

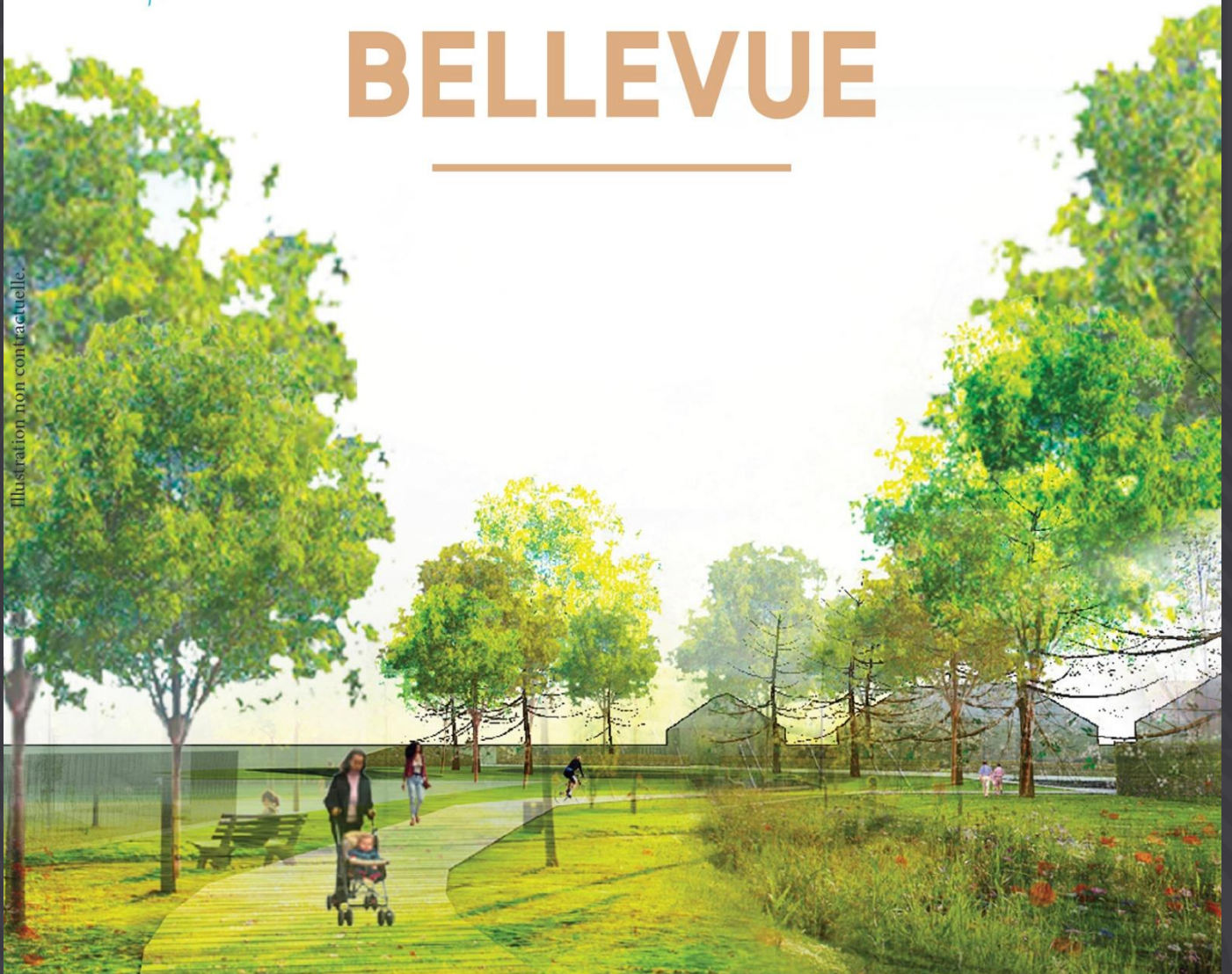


LOTISSEMENT

LE ROC BELLEVUE

TERRITOIRES

Illustration non contractuelle.



REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Sommaire

0 Préambule.....	3
1 Article 1 : Occupation du sol.....	3
2 Article 2 : Accès et voirie.....	3
3 Article 3 : Desserte par les réseaux.....	4
4 Article 4 : Aspect extérieur des constructions.....	4
4.1 Toitures.....	5
4.2 Matériaux et couleurs.....	6
4.3 Clôtures.....	6
5 Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites.....	7
6 Article 6 : Orientations des habitations.....	7
7 Article 7 : Emprise au sol des constructions.....	7
8 Article 8 : Espaces libres, plantations.....	8
8.1 Espaces libres communs publics.....	8
8.2 Espaces stationnements privés.....	8
8.3 Entretien des espaces verts privés et des parkings.....	8
8.4 Entretien des lots inoccupés.....	8
8.5 Stockage des déchets et ordures ménagères.....	8
8.6 Publicité.....	9
8.7 Plantations.....	9
9 Article 9 : Vente d'un lot.....	9
10 Article 10 : Nota Bene.....	10
11 Article 11 : Annexes.....	10

0 Préambule

Le présent règlement a pour but de fixer les droits, charges et obligations des acquéreurs de terrains compris dans le lotissement dénommé "Le Roc Bellevue" situé sur la commune de NAVES.

Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable non seulement aux acquéreurs de lots mais encore à leurs héritiers ou ayant droits, leurs concessionnaires à quelque titre que ce soit. Il doit être fait mention dudit règlement dans tous les actes de vente, de cession ou de mutation.

En sus du droit des tiers, des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de NAVES, à savoir :

- Plan Local d'Urbanisme de la commune de NAVES
- Règlement de la zone 1AU où se situent les terrains

Le présent règlement vient en complément du règlement de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NAVES.

1 Article 1 : Occupation du sol

Chaque lot ne devra comporter que des constructions destinées à l'habitat. Une annexe ou bâtiment annexe ne pourra être bâti qu'à la suite d'une habitation ou en parallèle de la construction d'une habitation.

Néanmoins, la réalisation d'ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services et les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités d'hébergement touristique ou de résidence (chambres d'hôtes, piscine, abri de jardin, ...) sont autorisés.

Enfin, la réunion en une seule main de plusieurs lots pour y édifier une seule construction, est interdite. Tous les lots devront être construits individuellement et non regroupés.

2 Article 2 : Accès et voirie

Chaque acquéreur devra respecter les servitudes afférentes à son lot telles que définies sur les plans du projet. Article AU3 du PLU.

Les accès aux lots seront créés aux endroits prévus lors de la création du lotissement. Toute modification d'accès est interdite.

Les entrées de parcelles seront matérialisées par des murets techniques de dissimulation des coffrets électriques, eau potable et boîte aux lettres. Ces ouvrages seront réalisés par l'aménageur.

3 Article 3 : Desserte par les réseaux

Toutes les constructions d'habitation seront obligatoirement raccordées, aux frais des acquéreurs, aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

Chaque acquéreur devra prendre connaissance, préalablement aux raccordements sus mentionnés, de la position, des conditions de raccordement et notamment des niveaux de réseaux mis à leur disposition (eau potable, téléphone, électricité, assainissement et eaux pluviales) et en indiquant ces informations dans la demande de permis de construire.

Le réseau d'assainissement pour les eaux usées est de type collectif. Les acquéreurs devront tenir compte dans l'établissement de leur projet de construction de la position et de l'altimétrie des regards de branchement mis en place sur leur lot. Les éventuelles stations individuelles de relevages des eaux usées seront à la charge des acquéreurs.

Les branchements pour les autres réseaux sont amorcés sous la voie publique et amenés jusqu'à la limite et au droit de chaque lot.

4 Article 4 : Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au site et au paysage.

Le lotissement est dans le périmètre de protection des monuments Historiques. il est fortement recommandé de prendre contact avec l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Corrèze avant le dépôt du permis de construire. Tous les projets de construction seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les constructions seront de type traditionnelle. Les volumes simples seront privilégiés. les façades seront traitées avec parement en pierre de taille de pays ou en enduit de couleur et de finitions conformes au PLU.

Les bardages et retombées en zinc ou bardages bois de teinte naturelle seront acceptés sur 50 % maximum des surfaces de façade.

Les toitures des habitations devront être à deux ou quatre pans. Les toitures terrasses seront proscrites sauf si intégration dans le cadre d'un projet contemporain (Surface ≤ 40 m² et végétalisée).

