

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

Réf. 06.03.30B

SMARVES
Zone NAA des Mauvaises Terres
Lotissement des « Nouvelles Terres »

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 et des Statuts de l'Association Syndicale des propriétaires.

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 des « Nouvelles Terres »

Le lotissement est situé sur la commune de SMARVES, sur des parcelles cadastrées section AV n° 175p - 271, situées en zone NAA 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 individuelles monofamiliales (Un seul logement par lot) et aux activités compatibles avec l'habitat (activités non polluantes et non bruyantes, activités tertiaires, bureaux, ...).

Trois types de constructions pourront être édifiés sur les lots :

- les bâtiments principaux,
- les annexes indépendantes des bâtiments principaux (garages, piscines, ...)
- 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 (véhicules désaffectés, roulottes, caravanes, dépôts de matériaux, chenils, etc. ...).

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 DE L'OCCUPATION DU SOL

1. Accès et voirie :

Les accès aux lots se feront obligatoirement à partir de la voie créée.

Les dispositions du Plan de Composition, notamment en matière d'accès obligatoire ou interdit au lot, devront être respectées. Les accès devront tenir compte de la position des candélabres, plantations, position des branchements mis en place par le lotisseur (coffrets électriques, regards eau potable et téléphone).

Aucun accès ou sortie véhicules des lots créés sur les cheminements piétonniers et espaces verts, ne sera autorisé, ni toléré.

La voie créée respectera les conditions suivantes :

- Largeur de plate-forme : 7m.50
- Largeur de chaussée : 4m.50 et 5m.00
- Largeur des trottoirs : 1m.50 et 2m.00

2. Réseaux divers :

a) Eau potable :

- Chaque construction devra être alimentée à partir du regard d'accès posé en attente par le lotisseur en limite 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 construit par le lotisseur en limite des lots. 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 traitées sur les parcelles privatives par infiltration au moyen d'un dispositif de rétention et d'infiltration de type tranchées drainantes, buses perforées ou système Q-bic de chez Wavin ou similaire.

Chaque volume de rétention sur parcelle privative devra être dimensionné à hauteur d'une pluie d'orage de 55mm en une heure, soit pour une construction de 150 m² d'emprise au sol, un volume de rétention de 8m³ d'eaux pluviales minimum.

En aucun cas, ces ouvrages ne devront être étanches.

Le trop plein de ces ouvrages pourra être raccordé au branchement particulier d'eaux pluviales.

3. Surface et forme des terrains :

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

4. Implantation des constructions :

a) généralités

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions du plan de composition du lotissement.

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

Avant le dépôt du Permis de Construire 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, si besoin.

Les habitations devront être implantées dans les zones constructibles.

b) Implantation par rapport aux voies :

Si la construction d'un garage est envisagée, il faudra que la distance entre la porte du garage et l'alignement sur rue soit au moins égale à 5m.00. Cet espace sera ainsi décompté comme place de stationnement.

c) Implantation par rapport aux limites séparatives:

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et point de la limite séparative la plus proche sans pouvoir être inférieure à 3m.00.

Si la construction jouxte la limite séparative, le mur longeant cette limite n'excèdera pas 4m.50 de hauteur maximum à l'égout du toit, s'il s'agit d'un mur pignon, et 3m.50 dans les autres cas.

d) Implantation des annexes :

Les annexes seront implantées à l'intérieur des zones constructibles :

- soit composées avec le volume d'habitation, en jouxtant éventuellement la limite séparative
- soit construites isolément en limite séparative.

Si l'annexe jouxte la limite séparative, l'alinéa 2 de l'article c précédent devra être respecté.

e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

f) Implantation des abris de jardin

Des abris de jardins pourront être implantés sur les lots, à l'exception de clapiers et poulaillers.

Leur emprise au sol ne devra pas excéder 12m².

L'implantation se fera en fond de lot.

L'abri de jardin devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

5. Hauteur maximale – Adaptation au sol – Présentation du projet de construction :

a) Hauteurs maximales :

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

- 6m.00 à l'égout du toit
- 4m.50 à l'égout du toit, s'il s'agit d'un mur pignon et 3m.50 dans les autres cas, pour les constructions en limite séparative
- 2m.50 au faitage pour les abris de jardin

b) Adaptation au sol des constructions :

- cas n°1 L'altitude du terrain naturel (avant tous travaux de terrassements) 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 0m40 maximum au-dessus du terrain naturel.
- cas n°2 L'altitude du terrain naturel (avant tous travaux de terrassements) 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) Présentation du projet de construction :

Afin d'assurer le respect des règles ci-dessus, tout projet de construction devra impliquer, 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.

