



ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

Guy CANELLAS

Geometre-Expert-Foncier
Ingénieur Geometre et Topographe
Diplome de l'E.N.S.A.I.S.

Place Martin-Ferdinand
83 670 BARJOLS
tel: 94 77 03 71
Fax: 94 77 14 64

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE BRAS

Section : N 1049.1117.1312 (parcelles origines)
Lieu-dit : "BEAUREGARD"

4a

REGLEMENT



Lotissement

"LES HAUTS DE FLORIANE"

Thierry HUA Architecte DPLG
N° A 24949
2, Rue de la Casse
Tél. 04 94 59 45 46 - Fax 04 94 76 03 54

Reference : 2697 Juillet 2000



CHAPITRE PREMIER

ARTICLE 1 - ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à un lotissement situé dans la Commune de **BRAS**.

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

SECTION	NUMERO	LIEU-DIT	SUPERFICIE
N	1049 1117 1312	Beauregard	18 126 m ²
		TOTAL	18 126 m²

La superficie réelle des terrains lotis sera connue après implantation bornage et arpentage régulier. Le périmètre mesuré sur le plan topographique faisant ressortir une superficie arpentée apparente de 18 126 m².

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle comprise dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- d'une part à chacun des lots ;
- d'autre part aux voies et espaces libres.

ARTICLE 2 - MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de "**LES HAUTS DE FLORIANE**". Il est composé de 20 lots numérotés de 1 à 20.

La superficie de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

SUPERFICIE TOTALE DES LOTS :		14 516 m ²
Transformateur E.D.F.		25 m ²
Superficie totale des espaces communs :		
Voirie	1 588 m ²	
Espace vert Commun	1 997 m ²	
TOTAL	3 585 m²	3 585 m²
TOTAL		18 126 m²



La contenance définitive des lots sera connue après implantation, bornage et arpentage régulier.

ARTICLE 3 - OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignée à l'article 1 ci-dessus.

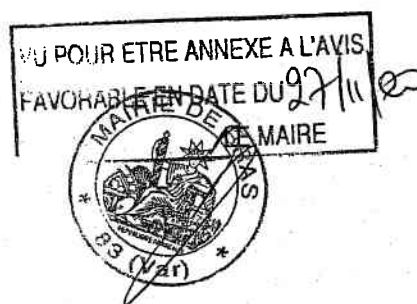
Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan de morcellement du projet de lotissement.

ARTICLE 4 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.



CHAPITRE II

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation individuelle et à l'exercice des professions libérales.

Un seul logement est autorisé sur les lots.

ARTICLE 6 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

Conformément à l'article 2NA2 du plan d'occupation des sols, les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2NA1 sont interdites et notamment:

- Les constructions individuelles isolées de toutes natures ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article 1 ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels et les habitations légères de loisir ;
- Le défrichement des espaces boisés classés.



CHAPITRE III

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 7 - ACCES ET VOIRIE

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de morcellement du lotissement, ainsi que toutes sujétions créées par les besoins respectifs des usagers.

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur conformément aux programmes des travaux et utiliseront exclusivement les branchements amorcés au droit des lots.

Le réseau d'assainissement sera collectif. Les eaux de pluie seront collectées sur les surfaces imperméabilisées communes et évacuées vers le réseau public. Elles seront traitées sur chacun des lots de façon à n'occasionner aucune gêne pour les tiers ou pour la collectivité.

ARTICLE 9 - UTILISATION PAR DES TIERS

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale libre ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des voies et des divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette cession devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur ou l'Association Syndicale.

Cette faculté d'utilisation durera aussi longtemps que la voirie du lotissement ne sera pas classée dans le domaine public.

ARTICLE 10 - SERVITUDES DIVERSES

Servitudes créées pour les besoins du lotissement :

Dans le cas où une canalisation non prévue dans le présent projet devrait être établie dans un lot situé en aval d'un lot à assainir (raccordement à l'égout ou au pluvial), la servitude d'aqueduc serait accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans les marges de reculement et d'isolement



CHAPITRE IV

DIVISION DU SOL

ARTICLE 11 - DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 2 ci-dessus, est définie au plan de morcellement ci-annexé établi par le géomètre expert du lotissement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé, qui indique :

- Le numéro d'ordre et la surface de chaque lot, ainsi que la surface du plancher hors œuvre susceptible d'y être édifiée ;
- La surface et la nature des terrains à usage commun.

