

DÉPARTEMENT DE LA LOZÈRE

Commune de MONTRODAT

Lotissement « La Boriette »

RÈGLEMENT

PA 10

Avril 2019
Dossier : 17-1029

Albert FALCON
Géomètre-Expert D.P.L.G.
«Espace-Gévaudan»
16, Boulevard Foch
48100 MARVEJOLS
Tél. : 04.66.32.07.74.
Fax. : 04.66.32.37.80.
Mail : falcon.albert@orange.fr

Lotissement « La Boriette » à MONTRODAT

ARTICLE I - OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à quel titre que ce soit, une ou plusieurs parcelles du lotissement, et notamment au lotisseur, tant que celui-ci conserve une parcelle en vente ou s'il se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Les prescriptions du présent texte doivent être insérées in extenso, dans tous les actes ayant pour objet de conférer un droit de jouissance quelconque, sur une ou plusieurs parcelles du lotissement et notamment dans les actes de mutation et de location.

ARTICLE II - DÉSIGNATION :

Ce règlement s'applique à un lotissement situé à MONTRODAT - « **La Boriette** » - cadastré : **Section B – N° 414 et 1912** pour une contenance cadastrale de 2ha25a67ca.

La parcelle N°417 servant d'accès a une contenance de 21a30ca.

Ce qui nous donne au total : 2ha46a97ca.

ARTICLE III - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU LOTISSEMENT :

Le lotissement sera le lotissement « **La Boriette** ». **Il se fera en trois tranches.**

Ce terrain se divise en vingt et un lots de la manière suivante :

Lot 1 : 833 m²	Lot 8 : 1 029 m²	Lot 16 : 757 m²
Lot 2 : 808 m²	Lot 9 : 1007 m²	Lot 17 : 783 m²
Lot 3 : 647 m²	Lot 10 : 691 m²	Lot 18 : 645 m²
Lot 4 : 640 m²	Lot 11 : 894 m²	Lot 19 : 808 m²
Lot 5 : 780 m²	Lot 12 : 749 m²	Lot 20 : 770 m²
Lot 6 : 676 m²	Lot 13 : 679 m²	Lot 21 : 643 m²
Lot 7 : 723 m²	Lot 14 : 610 m²	
	Lot 15 : 458 m²	

Ces superficies ci-dessus sont approximatives, elles ne seront définitivement arrêtées qu'à l'issue des opérations d'arpentage des lots.

ARTICLE IV - OCCUPATION DU SOL :

Nature :

Les terrains constructibles sont appelés à recevoir des résidences, voire même des professions libérales.

Pour les implantations : se conformer au R.N.U.

Type d'Occupation du Sol Interdit :

Toutes les constructions ou installations qui par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, l'hygiène, la commodité ou la bonne tenue du lotissement, ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants au site, c'est à dire, notamment :

- * la création de camping ou de village de toile,
- * le stationnement des caravanes,
- * l'implantation de maisons mobiles (construction sans fondation),
- * l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux,
- * la création de dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges.

TRAITEMENT ARCHITECTURAL, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER **(voir en fin de règlement)**

Les abords de la construction :

Lors de la conception du projet, le traitement des abords doit être pensé en même temps que la construction. En effet, pour être viable tout projet architectural doit être pensé dans sa globalité sur la parcelle. La construction, les déblais, remblais, murs de clôtures, de soutènement, escaliers de liaisons, aménagement de l'espace extérieur formant un ensemble indissociable.

Les éléments naturels en place qui ont modelé jusqu'à présent l'identité du site, tels que les murets de pierres sèches seront ainsi conservés et entretenus lorsqu'ils peuvent être utilisés dans l'aménagement paysager de la parcelle.

ARTICLE V - STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Dans chaque lot, il sera prévu l'emplacement de deux véhicules en plus du garage avec un emplacement non clos de deux places . Une aire minimale de 5m par 5m d'emprise au sol, non clôturée et située comme définie sur le plan de composition, sera obligatoirement laissée libre de toute construction au niveau des accès pour permettre le stationnement direct de un à deux véhicules sur les parcelles privatives

ARTICLE VI - RÈGLEMENT PAYSAGER :

Espaces privés non construits :

Les espaces libres non construits devront être entretenus et aménagés pour sauvegarder l'aspect résidentiel du lotissement.

