

SCP GUICHARD - de GROMARD
Géomètres-Experts - Bureau d'études
24 rue de Bonneuil-Matours 86000 POITIERS
☎. 05.49.61.17.37

Réf. 07.07.16B

MONTAMISÉ
« Rue de la Vallée – rue de la Croix Blanche »
Lotissement de « La Gerge »

REGLEMENT

A - OBJET - CHAMP D'APPLICATION

1. Objet du règlement :

Le présent règlement fixe les règles applicables et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement, du cahier des charges et du programme des travaux.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

2. Champ d'application territorial :

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé :

Lotissement « La Gerge ».

Le lotissement est situé sur la commune de MONTAMISÉ, qui est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 mai 2004.

Les terrains sont situés en zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

B - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**1. Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés**

Le lotissement est destiné à la réalisation d'habitations et aux activités compatibles avec l'habitat, et comporte 16 lots et 1 îlot.

Chaque lot est destiné à la construction de maisons individuelles monofamiliales (un seul logement par lot), sauf pour le lot 1 qui pourra recevoir deux logements maximum sur le lot.

L'îlot est destiné plus spécifiquement à la réalisation de logements sociaux (5 logements maximum).

Trois types de constructions pourront être édifiés sur les lots :

- les bâtiments principaux (habitations, activités tertiaires, bureaux)
- les annexes indépendantes des bâtiments principaux,
- les abris de jardin.

2. Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits : les constructions, installations ou activités, qui par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect, sont incompatibles avec la santé, la salubrité publique, la commodité du voisinage ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment le dépôt de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets de toutes sortes.

3. Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou bouteilles non visibles à partir des voies ou espaces libres du lotissement sont autorisés sous réserve qu'ils respectent strictement la réglementation en vigueur.

C : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**1. Accès et voirie :**

La desserte des lots sera assurée à partir des voies créées dans l'opération, dont les caractéristiques sont définies au plan de composition.

Les accès aux lots devront respecter les dispositions du plan de composition, et notamment les accès véhicules interdits, ainsi que les accès véhicules obligatoires mentionnés au plan.

Par ailleurs, chaque lot ou logement devra disposer d'une place de stationnement non close et ouverte sur la voie publique, conformément aux dispositions du plan de composition. (Voir § 8 : aire de stationnement).

2. Réseaux divers :

a) Eau potable :

- Chaque construction devra être alimentée à partir du regard posé en attente par le lotisseur sur chacun des lots.
- La fourniture et la pose du compteur seront à la charge de l'acquéreur.

b) Basse tension :

- Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du coffret basse tension mis en place, par le lotisseur, sur chacun des lots.

c) Téléphone :

- Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du regard d'accès mis en place par le lotisseur, sur chacun des lots.

d) Assainissement "Eaux Usées" :

- L'ensemble des eaux usées (eaux vannes et ménagères) devra être évacué vers le regard individuel mis en place par le lotisseur en limite de propriété. Le rejet de ces eaux au terrain naturel, est formellement interdit.
- Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux usées devra obligatoirement être réalisée en gravitaire. Si, pour des raisons exceptionnelles, l'acquéreur installe un système de relèvement, toutes les sujétions relatives au fonctionnement et à l'entretien de ce relèvement sont de sa seule responsabilité ainsi que les dégâts qui pourraient être occasionnés par un fonctionnement défectueux ou par une mise en charge du collecteur principal des eaux usées.
- L'attention de chaque acquéreur est attirée sur la détermination du niveau du plancher bas du rez-de-chaussée de construction, dont l'altitude devra impérativement tenir compte de l'obligation de raccordement au regard individuel.

e) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales, y compris les eaux provenant des toitures, devront être stockées et infiltrées sur les lots.
- La mise en place d'un dispositif de stockage des eaux pluviales de toitures pour l'arrosage des plantations est conseillée.

3. Surface et forme des terrains :

- a) Les contenances exprimées au plan de composition sont approximatives et sont susceptibles de modifications lors de l'exécution des travaux de bornage des lots;
- b) Les changements de contenances en résultant ne seront, en aucun cas, considérés comme des modifications.
- c) La réunion de plusieurs parcelles contiguës est autorisée.
- d) La subdivision des lots est subordonnée à la délivrance d'un arrêté modificatif.