ARTICLE 12 - MODIFICATION PARCELLAIRE

12-01 - Modification des superficies :

Les superficies indiquées au plan de morcellement et au tableau visé à l'article 11 ci-dessus sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux.

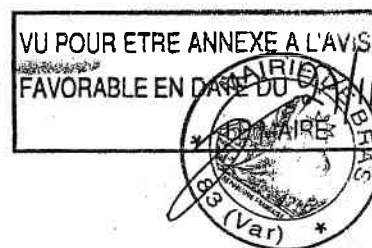
Ces modifications de superficie ne seront pas considérées comme des modifications du lotissement dans la mesure où elles n'excèdent pas 10%.

12-02 - Subdivision d'un lot :

Toute subdivision est interdite.

12-03 - Réunion de lots

L'ablotissement des lot est interdit sauf dans le cadre unique d'une demande de modification du lotissement. (Règlement et plan de masse)



CHAPITRE V

REGLES DE CONSTRUCTIONS

ARTICLE 13 - AUTORISATION DE CONSTRUIRE

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire.
Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme.

ARTICLE 14 - IMPLANTATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS

14-01 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m

14-02 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

14-02-01 - Règles générales.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur la limite soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

14-02-02 - Règles particulières.

Les constructions sont implantées en respectant les zones d'implantation obligatoire qui figurent au plan de masse et de morcellement . (voir plan 3d)

14-03- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres. Les piscines sont autorisées Elles seront soit contigües soit implantées à une distance minimale de 3 mètres du logement tout en respectant les zones d'implantation obligatoire qui figurent au plan de masse et de morcellement . (voir plan 3d). Les locaux techniques seront enterrés.

ARTICLE 15 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL

La surface d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 20 %.

VU POUR ETRE ANNEXE A L'AVIS
FAVORABLE EN DATE DU 27/11/10



ARTICLE 16 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

16-01 - Conditions de mesure :

Le terrain naturel avant travaux doit être obligatoirement défini par un plan altimétrique détaillé.

16-02 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

La ligne électrique H T A surplombant le terrain étant suffisamment haute, une distance de 3,20 mètres minimum sera respectée entre un conducteur HTA et un point quelconque de la construction.

ARTICLE 17 - ASPECT EXTERIEUR

17-01 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

17-02 - Dispositions particulières

17-02-01 - Les couvertures :

a) Pentes

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. Les faîtières sont orientées en suivant les indications portées au plan de masse et de morcellement. Les toitures à quatre pentes sont également autorisées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes (de 27 à 30%).

b) Couvertures

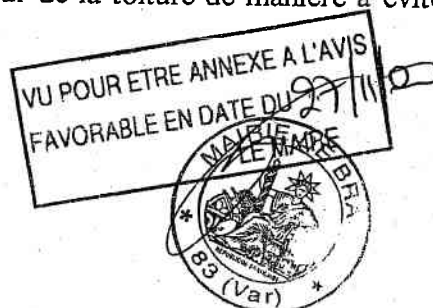
La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite "CANAL". Les tuiles à emboîtement (type Romanes, double-canal ou similaires) sont à exclure. Cependant, la pose à partir de tuiles de dessous, dites à ergo, est acceptable. Ces tuiles seront choisies dans une gamme de couleur ocre rouge ou vieilles artificiellement.

c) Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

d) Souches

Elles doivent être simples, implantées dans le tiers supérieur de la toiture de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.



17-02-02 - Les façades

a) Revêtement :

Les matériaux de construction et les enduits doivent s'harmoniser avec les tons des constructions avoisinantes. Les enduits extérieurs des façades et des murs des clôtures seront exécutés au mortier de chaux et de sable naturel. Ils devront présenter un aspect lisse et mat, frottassé fin. (Les enduits à forte rugosité de type « Tyrolien », rustique ou frisés sont interdits.)

b) Les contrevents et les menuiseries :

Les contrevents et les menuiseries seront exécutés en bois, selon la technique traditionnelle. Les volets pliants, à barres, ou à écharpes sont à exclure. (Contrevents à persiennes conseillés.) Les contrevents et les menuiseries seront peints dans une teinte étudiée en fonction du ton de la façade et des teintes traditionnelles employées dans la commune (consulter le nuancier communal). Exclure les bois vernis. Les portes de garage seront constituées de façon traditionnelle à larges planches verticales à peindre.

