

CEDRIC DAVIET

SELARL de Géomètre-Expert

16, Avenue des Alpes
74 150 RUMILLY
Tel : 04.50.02.89.60
Fax : 04.50.02.69.54
Courriel: contact@ cedric-daviet.fr



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

SELARL inscrite à l'Ordre
sous le N° 2006C200010

Pièce n°10
PA 10

Dossier n°12404

Département de la Savoie COMMUNE DE CESSENS

Lieudit : Entre Deux Bois »

LOTISSEMENT « LES DEUX BOIS »

REGLEMENT

Successeur DUMONT-COLLINET

**Bornage – Division foncière – Lotissement – Copropriété – Diagnostic Immobilier
VRD – Maîtrise d'œuvre – Aménagement – Topographie – Implantation**

SELARL de Géomètre-Expert - Capital de 7500 € - SIRET : 491085064 00013 RCS Annecy - NAF : 7112A - N° TVA : FR95491085064

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 OBJET

- 1.1 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- 1.2 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, de revente ou de locations successives.

Article 2 PROPRIETE

Le terrain sur lequel est réalisé le lotissement, est acquis par :

SARL NH LOTISSEMENTS

Représentée par M. Nicolas HELENE

Impasse le Pré des Cartils

74270 SALLENOVES

Article 3 SITUATION DU LOTISSEMENT

- 3.1 Le lotissement est situé sur le territoire de la commune de Cessens (Savoie) au lieudit "Entre Deux Bois".
- 3.2 Le terrain sur lequel est réalisé le lotissement figure au cadastre à la section **B** sous les n° **1383p-1387-1392-1394** pour une superficie de **6 759 m²**.
- 3.3 Il est confiné :
- au Nord et à L'Ouest : Route départementale n°54
 - à l'Est : Chemin rural
 - au Sud : M. Félix COUDURIER – Mme Marie PHILIPPE

Article 4 DESTINATION DU LOTISSEMENT - DESCRIPTION

- 4.1 Le lotissement est destiné à recevoir une urbanisation organisée d'habitations individuelles.
- 4.2 Le présent lotissement comprend 9 lots numérotés de 1 à 9 :

Lot n° 1	Superficie:	894 m ²
Lot n° 2	Superficie:	725 m ²
Lot n° 3	Superficie:	738 m ²
Lot n° 4	Superficie:	400 m ²
Lot n° 5	Superficie:	399 m ²

Lot n° 6	Superficie:	797 m ²
Lot n° 7	Superficie:	699 m ²
Lot n° 8	Superficie:	327 m ²
Lot n° 9	Superficie:	367 m ²
Soit au total :		<u>5 346 m²</u>
La superficie de :		
- La voie du lotissement :		539 m ²
- L'emplacement BL-OM :		23 m ²
- Le chemin piéton :		25 m ²
- Les espaces verts comprenant le bassin de rétention :		826 m ²
<u>Sous total :</u>		<u>1 413 m²</u>
Total général :		6 759 m²

Article 5 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

- 5.1 Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu les autorisations nécessaires prévues par les textes en vigueur (Permis de Construire, Déclaration Préalable).
- 5.2 Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être autorisée, sauf si elle est nécessaire pendant la durée du chantier.
- 5.3 Le permis de construire ne pourra être accordé pour les constructions non conformes aux prescriptions du Plan et du Règlement du Lotissement.

Article 6 MODIFICATIONS DU LOTISSEMENT

- 6.1 Des modifications aux dispositions du présent Règlement pourront être sollicitées auprès de Monsieur le Maire de CESSENS, par le Lotisseur ou les colotis, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- 6.2 Dix ans après l'autorisation de lotir, les dispositions réglementaires en vigueur se substitueront automatiquement au Règlement du Lotissement, sauf si les colotis souhaitent maintenir ces règles (Art. L 442-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 7 CESSION A LA COMMUNE

Les voies, le chemin piéton, les réseaux et les espaces verts (comprenant le bassin de rétention), pourront être classés en totalité ou en partie dans le domaine communal aussitôt que le Conseil Municipal le décidera. L'Association Syndicale sera tenue d'en faire la remise gratuite sans qu'aucun acquéreur n'ait le droit de s'y opposer.

Article 8 APPROBATION ADMINISTRATIVE

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives après l'approbation administrative du présent Projet de Lotissement.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites :

- Les bâtiments à usage agricole.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes et les caravanes isolées.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- Les affouillements et exhaussements de sol d'ont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m² et plus de 2 mètres de hauteur).
- Les constructions légères, transportables et non fondées sauf dans le cas de - chantiers temporaires ou de bâtiments publics provisoires.
- L'exploitation agricole des lots ou à des fins d'élevages
- D'une manière générale, toutes les occupations et utilisations n'ayant aucun lien avec un usage d'habitation et/ou d'activités de services, bureaux, professions libérales.

Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les annexes sous réserve d'être accolées au bâtiment principal.
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le Règlement, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée.

- Les activités de services, bureaux, professions libérales tant qu'elles ne présentent aucune gêne pour le voisinage.

Article 3 ACCES

Les acquéreurs devront limiter leur accès à la voie du lotissement à un seul accès principal.

Ces accès présenteront une largeur de 5 mètres au raccord sur la voie.

Les accès indiqués au plan de composition sont donnés à titre indicatif.

Article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'eau potable par l'intermédiaire du réseau privé du lotissement.

Les branchements seront effectués avec un diamètre de 32 mm et chaque parcelle devra comporter une prise d'eau extérieure à l'habitation, comme première urgence en cas d'incendie.