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions devront être au maximum en R+1.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, piscine, garage, ...):

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement non contiguës seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

Les annexes de type abri de jardin devront être similaires en aspect à l'habitation située sur le même lot. Les abris de jardin en tôle ou en acier sont interdits. Les abris pourront être en bois d'une teinte similaire au bâtiment principal. L'abri de jardin possédera une toiture à un ou deux pans de même teinte que l'habitation ou un toit plat végétalisé.

La construction des abris de jardins ou annexes devra être réalisée suivant les démarches administratives d'urbanismes nécessaires et l'implantation devra être conforme au plan joint en annexe (PA4/PA9).

Les enrochements pour la stabilisation des talus sont interdits tout comme les murs de type blocs préfabriqués. Seule le génie végétal ou le traitement en toile tissée, obligatoirement plantée, seront autorisés pour la stabilisation des talus.

Les terrassements des habitations et voiries d'accès devront correspondre le plus possible aux courbes de niveau du terrain naturel. De faibles terrassements sans la restructuration complète de la parcelle seront tolérés.

4.1 Toitures

Les toitures de bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 70% minimum.

- Les matériaux de toiture seront sombres en ardoise naturelle, zinc à joint debout et tuile ton ardoise se rapprochant au maximum de l'aspect ardoise (17u/m²).
- Les toitures des lucarnes devront être à deux ou trois pentes (avec croupe - lucarne dite 'Capucine').
- Les châssis et fenêtres de toit seront en nombre limité et encastrés dans le plan de la toiture.
- Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant d'aspect similaire à la toiture de l'habitation.
- Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

- Les couvertures en tôles ondulées sont proscrites ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires et panneaux photo voltaïques intégrés à la toiture ;
- une partie de l'habitation et/ou annexe peut être en toiture terrasse végétalisée à raison de 40m² maximum de surface de toiture.

4.2 Matériaux et couleurs

Les couleurs du PLU devront être respectées.

Sont préconisés les enduits de façade minéral, dont les teintes feront références aux enduits traditionnels locaux :

Suivant nuancier PAREXLANCO ou similaire : T30, T60, T80, ...

Suivant nuancier WEBER ou similaire : 203, 545, 212, ...

Suivant nuancier SAINT ASTIER ou similaire: 063, 344, 233, ... Suivant nuancier PRB ou similaire: 757, 011, 018, ...

Des adaptations de coloris pourront être proposées dans le cas d'une architecture contemporaine en accord avec l'UDAP.

4.3 Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public ainsi qu'au niveau des limites mitoyennes, ne sont autorisées que :

- Les murets techniques pour la dissimulation des coffrets, construits par l'aménageur en entrée de chaque parcelle,
- les clôtures maçonnées avec un soubassement plein d'une hauteur moyenne maximale de 0,50 mètre (à l'exclusion des piliers), en pierres bâties ou en enduit similaire à l'habitation, surmontées d'éléments ajourés en bois ou métal pour une hauteur totale de 1,50 m maximum. Les teintes du bois seront naturelles et en accord avec les éléments de l'habitation. Pour le métal les teintes de la clôture seront en accord et en harmonie avec les façades de l'habitation.
- les clôtures en grillage souple de couleur vert foncé dont la hauteur ne pourra dépasser 1,50m. Pour respecter une harmonie paysagère, une haie de feuillus de type champêtre devra être plantée en parallèle de la clôture.

Les clôtures donnant sur les voies publiques seront traitées en clôtures maçonnées, avec un retour de 10 mètres aux angles des espaces publics.

Les clôtures entre deux parcelles ou en périphérie du lotissement seront traitées en grillage souple de couleur vert foncé dont la hauteur ne pourra dépasser 1,50m.

Une haie d'essences variées peut être mise en parallèle de la clôture à une distance minimale de 1,5 m de la limite de propriété. Les haies seules sans doublement de clôtures en périphérie de parcelle sont interdites.

Pour les arbres de hautes tiges un recul minimal de 2,5 mètres par rapport à la limite de propriété sera réalisé.

Hormis les clôtures déposées dans le cadre du permis de construire, le pétitionnaire devra se mettre en conformité avec les documents d'urbanisme pour la réalisation d'une déclaration préalable, à minima avant la réalisation de clôtures périmétriques.

5 Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites

Suivant les articles AU-6, AU-7 et AU-8.

Les mitoyennetés sont interdites.

6 Article 6 : Orientations des habitations

Article AU-11.

