annexes, qu'elles soient indépendantes ou non, devront s'harmoniser aux constructions principales (même famille architecturale).

Ces conditions générales sont celles de l'article 9.

### **10 - 4 AFFECTATION DES LOCAUX**

Les constructions à usage de poulailler, de clapier, de bergerie ou de chenil sont interdites.

Les locaux construits dans les conditions du présent article ne pourront pas davantage être réservés à cet usage ultérieurement.

## **ARTICLE 11 - CLÔTURES**

### **11 - 1 EN BORDURE DE VOIRIE**

La limite pourra être matérialisée par une haie vive d'essences régionales doublée d'un grillage ou d'une palissade, ou par un grillage seul. Un muret dont la hauteur n'excède pas 0,50 mètre pourra s'intégrer dans ce dispositif.

### **11 - 2 EN LIMITES SEPARATIVES**

Elles ne sont pas obligatoires. Si elles sont envisagées, elles seront du même type qu'en bordure de voirie (avec ou sans muret).

A noter qu'une haie vive, qui ne dépasse pas 2 m de haut et qui n'est pas mitoyenne, doit être implantée à 0,50 m des limites.

**Des conseils pratiques pour aménager une haie originale et esthétique sont donnés en annexe.**

## **ARTICLE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est imposé une place de stationnement hors clôture par logement à l'intérieur de la parcelle qui devra être matérialisée au plan de masse du permis de construire.

## **SECTION II - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL**

### **ARTICLE 13 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

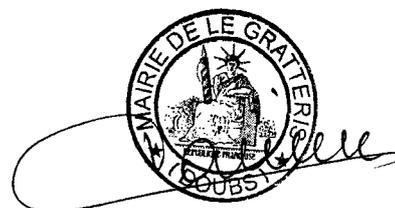
### **ARTICLE 14 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Néant.

### **TABLEAU DE RÉPARTITION DE LA S.H.O.N.**

<b>N° DU LOT</b>	<b>SURFACE (m2)</b>	<b>S.H.O.N. (m2)</b>
1	1 054	315
2	1 043	310
3	914	275
4	1 031	310
5	893	265
6	929	280
7	920	275
8	918	275
9	823	245
10	1 060	320
	<b>TOTAL</b>	<b>2 870</b>

**Le Maire :**



## SERVITUDES

Les propriétaires des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leur seront vendus, telles qu'elles sont indiquées ci-dessous et dont les caractéristiques sont ainsi définies :

➤ **Proximité de terrains agricoles**

Les habitants devront accepter le bruit et les nuisances liés aux activités environnantes.

➤ **Passage de conduites d'assainissement E.U. et E.P.**

Lot n°7.