ARTICLE 18 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

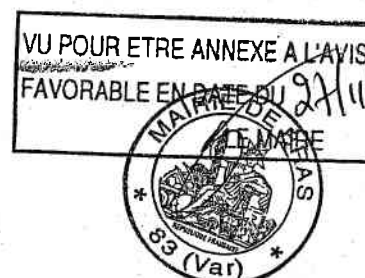
Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0.20. La surface hors œuvre qui s'applique à la voirie est reportée sur les lots. La surface développée du plancher hors œuvre susceptible d'être édifiée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe. La surface totale de plancher hors œuvre nette constructible sur l'ensemble du lotissement sera de 3 226 m².

ARTICLE 19 -DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement de la zone 2NA du plan d'occupation des sols de la commune de BRAS et d'une façon plus générale le code de l'urbanisme et de la construction s'applique au lotissement sauf dans le cas où le présent règlement impose des dispositions plus restrictives.

ARTICLE 20 – ZONES DE STATIONNEMENT

Les zones de stationnement qui figurent sur le plan de la voirie n° 3 e sont constitués par vingt parkings situés sur la partie commune.



CHAPITRE VI

REGLEMENT PAYSAGER

ARTICLE 21- CLOTURES

Sont interdites:

Les clôtures en éléments de béton moulé, les palissades en planches, en tôles, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés, les grillages peints ou plastifiés de teintes vives.

Chaque propriétaire pourra clôturer son terrain de la façon suivante et dans un délais de trois ans maximum à partir de la date de l'acte d'achat.

- 1er cas : sur les limites des lots

Les clôtures devront être constituées par un mur bahut de 0,50 m de hauteur surmonté d'un grillage végétalisé plastifié ou galvanisé de couleur verte de 1,25 mètre de hauteur maximum.

- 2ème cas : en bordure de la voie du lotissement

En bordure des voies du lotissement, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur moyenne de 0,50 mètre, enduit à l'identique des maisons, surmontées d'un grillage galvanisé vert foncé, d'une hauteur maximum de 1,25 mètre et doublé d'une haie vive dont la hauteur sera limitée à 1,80 mètre. En cas de dénivelé, les redans seront minimum. Toute autre disposition sera interdite.

Un mur technique d'une longueur de 2,50 mètre et d'une hauteur de 1,80 mètre sera construit au niveau du portail pour recevoir les coffrets techniques et les boîtes aux lettres encastrées. Il sera enduit à l'identique du mur bahut de clôture et des maisons à l'exclusion de tout autre revêtement. Les pierres de placage sont à proscrire.

Les portails en bois à deux vantaux auront une largeur de 3 mètres et une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Ces dispositions figurent sur le schéma de principe des plans types 3FVU POI.



ARTICLE 22 - - PLANTATIONS - - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES

Le lotisseur plantera sur chaque lot un arbre de haute tige, d'essence régionale, à une distance de 3 mètres sur voie à proximité du portail.

Les espaces verts communs définis sur le plan de masse et de morcellement et appelés espaces libres sur tous les plans seront aménagés par le lotisseur, (parcours piétonnier), et entretenus par l'association syndicale. Les arbres existants seront conservés. (Espace naturel protégé).

Les zones de stationnement seront agrémentées par deux arbres d'ombrage à haute tige d'essence régionale.

CHAPITRE VII

ENTRETIEN DU LOTISSEMENT

ARTICLE 23 - CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC

Les voies, les réseaux, les espaces communs prévus au plan annexé, sont destinés à être incorporés au domaine public communal, en tout ou en partie, si le Conseil Municipal le désire.

Le lotisseur lui-même ou l'Association Syndicale des propriétaires seront tenus d'en faire remise gratuite et sans qu'aucun des propriétaires ait le droit de s'y opposer.

Jusque là, le lotisseur ou l'association syndicale seront tenus d'assurer l'entretien des ouvrages. En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies et des places, demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction.

ARTICLE 24 - ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

Cette association, dont les statuts seront annexés au présent règlement, sera chargée et sera responsable du bon entretien de la voirie, des places, des espaces communs et de tous travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux.



FAIT à BRAS, le 17 Juillet 2000.

VU POUR ETRE ANNEXE A L'AVIS
FAVORABLE EN DATE DU 27/11/00