Les implantations de bâtis seront conformes à la disposition pour maximiser les apports de soleil vers l'habitation et être en conformité avec la réglementation thermique en vigueur – orientation Nord Sud.

L'implantation des piscines se fera dans le périmètre constructible défini au plan parcellaire. La piscine devra être de forme rectangulaire. Cette dernière devra être totalement enterrée par rapport au terrain naturel. toute structure en élévation à des fins de couverture de bassin est à proscrire. Les clôtures, bâches ou volets roulants pour couvrir les piscines devront être de teinte foncé.

7 Article 7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

La surface plancher de la construction pour chacun des lots ne peut excéder 300m².

8 Article 8 : Espaces libres, plantations

8.1 Espaces libres communs publics

Les espaces libres de toute circulation et constructions seront revêtus ou engazonnés.
Leur entretien sera à la charge, en dehors des emprises de lot, de la commune de NAVES.

8.2 Espaces stationnements privés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé : - 2 places de stationnement par parcelle, garage compris,

- 1 place visiteur.

Les parties circulables ou de stationnement seront revêtues.

En dehors des parcelles privatives, le stationnement des véhicules ne sera autorisé que sur les places de stationnement créées par l'aménageur au niveau des différentes zones présentes sur l'aménagement.

8.3 Entretien des espaces verts privés et des parkings

Les propriétaires ou locataires seront tenus à un entretien régulier des espaces extérieurs.

8.4 Entretien des lots inoccupés

L'entretien des lots non occupés sera assuré par la collectivité si ceux-ci ne sont pas vendus.

8.5 Stockage des déchets et ordures ménagères

Les ordures ménagères seront collectées par Tulle Agglo grâce à des conteneurs collectifs disposés en entrée de lotissement et intégrés. Le génie civil sera à la charge de l'aménageur.

Les déchets non assimilables à des ordures ménagères seront déposés par les acquéreurs dans une déchetterie ou vers des points d'apports volontaires.

8.6 Publicité

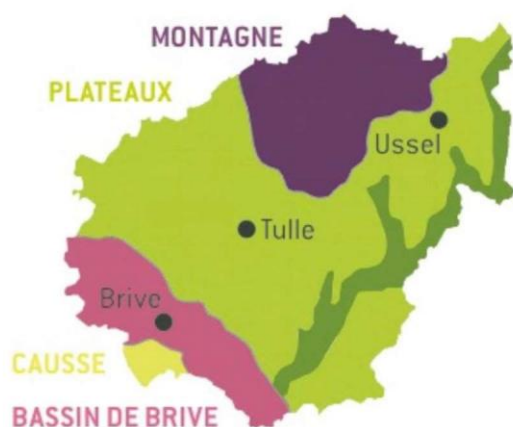
Toute publicité est strictement interdite sur le lotissement.

8.7 Plantations

Les acquéreurs devront planter à minima deux arbres par lot suivant les espèces proposées cidessous et en dehors des limites d'implantation mitoyennes.

Les plantations de haute tige (dont la hauteur peut être supérieure à 2 m.) seront à un recul minimal de 2,5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Elles seront autorisées sur le terrain situé à l'arrière du bâtiment principal à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 6 mètres et qu'elles soient plantées à 2,5 m minimum des limites séparatives.



D'après « Plantes et végétation en Limousin ». Atlas de la flore vasculaire. Conservatoire Régional des Espaces Naturels du Limousin. Espaces naturels du Limousin, décembre 2001.

Un guide abécédaire des types de végétaux guidera l'utilisateur dans sa démarche de végétalisation du site. (voir en annexe)

Les haies de Cupressacées en Thuya et autre dérivé végétal de même famille seront proscrites. Les plantations seront effectuées suivant l'orientation du terrain et son exposition.

9 Article 9 : Vente d'un lot

Un acquéreur d'un lot ne pourra pas vendre le bien si le lot n'a pas été bâti (construction d'une habitation), pour éviter toute spéculation financière.

10 Article 10 : Nota Bene

Un avant-projet de construction pourra être soumis au service instructeur et au service départemental d'architecture des Bâtiments de France, afin d'améliorer les délais d'instruction du dossier et de permettre aussi d'avoir un rôle de conseil du service instructeur avant le dépôt officiel du permis de construire. Le but étant d'améliorer les délais d'instruction ainsi que de vérifier en amont les concordances ou discordances du projet avec les règlements d'urbanisme.

