

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

Réf. 07.09.05B

SAINT-JULIEN-L'ARS
Lotissement « LA ROCHE »
11 lots

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, du programme des travaux et des Statuts de l'Association Syndicale.

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 ROCHE »

Le lotissement est situé sur la commune de SAINT-JULIEN L'ARS, qui est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2005.

Les terrains sont situés en zone AUa 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 (un logement par lot) et aux activités compatibles avec l'habitat.

Seul le lot 11 pourra recevoir éventuellement deux logements.

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 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.

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 conduites vers le regard individuel mis en place par le lotisseur en limite de propriété, sur chacun des lots.
- La mise en place d'un dispositif de stockage des eaux pluviales de toitures pour l'arrosage des plantations est conseillée.
- Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux pluviales devra obligatoirement être réalisée en gravitaire.

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, sauf, lorsqu'elle consiste à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu.

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 et EP, 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 par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées en respectant les zones non constructibles définies au plan de composition.

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, et devront respecter les dispositions du plan de composition.

Si la construction est édifiée en limite séparative, la hauteur maximum du mur longeant cette limite séparative sera de 4m.50 s'il s'agit d'un mur pignon et 3m.00 de hauteur maximum à l'égout du toit, à moins que la construction mitoyenne soit de hauteur différente, et à condition de ne pas excéder sa dimension.

d) Implantation des annexes :

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

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

e) Implantation des abris de jardin

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

5. Emprise au sol :

La surface maximum d'emprise au sol des constructions à édifier sur chaque lot est égale à 40% de la surface du lot considéré.

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

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

- 6m.00 à l'égout du toit.
- 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) 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) est à une altitude inférieure à l'altitude de la voie au droit de l'accès au lot : <ul style="list-style-type: none"> - 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

c) 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.

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 devront être construites 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) Muret ou 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 identique à celui de la construction. 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 par rapport au niveau fini du trottoir, 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. Pour les lots 1 à 5, le grillage sera de préférence implanté vers l'intérieur de la parcelle, et la haie vers l'extérieur, conformément au schéma 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 identique à celui de la construction. 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 1m50, 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 la clôture ou à des murs bâtis positionnés en limite du Domaine Public.

8. Aire de stationnement :

a) Stationnement privatif :

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

- Un garage, s'il est réalisé, comptant pour une place;
- L'accès au garage comptant pour une autre place.
Cet accès (6m.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. Suivant les lots, l'emplacement de cette place non close est obligatoire ou indicatif (Cf. plan de composition).

b) Stationnement des visiteurs :

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

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 1m50, 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 la clôture ou à des murs bâtis positionnés en limite du Domaine Public.

8. Aire de stationnement :

a) Stationnement privatif :

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

- Un garage, s'il est réalisé, comptant pour une place;
- L'accès au garage comptant pour une autre place.
Cet accès (6m.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. Suivant les lots, l'emplacement de cette place non close est obligatoire ou indicatif (Cf. plan de composition).

b) Stationnement des visiteurs :

- ~~Les~~ ^{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 d'un arbre à haute tige par 200 m² 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 du lotissement seront réalisés conformément au plan des travaux et au programme des travaux du lotissement.

D - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- La superficie maximale hors œuvre nette constructible autorisée pour l'ensemble de l'opération, sera de 3.450 m², soit 300 m² par lot pour les lots 1 à 10, et 450 m² pour le lot 11.

E – DISPOSITIONS DIVERSES

1) Ramassage des ordures ménagères :

- Une aire de stockage des ordures ménagères sera installée à l'entrée de l'opération au niveau de la Voie Communale.

2) 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.

3) Propriété des équipements communs :

- La propriété des équipements communs pourra être transmise par le lotisseur à l'Association Syndicale, suivant les modalités définies au cahier des charges.

4) 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 constitué et gérée conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