4. Implantation des constructions :

a) généralités :

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles, conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement.

La position des coffrets électriques et gaz, branchements particuliers en eau potable, téléphone, assainissement EU, candélabres, est donnée à titre indicatif.

Avant la réalisation de toute construction sur le lot, le propriétaire et son constructeur devront assurer un récolement préalable du positionnement de ces branchements, coffrets, candélabre, afin d'adapter leur projet de construction, si besoin. De même, la position des accès obligatoire des véhicules au lot prévue au plan de composition devra être respectée.

b) Implantation des constructions sur l'îlot A :

Les constructions devront s'implanter en priorité sur la limite séparative Nord, afin de minimiser les bruits éventuels générés par les camions exploitant le silo situé au Nord de cet îlot.

c) Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en respectant les zones non constructibles définies au plan de composition et les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

d) Implantation des abris de jardin

Les abris de jardins pourront être implantés sur les lots, à l'exception de clapiers et poulaillers, chenils et autre type d'abri de cette nature.

Leur emprise au sol ne devra pas excéder 12m².

L'abri de jardin devra faire l'objet d'une Déclaration Préalable.

5. Emprise au sol :

Sans objet.

6. Hauteur maximale - adaptation au sol :**a) Hauteurs maximales :**

Les constructions édifiées sur les lots ne pourront excéder une hauteur maximale de :

- 8m.50 au faitage de la construction comportant une toiture traditionnelle
- 6m.50 en cas de toit terrasse

- 2m.50 pour les abris de jardin

b) Adaptation au sol des constructions :

- cas n°1 L'altitude du terrain naturel (avant tous travaux de terrassements) au niveau du projet de construction est à une altitude supérieure ou égale à l'altitude de la voie au droit de l'accès au lot. Dans ce cas, le niveau haut fini du rez-de-chaussée est fixé à 0m30 maximum au-dessus du terrain naturel.
- cas n°2 L'altitude du terrain naturel (avant tous travaux de terrassements) au niveau du projet de construction est à une altitude inférieure à l'altitude de la voie au droit de l'accès au lot :
- si le rez-de-chaussée de construction est édifié à un niveau inférieur à celui de la voie, la pente entre le niveau fini du rez-de-chaussée et le fil d'eau de la voie est fixée à 5% maximum.
 - si le rez-de-chaussée de construction est édifié à un niveau supérieur à celui de la voie, la pente entre le niveau fini du rez-de-chaussée et le fil d'eau de la voie est fixée à 3% maximum.

c) Construction de garages en sous-sol :

La construction de garage en sous-sol est interdite sur l'ensemble des lots.

d) Présentation du projet de construction :

Afin d'assurer le respect des règles ci-dessus, tout projet de construction devra indiquer, lors de la demande de permis de construire, les cotes altimétriques du sol aux angles de la construction projetée, ainsi que le niveau du rez-de-chaussée par rapport au fil d'eau de la voie, ainsi que l'emplacement de la zone d'infiltration des eaux pluviales et le volume de stockage des eaux pluviales.

7. Aspect extérieur :

a) Généralités :

Pour assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement, les constructions devront présenter une unité d'aspect, par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux et le choix des couleurs extérieures. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, et toute imitation de matériaux (fausses briques, faux bois ...).

Les annexes et abris de jardin devront être construits avec des matériaux d'aspect et de qualité similaires aux constructions principales ou éventuellement en bois. Sont interdites, les plaques de béton moulé, parpaings apparents et tôles.

b) Clôture :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle apparaît nécessaire, elle sera réalisée comme suit :

Deux possibilités :

En façade :

- 1) Mur plein d'une hauteur maximale de 1m.50 par rapport au niveau fini du trottoir, en pierre apparente ou en parpaings enduits sur ses deux faces, dans un ton soutenu, se rapprochant de la valeur globale des murs en pierres existants à proximité. L'enduit sur mur en parpaings devra obligatoirement être réalisé dans un délai maximum de six mois, suivant la construction du mur de clôture,

ou

- 2) Haie vive comprenant des essences locales variées (les haies mono essences sont interdites) : frênes, charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lauriers, lilas, etc. ... Exclure les résineux, sauf les ifs. Un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1m.50 par rapport au niveau fini du trottoir pourra être mis en place s'il est positionné à l'intérieur de la propriété. (Cf. schéma ci-joint en annexe).