11 Article 11 : Annexes

ARBRES PRÉSENTS NATURELLEMENT EN CORRÈZE

S'inspirer de cette liste permet de composer des haies champêtres avec des essences dites locales qui s'intégreront de fait dans le paysage.

Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAUX	MONTAGNE
Acacia	Robinia pseudo acacia	0	0	<600m	N
Alisier blanc	Sorbus aria	N	N	N	0
Aulne	Alnus glutinosa	0	0	0	0
Bouleau blanc	Betula alba	N	N	N	0
Bouleau pleureur	Betula pendula	N	rare	0	0
Cerisier	Prunus cerasus	0	0	0	0
Charme	Carpinus betulus	0	0	<500m	N
Châtaignier	Castanea sativa	0	0	0	0
Chêne pédonculé	Quercus robur	0	0	0	0
Chêne sessile	Quercus petraea	0	0	0	0
Frêne	Fraxinus excelsior	0	0	0	0
Hêtre	Fagus sylvatica	N	0 versants nord	0	0
Merisier	Prunus avium	0	0	0	0
Néflier	Mespilus germanica	0	0	0	N
Noyer	Juglans régia	0	0	0	N
Peuplier d'Italie	Populus nigra	0	0	<500m	N
Poirier	Pyrus communis	0	0	0	0
Pommier	Malus domestica	0	0	0	0
Prunier	Prunus domestica	0	0	0	0
Sorbier des oiseaux	Sorbus aucuparia	N	N	0	0
Sorbier domestique	Sorbus domestica	0	N	N	N
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	0	0	<500m	N
Tremble	Populus tremula	0	0	0	0

Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAUX	MONTAGNE
Arbre aux quarante écus	Ginkgo biloba	0	0	0	0
Arbre de judée	Cercis siliquastrum	0	0	0 (> -15°C)	N
Aulne de Corse	Alnus cordata	0	0	0 (> -15°C)	N
Catalpa	Catalpa bignonioides	0	0	0	N
Cèdre de l'Atlas	Cedrus atlantica	0	0	0	0
Charme houblon	Ostrya carpinifolia	0	0	0	0
Charme pyramidal	Carpinus betulus 'Fastigiata'	0	0	0	0
Chêne des marais	Quercus palustris	N	0	0	N
Chêne pyramidal	Quercus robur 'Fastigiata'	0	0	0	0
Chêne rouge d'Amérique	Quercus rubra	N	0	0	N
Copalme d'amérique	Liquidambar styraciflua	N	0	0 (> -15°C)	N
Cyprès chauve	Taxodium distichum	0	0	0	0
Erable plane	Acer platanoïdes	0	0	0	0
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	0	0	0	N
Frêne à fleurs	Fraxinus ornus	0	0	0 (> -15°C)	N
Hêtre pourpre	Fagus sylvatica 'purpurea'	N	0	0	0
If	Taxus baccata	0	0	0	0
Magnolia persistant	Magnolia grandiflora	N	0	0	0
Marronnier	Aesculus hippocastanum	0	0	0	N
Micocoulier de Provence	Celtis australis	0	0	0 (> -15°C)	N
Noisetier de Bysance	Corylus colurna	0	0	0 (> -15°C)	N
Noyer d'Amérique	Juglans nigra	0	0	0	N
Parrotia	Parrotia persica	N	0	0	0
Paulownia	Paulownia imperialis	0	0	0	N
Platane	Platanus acerifolia	0	0	0	N
Poirier d'ornement	Pyrus calleuryana	0	0	0 (> -15°C)	N
Savonnier	Koelreuteria paniculata	0	0	0 (> -15°C)	N
Séquoia	Sequoiadendron giganteum	0	0	0	0
Sophora	Sophora japonica	0	0	0	0
Tilleul à feuilles ciliées	Tilia henryana	0	0	0 (> -15°C)	N
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos	0	0	0	0
Tilleul argenté	Tilia tomentosa	0	0	0	N
Tulipier de Virginie	Liriodendron tulipifera	N	0	0	N

Ce présent règlement comporte 12 pages.

Dressé par le cabinet DEJANTE VRD & Construction SO, le 28 Aout 2017.

Accepté par la commune de NAVES.

Vu et accepté, l'acquéreur.