6. 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.

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

b) Dispositions architecturales :

Les dispositions de la zone NAA du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune de SMARVES s'appliqueront à la présente opération.

c) Clôture :

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

(1) en façade, deux possibilités :

- mur d'une hauteur 0m80 maximum, en pierre apparente ou en parpaings enduits et peints. Une superstructure (grillage - lisse bois ou PVC) est admise sous réserve que l'ensemble (mur et superstructure) n'excède pas 1m50. La hauteur de maçonnerie sera également portée localement à 1m50 pour permettre l'intégration des équipements tels que coffret électrique, boîtes aux lettres, numéro de voirie. L'enduit sur mur en parpaings, qui sera d'une teinte identique ou très proche de celle utilisée pour la construction, devra obligatoirement être réalisé dans un délai maximum de 6 mois suivant la construction du mur de clôture.
- grillage plastifié vert et poteaux fer en T couleur verte, d'une hauteur maximum de 1m50, doublé d'une haie végétale noyant le grillage.
Ce grillage sera soutenu par une ou deux rangées de parpaings enduits et peints ou similaire (bordure P1) dont une partie sera hors sol.

(2). en limite séparative et le long des espaces communs :

- grillage plastifié vert et poteaux fer en T couleur verte, d'une hauteur maximum de 1m80, doublé d'une haie végétale noyant le grillage.
Ce grillage pourra être soutenu par une ou deux rangées de parpaings enduits et peints.
- Dans le cas où le pignon est implanté en limite séparative, la construction en continuité d'un mur plein de 2m.00 de haut sur 5m.00 de long sera autorisé en partie arrière de la construction.

Le long des espaces verts de l'opération, le grillage de la clôture devra impérativement être soutenu par une ou deux rangées de parpaings enduits et peints ou similaire (bordure P1) dont une partie sera hors sol.

(3). Autorisation de clôture :

- La réalisation de clôture est soumise à autorisation préalable.

Nota : Les haies végétales seront constituées d'essences variées et locales (troène, charmille, noisetier, bois, cotoneaster, etc. ..). Les haies de thuyas sont interdites.

d) 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 ou non avec dessus horizontaux ou métalliques.

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

Les boîtes de branchement aux réseaux électriques, boîtes à lettres et numéros de voirie seront obligatoirement intégrées à des éléments bâtis placés en limite de propriété et à l'alignement de la voie.

f) Antennes télévision et paraboles :

Les antennes de télévision seront en priorité à installer dans les combles ; quant aux paraboles, elles devront être installées dans un endroit discret et intégrées à l'architecture. Elles seront soumises à autorisation pour les paraboles de plus de 1m.00 de diamètre.

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

Chaque lot devra comporter deux places de stationnement sur le lot.

- Un accès privatif de 5m.00 x 5m.00 minimum, non clos, et entièrement ouvert sur la voie publique devra être réalisé sur chacun des lots, à charge de l'acquéreur des lots. (Voir schéma en annexe).
Cet accès comptera pour une place.
- Un garage, s'il est réalisé, comptera pour une autre place.
- S'il n'est pas réalisé de garage, une autre place devra être réalisée, soit dans la zone non constructible située en limite du Domaine Public, soit dans le prolongement de l'accès privatif non clos, suivant que l'accès véhicule des lots est obligatoire ou conseillé.

b) Stationnement des visiteurs :

Cinq 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 de deux arbres à haute tige par lot.

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

Les haies de thuyas sont interdites.

D - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- La superficie maximale Hors Œuvre Nette Constructible autorisée pour l'ensemble de l'opération sera de 2.800 m² ;
- La superficie maximum Hors Œuvre Nette Constructible autorisée pour chacun des lots sera de 280 m² par lot ;

E - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. utilisation des équipements communs

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

2. Propriétés des espaces communs

La propriété des espaces communs pourra être transmise par le lotisseur à l'Association Syndicale suivant les modalités définies au Cahier des Charges.

