

Commune de MENNETOU S/CHERLOTISSEMENT MUNICIPALLieu dit "LE COTEAU"REGLEMENT ET CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENTPremière Partie1.1 Désignation du terrain à lotir

Le terrain à lotir d'une superficie de 94 ares 95 ca est situé à la sortie Nord du Bourg de MENNETOU. Il est cadastré section AE n° 76,77,78 et 83, lieu-dit "Le Coteau".

Il jouxte :

A l'Est, le chemin vicinal n° 8, dit du Coteau aux Guillemeaux.

Au Nord les parcelles 75 (Résidence et friches), et 74 (friches).

A l'Ouest les parcelles 60,82,81 et 80 (Bois et friches).

1.2 Division du terrain en lots

Le terrain est divisé en 14 lots avec voies intérieures (voir plan de masse annexé)

La Commune de MENNETOU S/CHER se réserve la faculté de modifier la répartition des lots si elle le juge à propos pour l'amélioration du lotissement et sans que chaque parcelle vendue puisse être de dimensions inférieures à celles nécessaires à la construction d'une maison normale, sous réserve de l'approbation préfectorale.

Deuxième partie2.1 Plan-programme des travaux

En vue du lotissement du terrain ci-dessus désigné, il a été dressé un plan d'aménagement à l'échelle de 1/500°, indiquant la délimitation des voies et de chaque parcelle nouvelle.

La viabilité fait l'objet d'un programme d'aménagement, annexé au présent cahier de charges.

2.2 Conditions particulières du lotissement

Le lotisseur et les acquéreurs ou éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur en tout ce qui n'est pas contraire aux conditions particulières fixées pour le présent lotissement, notamment au règlement national d'urbanisme, aux règlements municipaux, à la législation concernant les permis de construire et les alignements.

2.3 Utilisation des parcelles

Les 13 parcelles constituant les 13 lots seront utilisés exclusivement comme terrains à bâtir et comme jardins.

Elles supporteront des constructions à usage d'habitation (1 seul logement par parcelles)

La construction de bâtiment à usage industriel, artisanal commercial est interdite. Aucun dépôt, même provisoire de vieux matériaux, immondices, matières inflammables ou explosives ne sera admis.

2.4 Surface et largeur des lots

Les 13 lots figurés aux plans annexés au présent règlement auront les superficies approximatives ci-après.

<u>N° parcelle</u>	<u>superficie</u>	<u>N° parcelle</u>	<u>superficie</u>
1	7a 71	8	5a 60
2	6a 09	9	5a 60
3	5a 66	10	6a 36
4	5a 52	11	6a 36
5	5a 52	12	6a 36
6	5a 40	13	6a 36
7	6a 95	14	15a 46 (voirie)

La vente des lots sera effectuée aux conditions ordinaires et de droit pour une surface définitive, déterminée après implantation sur le terrain. Les acquéreurs pourront vérifier le plan et le bornage. L'acte de vente signé, il ne sera admis aucune réclamation à l'égard de la dite contenance si la différence n'excède pas le 1/50^e

La largeur constructible des lots est variable mais elle n'est jamais inférieure à 20m.

2.5 Marge de reculement - Alignement

Les immeubles devront être implantés dans les lots conformément au plan-masse annexé, avec une marge de reculement de 5.00m

La Commune de MONTROU-S/CHER pourra mettre en demeure tout propriétaire qui n'aura pas observé les prescriptions imposées, de démolir à ses frais et sans dommages intérêts les parties d'ouvrage qui n'auront pas été construites à l'alignement donné et qui ne respecteraient pas les zones de non "a edificandi" telles que mentionnées au plan de masse du lotissement.

En outre les propriétaires devront aménager une aire de stationnement sur leur parcelle.

2.6 Marge d'isolement

Les marges d'isolement qui en tout état de cause doivent être au moins égales à la demi-hauteur des bâtiments, sont des minimums susceptibles d'être augmentés, mais elles ne seront pas inférieures à 3,00m, la hauteur étant mesurée du sol naturel au faitage dans le cas d'un pignon, du sol naturel à la gouttière dans le cas d'une croupe.

2.7 hauteur des constructions

Les constructions comporteront :

- | | |
|--|---|
| -soit un rez de chaussée surélevé ou non | } le tout avec combles aménagés
ou non |
| -soit un étage sur rez de chaussée | |

2.8 Servitudes et architecture

Les bâtiments seront construits en dur.

Les matériaux à employer seront : la pierre, le moellon, la brique pleine, la brique creuse, le béton à l'exclusion de tout autre matériau ne présentant pas une solidité égale aux matériaux présentés et dont le coefficient de transmission thermique devra avoisiner 1,10.

Les couvertures à deux ou quatre pentes seront réalisées en tuiles vieilles plates ou mécaniques, petit moule ou en tuiles ciment brunies, présentant l'aspect petit moule ou en ardoises teinte naturelle. Les toitures à une pente sont interdites.

