

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

Réf. 03.06.19B

VALDIVIENNE
Lotissement « Les Champs de la Fosse »
16 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 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 :

« LES CHAMPS DE LA FOSSE »

Le lotissement est situé sur la commune de VALDIVIENNE, sur des parcelles cadastrées section ZH n° 67, 68 et 136.

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 isolées monofamiliales et aux activités compatibles avec un quartier d'habitations (activités de type tertiaire non polluantes et non bruyantes), sous réserve que les places de stationnement nécessaires soient prévues sur les parcelles privatives.

Trois types de constructions pourront être édifiés sur les lots :

- les bâtiments principaux,
- 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 les dépôts et le stockage de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, de déchets, le stationnement des caravanes et de véhicules désaffectés, 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 cuves ou citernes enterrées, sont autorisés sous réserve qu'ils respectent strictement la réglementation en vigueur.

C : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

1. Accès et voirie :

- Les accès aux lots se feront obligatoirement à partir des voies créées.
- Les dispositions du plan de composition, en matière d'accès des véhicules au lot (accès véhicule obligatoire ou conseillé), devront être respectées.

La voie créée respectera les conditions suivantes :

- largeur de plate-forme : 8m.00 à 9m.00
- largeur de chaussée : 5m.00

2. Réseaux divers :

a) Eau potable :

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

b) Basse tension :

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

c) Téléphone :

- Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du regard d'accès construit, 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.

Compte tenu de la configuration de certains lots (lots 1 à 5, 12 et 13), l'acquéreur et son entrepreneur devront prendre toutes dispositions nécessaires, (notamment la vérification de la cote radier du regard particulier), pour un raccordement gravitaire de la construction au branchement mis en place par le lotisseur.

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. Ce relevage devra être obligatoirement raccordé au regard de branchement mis en place par le lotisseur.

- 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 au regard mis en place par le lotisseur en limite du domaine privé et au droit de chacun des lots.

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. Dans ce cas, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions sont celles s'appliquant aux limites périmétriques de la parcelle ainsi formée.
- d) La subdivision des lots est interdite.

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, branchement particulier en eau potable, téléphone, assainissement Eaux Usées, 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, coffret, candélabre, afin d'adapter leur projet, si besoin.

b) Implantation par rapport aux voies :

Les constructions devront respecter les dispositions du 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.

d) Implantation des bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront implantés à l'intérieur des zones constructibles,

- soit composées avec le volume de l'habitation en jouxtant éventuellement la limite séparative,
- soit construits 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'implantation se fera en fond de lot et en limite séparative.

L'abri de jardin devra faire l'objet d'une déclaration d'intention de construire ; il sera constitué des mêmes matériaux et du même type de couverture que la construction principale ou en bois.

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

- 6m.00 à l'égout de toiture
- 2m.50 au faîtage pour les abris de jardins

b) Adaptation au sol des constructions :

cas n°1 L'adaptation au sol existant sera réalisée avec le plus grand soin. Les buttes de terre sont interdites.

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 fixé à 6% 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 fixé à 3% maximum.

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, et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

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.

Lors de l'instruction des Permis de Construire, la Commune aura la faculté de soumettre les projets de construction à l'avis de l'Architecte Conseil de la D.D.E.

b) Clôture :

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

1) en façade :

- Les clôtures doivent être minérales (pierres) ou végétales, doublées éventuellement de grillages ou de parpaings enduits. La hauteur totale de la clôture ne saurait excéder 1m.50. La hauteur de maçonnerie sera également portée localement à 1m.50 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.

2) en limite séparative et en fond de parcelle :

Grillage plastifié vert et poteaux fer en T couleur verte, hauteur maximale de 1m.50 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 10m.00 de long sera autorisée en partie arrière de la construction.

3) Autorisation de clôture :

La réalisation de clôture est soumise à autorisation préalable et devra figurer sur le Permis de Construire.

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.

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

Les boîtes de branchement aux réseaux électriques et gaz, boîtes à lettres et numéros de voirie seront obligatoirement intégrées à des murs bâtis (portion de clôture ou construction elle même).

e) Antennes télévision et paraboles :

Les antennes 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 :

Le stationnement des véhicules est rigoureusement interdit sur les trottoirs, chemin piétonnier et espaces verts, ainsi que sur les placettes terminant les voies, réservées aux manœuvres de retournement.

Stationnement privatif :

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

Un emplacement (5m.00 x 5m.00) non clos et ouvert sur la voie publique devra être réalisé sur chacun des lots (voir schéma en annexe), à charge de l'acquéreur du lot. Suivant les lots, la position de cet emplacement est indicative ou obligatoire. (Cf. plan de composition).

Chaque lot à usage professionnel devra assurer le stationnement nécessaire à son activité à l'intérieur de sa parcelle, et devra comporter une place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N.

9. Espaces verts - Plantations :

Dans chaque parcelle, les espaces libres de constructions doivent être plantés, à raison d'un minimum de deux arbres à haute tige d'essence régionale.

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

D - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- La superficie maximale Hors Oeuvre Brute de l'opération sera de 4 992 m².
- La superficie maximale Hors Oeuvre Brute autorisée par lot sera de 312 m².
- La superficie maximale Hors Oeuvre Nette constructible autorisée pour l'ensemble de l'opération sera de 3 840 m².
- La superficie maximale Hors Œuvre Nette autorisée par lot sera de 240 m².

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 sera 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.