3. Association Syndicale

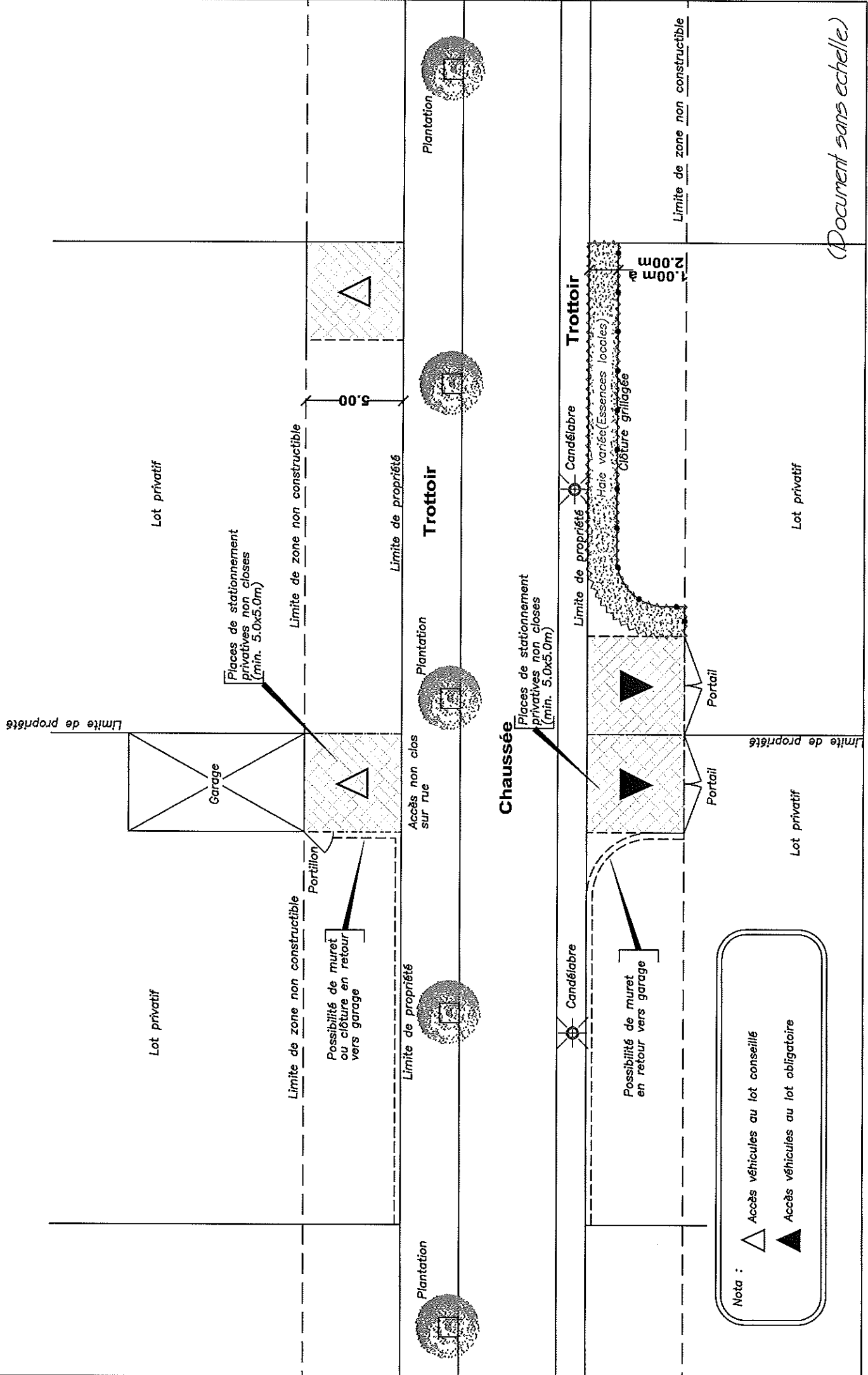
Il sera formé entre tous les propriétaires, présents ou à venir du lotissement, une association syndicale dont tout acquéreur fera partie du fait même de son acquisition.

Cette Association Syndicale sera constituée et gérée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, ainsi qu'aux statuts annexés.

4. Stockage du bois de chauffage :

Il sera autorisé sur l'ensemble des lots, à la condition qu'il soit rangé dans les abris de jardin, bâtiments annexes, ou sous un auvent lié à la construction.

Schéma de principe stationnement privatif



Nota :

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

(Document sans échelle)