En limite séparative et en fond de parcelles :

- 1) Mur plein d'une hauteur maximale de 1m.50 par rapport au terrain naturel, en pierre apparente ou en parpaings enduits sur ses deux faces, dans un ton soutenu, se rapprochant de la valeur globale des murs en pierres existants à proximité. L'enduit sur mur en parpaings devra obligatoirement être réalisé dans un délai maximum de six mois, suivant la construction du mur de clôture,

ou

- 2) Grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1m.50, doublé d'une haie vive comprenant des essences locales variées (les haies mono spécifiques sont interdites) : frênes, charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lauriers, lilas, etc. ... Exclure les résineux, sauf les ifs.

Le grillage sera supporté par des T métalliques de couleur verte. Les supports bétons sont interdits.

c) Portails et portillons :

D'une hauteur maximale de 1m.50, ils seront constitués de lisses en bois ou PVC, à lames verticales ou horizontales, jointives avec dessus horizontaux ou métalliques.

d) Antennes TV et paraboles :

Les antennes TV seront en priorité à installer dans les combles. Quant aux paraboles, elles devront être soit intégrées à l'architecture, soit installées dans un endroit discret du terrain, et soumises à autorisation pour les paraboles de plus de 1m.00 de diamètre.

e) Insertion des coffrets de comptage, boîtes à lettres et numéros de voirie :

Les boîtes de branchement au réseau électrique, boîtes à lettres et numéros de voirie seront obligatoirement intégrées à des murs bâtis (portion de clôture ou construction elle même).

8. Aire de stationnement :**a) Stationnement privatif :**

Chaque lot devra comporter deux places de stationnement à l'intérieur du lot :

- Un accès privatif (5m.00 x 5m.00 minimum), non clos et ouvert sur la voie publique, devra être réalisé sur chacun des lots. (Voir schéma en annexe), à charge de l'acquéreur des lots.
Cet accès devra avoir une profondeur de 5m.00 et une largeur minimale de 5m.00 sur le Domaine Public, afin de pouvoir stationner deux véhicules.
- Suivant les lots, l'emplacement de cet accès non clos est obligatoire ou indicatif (Cf. plan de composition).

b) Stationnement des visiteurs :

- Huit places de stationnement pour visiteurs seront aménagées, conformément aux dispositions du plan de composition.

9. Espaces verts - Plantations :

Dans chaque parcelle, les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 250m² de terrain non construit.

Ces plantations doivent être réalisées au plus tard à la saison propice qui suit la fin des travaux de construction.

Les espaces libres communs seront réalisés conformément au plan des travaux et au programme des travaux du lotissement.

La limite Sud-Est des lots 13 à 16 disposera d'une clôture mise en place par l'aménageur. Cette clôture devra impérativement être doublée d'une haie vive comprenant des essences locales variées (haies mono spécifiques interdites) et plantée dans un délai maximum de six mois, suivant l'achèvement de la construction.

La plantation de cette haie sera à la charge de l'acquéreur du lot.