Espaces libres en façade :

Ces espaces seront aménagés en jardin d'agrément avec espace vert ou jardin potager .

Plantations :

Les plantations d'au moins deux ou trois arbres devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux dans les lots où il n'y en a pas et en fonction de la surface disponible.

ARTICLE VII – EAUX PLUVIALES :

La Maître d'Ouvrage va gérer une partie des Eaux Pluviales dans les parties communes.

Cependant, une rétention individuelle de 3 m³ qui devra être vidée après chaque évènement pluvieux, sera mise en place par chaque acquéreur de lot.

Et, en outre, chaque pétitionnaire devra respecter un coefficient de ruissellement de 0.4, suivant la fiche calcul jointe.

Pour le lot 16, qui n'est pas raccordable au réseau pluvial, après la rétention, l'acquéreur devra répandre lentement les eaux de sa cuve.

ARTICLE VIII : EAU POTABLE :

Nous sommes dans un secteur de la Commune où il y a beaucoup de pression. Un réducteur individuel par lot sera nécessaire et sera à la charge de l'acquéreur.

LOTISSEMENT « La Boriette »

Surface de Plancher Maximale pouvant être construite sur chaque lot

LOT	SURFACE (m²)
1	292
2	283
3	226
4	224
5	273
6	237
7	253
8	360
9	352
10	242
11	313
12	262
13	238
14	214
15	183
16	265
17	274
18	226
19	283
20	270
21	225
TOTAL	5 495 m²

**FICHE MODELE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE RUISSELLEMENT
POUR UN LOT AMENAGE du lotissement LA BORIETTE
commune de MONTRODAT**

Chaque pétitionnaire devra fournir une note de calcul du coefficient de ruissellement de son lot après aménagement indiquant que le coefficient de ruissellement ne doit pas être supérieur à 0,4.

Il s'agit d'un coefficient qui informe sur le taux d'imperméabilisation d'un lot.

Le lot aménagé se compose de plusieurs types d'aménagements dont les coefficients de ruissellement sont différents. Le calcul du coefficient de ruissellement global est effectué à partir des coefficients et des surfaces de chaque type d'aménagement :

Type d'aménagement	Coefficient de ruissellement Ci
Voirie, parking, toiture	0,90
Dallage	0,90
Pavage joint sable	0,70
Talus non végétalisés	0,45
Pistes ou surfaces en grave	0,45
Espaces verts aménagés	0,25
Zone boisée, parcs et jardins	0,15

La valeur du coefficient global du lot est calculée à partir de la formule suivante, il doit être inférieur ou égal à 0,40 valeur maximale :

$$C_{\text{global}} = \frac{\text{Somme } C_i \times S_i}{\text{Somme } S_i}$$

C_i : coefficients de ruissellement unitaires de chaque type d'aménagement

S_i : superficies unitaires de chaque type d'aménagement

Exemple de calcul :

LOT de 458 m² de surface totale se décomposant en surfaces unitaires S_i:

Voirie, parkings en grave :	72 m ²
Bâtiment :	83 m ²
Espaces verts :	<u>303 m²</u>
	458 m ²

Les coefficients de ruissellement unitaires C_i sont :

Voirie, parkings en grave :	0,45
Bâtiment :	0,90
Espaces verts :	0,25

Le coefficient de ruissellement global C est égal à
(83 x 0,90 + 72 x 0,45 + 303 x 0,25) / 458 = 0,40

LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL

*Lotissement « La Boriette »
48 100 MONTRODAT*

L'édification de toute construction dans le lotissement sera soumise à l'observation de la réglementation relative aux permis de construire.

Afin de faciliter l'instruction du permis de construire, le dossier sera présenté préalablement au CAUE

IMPLANTATIONS :

Afin d'optimiser au maximum l'ensoleillement et l'éclairage naturel, l'orientation du faîtage du volume principal des constructions et la répartition des volumes et leurs implantations devront respecter les prescriptions de l'architecte conseil du CAUE . Des adaptations pourront être tolérées pour adapter la construction à la topographie du terrain.

Les constructions seront implantées en respectant le présent règlement à défaut le RNU (document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Montrodât)

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition, elles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS :

Dans le cas de constructions traditionnelles, l'architecture des constructions doit présenter un plan et une volumétrie simple respectant les règles suivantes:

Le volume principal sera identifiable, c'est un élément dominant en masse et hauteur, établi sur un plan simple, le rectangle sera privilégié car il facilite l'orientation sud des pièces principales.