Les enduits devront être de ton pierre ou chaux naturelle, teinte naturelle claire dans adjonction de colorants.

Les constructions légères préfabriquées, les baraquements en bois, les bâtiments provisoires ou à caractère précaire, à carreaux de plâtre ou autres dits du type légers seront interdits.

Toutes les constructions édifiées (sauf clôtures) sur l'ensemble du lotissement seront soumises aux formalités du permis de construire. De plus avant le dépôt de celui-ci et avant tout engagement ferme. L'avis de Monsieur le Maire de MENNETOU S/CHER devra être sollicité en ce qui concerne l'aspect général extérieur de la construction, celle-ci devant s'intégrer parfaitement dans le contexte général du lotissement de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2.9 Clôtures

a) en façades

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies seront constituées par un mur en maçonnerie de 0.50m de hauteur, surmonté d'une clôture de 1,00m de hauteur en métal, bois ou treillage posé sur poteaux de fer scellés.

Derrière chaque clôture, les propriétaires pourront planter une haie vive taillée dont la hauteur maximum sera de 1m50.

Les murs bahuts devront être édifiés de façon à recevoir incorporés les coffrets EDF.

Les clôtures pourront aussi être constituées de haie vive sur toute la hauteur ne dépassant pas 1m 80. Dans ce cas le coffret EDF sera dissimulé dans cette haie mais sa façade restera libre.

b) en rives des lots

Les clôtures en rives des lots seront obligatoirement mitoyennes et leur hauteur totale ne devra pas dépasser une hauteur de 1.50m.

Elles seront constituées :

- soit par un mur bahut en maçonnerie ne dépassant pas 0,50m de hauteur surmonté d'une clôture en métal, en bois ou en grillage posé sur poteaux fer.
- soit par une haie vive soigneusement taillée.
- soit par un treillage posé sur poteaux de fer scellés.

Les haies plantées à distance réglementaire et à l'intérieur d'un grillage posé comme ci-dessus seront autorisées.

Elles ne devront pas dépasser 1m 50 de hauteur.

Dans les deux cas (façades et rives) les panneaux préfabriqués, ajourés ou non, les motifs dits ornementaux en béton moulé sont interdits.

2.10 Bâtiments annexes

Les garages, remises ou autres constructions à usage de dépendances devront être incorporées ou accolés à la construction principale.

Aucune construction annexe ne sera tolérée sur les terrains.

Aucun élevage ne sera toléré dans le lotissement.

2.11 Surface des constructions

La surface des bâtiments destinés à l'habitation ne devra pas excéder 25% de la surface totale de la propriété.

2.12 Visibilité

Le lotissement est soumis aux prescriptions du règlement sanitaire communal et du règlement sanitaire départemental.

a) eau-électricité-eaux pluviales-eaux usées- WC

Se référer au programme d'aménagement.

Dans chaque maison construite, il devra être installé l'eau de la ville et l'éclairage électrique.

Pour l'eau, un regard maçonné de 1,00 x 1,00 sera construit derrière l'alignement de voirie. Il recevra le compteur et le robinet d'arrêt. Il sera recouvert d'un tampon de regard facilement manœuvrable.

Pour l'électricité, les installations intérieures seront conformes aux règles "Promotelec".

Lors de l'établissement de leurs constructions, les acquéreurs pourront prévoir l'évacuation des eaux pluviales, à l'égout E.P.

Les eaux vannes seront dirigées sur la station d'épuration par branchement à l'égout.

Les eaux usées seront recueillies par la canalisation d'égout desservant le lotissement qui sera raccordé à la station d'épuration. En aucun cas, elles devront être envoyées au caniveau.

2.13 Plantations

Les acquéreurs devront s'obliger à planter dans leurs lots quelques arbustes d'ornement ou rustiques pour agrémenter le cadre du lotissement.

Les haies seront constituées par des troènes ou des thuyas.

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espaces verts. Les jardins potagers sont interdits de la zone de la façade principale.

2.14 Dérogations

Sous réserve des dispositions prévues par un plan d'aménagement communal ou d'urbanisme et de la réglementation générale visant l'urbanisme, des dérogations pourront être accordées au présent règlement par le Préfet après avis du Maire et du Directeur Départemental de l'Équipement.

Ces dérogations devront être motivées par des considérations d'esthétique, de salubrité, de sécurité ou pour des raisons économiques compatibles avec l'intérêt général.

2.15 Plan des lots à annexer aux actes de vente

Les plans des lots à annexer aux actes de vente pourront être établis qu'après implantation des lots sur le terrain.

Ils seront obligatoirement dressés par un géomètre. Leur rétribution s'effectuera suivant le tarif des honoraires des Géomètres Experts. (Chapitre IV - articles 9.10.11 et 12 du tarif).