Les compteurs d'eau potable seront regroupés dans des regards sous chaussée prévus à cet effet. La fourniture et la pose des compteurs sont à la charge du propriétaire du lot.

4.2 Assainissement – Eaux usées

Les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement collectif du lotissement installé par le lotisseur.

Tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Assainissement pluvial

Les occupants ne doivent pas obstruer même temporairement les regards, canalisations ou rigoles d'écoulement, ni modifier leurs cours.

Le dispositif individuel d'évacuation des eaux pluviales doit être adapté aux aménagements collectifs du lotissement. Les eaux pluviales des lots ne pourront en aucun cas être déversées sur la voie du lotissement.

Il est à la charge du propriétaire du lot, et doit figurer dans la demande de permis de construire.

L'assainissement est du type séparatif. Les eaux pluviales ne devront en aucun cas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les acquéreurs pourront construire des citernes de récupération des eaux de pluie pour une réutilisation. Ces citernes devront être enterrées.

Pour les Lots n°1 et n°2, un système de rétention individuelle devra être mis en place, d'une capacité minimum de 4 m³ et d'un débit de fuite de 2,5 l/s.

4.4 Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés et réalisés sur les attentes et coffrets prévus à cet effet par le lotisseur.

4.5 Citernes

Les citernes devront être enterrées.

Article 5 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CANALISATIONS

Les débords de toitures, les éléments en saillie, jusqu'à 1,20m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles du présent article.

Les constructions doivent être implantées en dehors des servitudes de réseaux (cf pièce n°5 « Plan de composition »).

Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les débords de toitures, les éléments en saillie, jusqu'à 1,20m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles du présent article.

Les constructions doivent respectés les reculs indiqués au plan de composition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements du lotissement (boite à lettres, cabine électrique,...) implantés dans les espaces communs.

Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETE VOISINE

En périphérie du lotissement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements du lotissement (boite à lettres, cabine électrique,...) implantés dans les espaces communs.

Article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions annexes seront accolées à la construction principale sauf si elles présentent une emprise au sol inférieure à 12m².

Article 9 EMPRISE AU SOL

Il est prévu un coefficient d'emprise au sol de 0,40.

Article 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront au maximum 3 niveaux (RDC+1+combles ou Sous-sol+RDC+combles).

La différence d'altitude entre l'égout de toiture et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par des courbes de niveaux rattachées aux cotes NGF, ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

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

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

L'implantation de modèles étrangers à la région ou en désaccord avec l'environnement naturel et urbain est proscrite.

11.2 Adaptation des constructions au terrain

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un déblai supérieur à 1,5 mètre et un remblai supérieur à 1,5 mètre. Des déblais / remblais plus importants (jusqu'à 2,5 m) devront se justifier par la présence d'un sous-sol.

Les dénivellations seront traitées :

- Soit par des talus stabilisés par des plantations
- Soit par un muret de soutènement paysager

11.3 Façades et ouvrages divers

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, agglomérés.
- Le traitement des façades minérales sera de couleur neutre, naturelle type grège, beige, ou autre couleur déjà présente dans le centre-bourg.
- Les façades bois seront de préférence en teinte naturelle. Les madriers, ou rondins sont interdits.
- Les murs apparents autres que les façades doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces derniers.

- Les descentes d'eaux usées ainsi que les éléments de ventilation sont interdits en façade.
- Les descentes d'eaux pluviales seront posées de manière à s'intégrer le plus discrètement possible aux façades (matériaux, teinte).

11.4 Toitures

- Elles seront en ardoises ou en tuiles de couleur « ardoise »
- Les faîtages seront orientés conformément au plan de composition.
- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments annexés prenant appui sur un mur existant sans dépasser son emprise.
- Les toitures terrasses sur une partie du bâtiment seront autorisées sous réserve de ne pas être la toiture principale ou la plus haute.
- La pente des toitures sera comprise entre 60 et 90%
- Les outeaux seront autorisés sous réserve d'avoir une pente similaire à la pente principale.
- Les chiens assis seront interdits.
- Les débords en égout de toiture sont obligatoires et seront au minimum de 0,60 m.

11.5 Menuiseries

- Les différentes menuiseries devront être de teintes similaires ou en harmonie sur l'ensemble du bâtiment.

11.6 Annexes

Les constructions annexes, garages, vérandas, abris de jardin, local technique de piscine sont soumis aux mêmes prescriptions que le bâtiment principal à l'exception des règles suivantes :

- La hauteur au faîtage ne devra pas excéder 5 mètres.
- Les constructions en tôle ou en fibrociment sont interdites.
- Les vérandas et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructure surajoutée.

11.7 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,80 mètres doivent être constituées, par des haies vives éventuellement doublée d'un grillage ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

Les portails seront implantés avec un retrait de 5 mètres par rapport à la voie d'accès afin de permettre le stationnement du véhicule en dehors de la voie dans l'attente de l'ouverture du portail.

Les murs de soutènement implantés en limite de propriété ne devront pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1 mètre dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc...).

Article 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation 3 places de stationnement par logement dont au moins une sera couverte.

Article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les acquéreurs devront planter au moins 1 arbre de moyenne futaie en privilégiant les espèces locales à feuilles caduques et une implantation au sud du bâtiment afin d'améliorer le confort d'été des bâtiments sans nuire aux apports d'énergie passive l'hiver.

Article 14 GESTION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Chaque lot disposera d'une surface de plancher au maximum de 250 m² ;

La surface de plancher disponible sur le lotissement est de 2250 m².

A Rumilly, le 19 décembre 2012



Cédric DAVIET
SELARL de Géomètres-Experts