Deux à trois volumes secondaires pourront être ajoutés sur pignons ou façades. La disposition des différents corps de bâtiment sera hiérarchisée, les corps des bâtiments secondaires seront plus petits, de forme simple et généralement adossés au corps principal de manière à libérer au maximum la façade sud.

Les volumes seront organisés pour éviter que les pentes des toitures se contrarient. Les toits à quatre pentes, qui dans la tradition régionale correspondent aux grandes bâtisses (bastides), sont à éviter en construction individuelle de dimension courante.

Il est préférable de travailler sur un plan orthogonal offrant des toitures parallèles les unes aux autres voire perpendiculaires. Cela permettra par ailleurs d'optimiser l'implantation des volumes bâtis et de limiter les surfaces résiduelles inutilisables.

Il est souhaitable d'apporter au volume de base (plain-pied ou R+ 1) de modestes variations : décrochements en plan (volumes décalés) ou en hauteur (demi-étage). Il doit rester compact et simple.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières intégrant des systèmes d'énergies renouvelables, une architecture bioclimatique et/ou une architecture contemporaine, les prescriptions du présent article pourront être adaptées.

COUVERTURE

La pente des toitures des constructions de style régional. Ces dernières seront couvertes de tuiles, terre cuite ou tuiles mécaniques dans les couleurs naturelles de la région.

Les toitures en bac acier à faible pente, végétalisées et les toits plats sont autorisés pour les constructions bioclimatiques ainsi que pour les constructions d'architecture contemporaine ou intégrant des systèmes d'énergies renouvelables.

ZINGUERIE

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront de préférence en métal : Zinc ou Alu

PERCEMENTS :

Les ouvertures présenteront une dominante verticale, plus hautes que larges, dans les proportions d'un rectangle vertical. De larges baies horizontales en façade sud seront tolérées. Elles seront majoritairement au sud, orientation qui permettra de capter au mieux l'énergie gratuite du soleil tout en se protégeant des assauts de chaleur estivaux en façades Est et Ouest.

LE FACADES :

Tous les éléments bâtis en parpaing ou en briques devront être enduits dès leur construction afin de les protéger et de les intégrer à leur environnement. L'enduit sera réalisé au mortier de chaux de finition lisse (gratté fin, frottassé). Les finitions grenues de type fouetté, jeté, projeté ou écrasé, trop salissantes et inesthétiques, sont proscrites. Les teintes trop réfléchissantes, trop intenses, violentes ou étrangères au caractère local sont proscrites.

Afin de souligner les baies principales, les encadrements et tableaux pourront être réalisés en badigeon ou en enduit dans un ton légèrement moins soutenu

Pour les Maisons Ossature Bois, les bardages bois seront :

- posés verticalement ou horizontalement
- posés par des éléments de type à lame ou en panneaux pour retrouver un effet contemporain
- de teinte naturelles, pré-grisé, ou de couleur locales.

CLOTURES :

Les demandes d'autorisation de clôtures seront intégrées dans le permis de construire de l'habitation. Les clôtures devront respecter au maximum les éléments existants lorsqu'ils sont constitués d'un talus planté d'essences arbustives et arborescentes locales, d'un mur en pierres sèches et/ou d'une simple haie d'essence locale.

En limite séparative entre les lots et en limite séparative des espaces publics, des espaces communs et des parcelles extérieures à l'opération, les clôtures d'une hauteur maximum de 1.60 m. seront constituées soit par des panneaux rigides de couleur Gris anthracite, verte ou blanche soit par un mur bahut, de 1,00 m maximum de hauteur, surmonté de panneaux rigide ou d'un barreaudage vertical en fer forgé. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

L'enduit du mur bahut devra impérativement être le même que celui de la construction et réalisé simultanément à celui de la construction.

HAIES VEGETALES :

Elles seront composées d'un mélange d'essences traditionnellement plantées dans le secteur. Le choix se portera sur des végétaux en harmonie avec la palette végétale présente sur le territoire. On évitera les végétaux présentant des risques de propagation de pathologies phytosanitaires et ceux présentant un aspect rigide.

PORTAILS :

Les portails doivent être de forme simple, et pourront être en ferronnerie à barreaudage vertical avec ou non des parties pleines. L'usage de matériaux de remplissage en tôle découpée laser sera privilégié.