2.16 Adhésion au présent règlement et cahier des charges

La signature des actes de vente entraîne adhésion totale aux dispositions du présent règlement et cahier des charges dont un exemplaire sera annexé à l'acte de vente de chaque acquéreur.

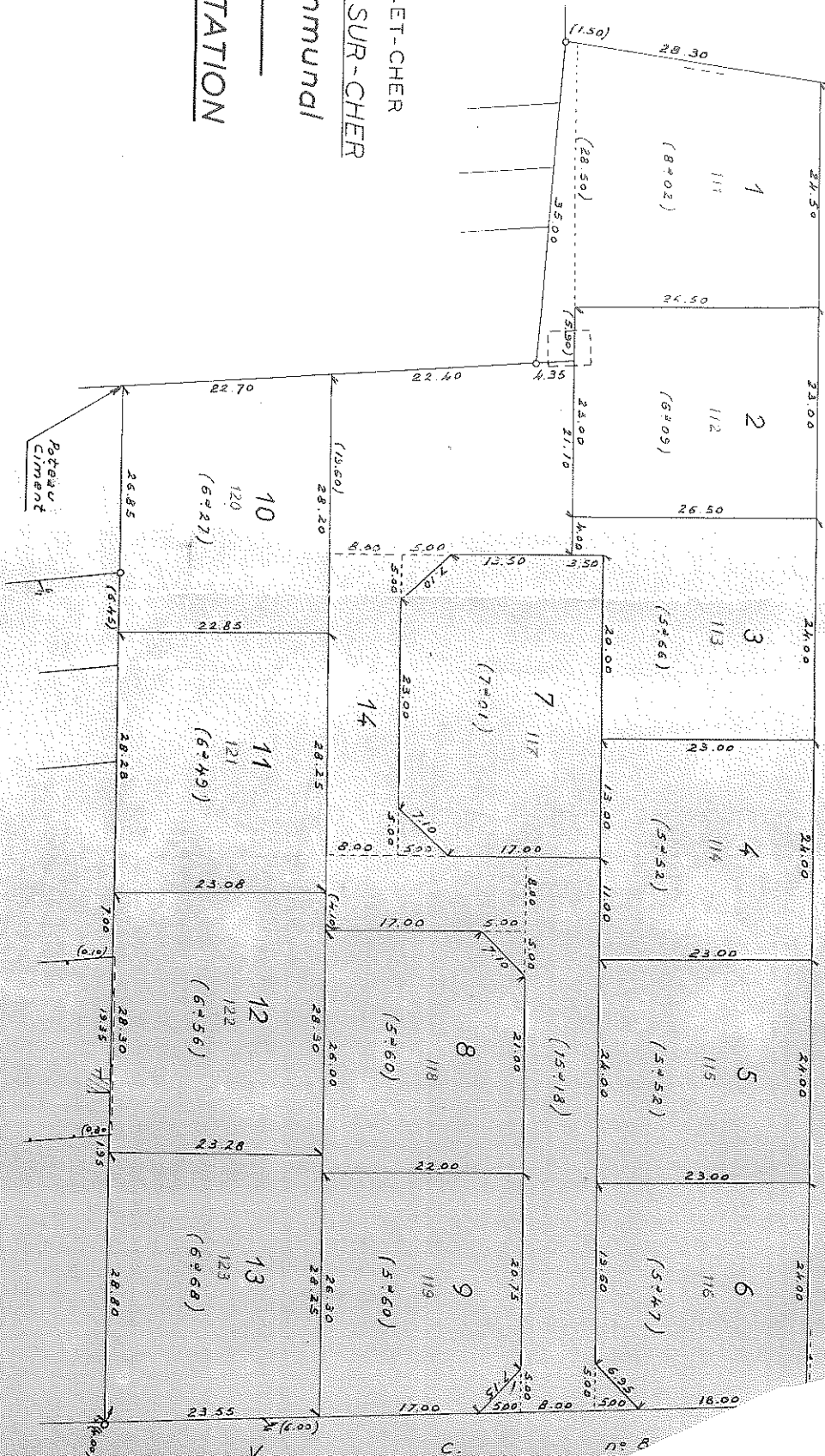
Fait à MENNETOU sur CHER, le

Le Maire,



Section AE

"Le Coteau"



Légende

- ✦ Bornes Anciennes
- (6227) surfaces déperdigées
- † Piquets implantés le 20.6.1973

Centre ville 700m

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
Cne de MENNETOU-SUR-CHER
Lotissement Communal
"Le Coteau"
PLAN D'IMPLANTATION
Echelle 1/500

Reg. n° 12/10/73



Établi le 2 Juillet 1973,
sous réserve des droits des tiers
Par M. O. GABETTE Géomètre Expert
à CHABRIS - 36.