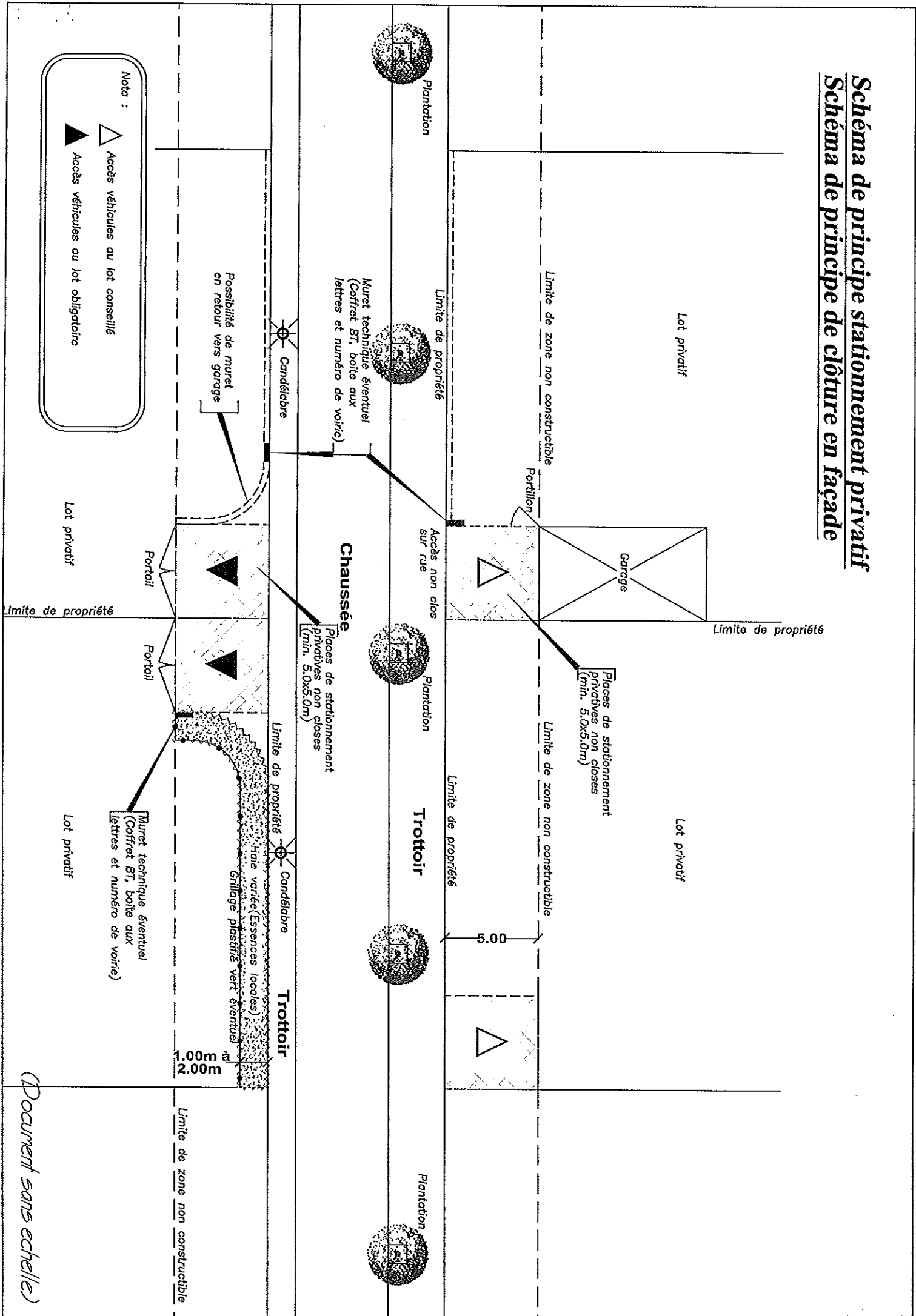
D - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**1. Coefficient d'Occupation du Sol :**

- La superficie maximale hors œuvre nette constructible autorisée pour l'ensemble de l'opération, sera de 5.400m², soit de 300m² pour chacun des lots 1 à 16, et 600m² pour l'ilot A.

E – DISPOSITIONS DIVERSES**Utilisation des équipements communs :**

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et équipements communs du lotissement (réseaux, etc...) pour une exécution du présent lotissement ou une urbanisation voisine.

Schéma de principe stationnement privatif Schéma de principe de clôture en façade



Nota :

- △ Accès véhiculaires au lot conseillé
- ▲ Accès véhiculaires au lot obligatoire

(Document sans échelle)