

SELARL BRANLY-LACAZE
Géomètres-Experts - Bureau d'études
24 rue de Bonneuil-Matours 86000 POITIERS
☎. 05.49.61.17.37

Réf. 23.01.11 B

**SMARVES « Le Bois Bocqueteau »
Lotissement « Le Clos des Chails 2 »
23 lots**

REGLEMENT **Modifié**

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 « LE CLOS DES CHAILS 2 »

Le lotissement est situé sur la commune de SMARVES qui est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 janvier 2011.

Le terrain est situé en zone AUa du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Les dispositions du règlement de la zone AUa, ainsi que celles du présent dossier, s'appliqueront à la présente opération.

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 mono familiales (1 seul logement par lot) à l'exception du lot 16 où deux constructions sont possibles (ou deux lots) et aux activités compatibles avec l'habitat (activités non polluantes et non bruyantes).

Trois types de constructions pourront être édifiés sur les lots :

- les bâtiments principaux,
- les annexes indépendantes des bâtiments principaux (Garages – Piscines)
- Implantation des abris de jardin :

Les abris de jardins pourront être implantés en fond de lot en dérogation des zones non constructibles indiquées au Plan de Composition, à l'exception de clapiers et poulaillers, chenils et autre type d'abri de cette nature, lesquels sont interdits dans le lotissement. Leur emprise au sol ne devra pas excéder 12m² et ils devront faire l'objet d'une Déclaration Préalable.

Les habitations devront être implantées dans les zones constructibles définies au Plan de Composition.

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 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, notamment en matière d'accès obligatoire ou interdit au lot, devront être respectées.

2. Réseaux divers

a) Eau potable :

- Chaque construction devra être alimentée à partir du regard d'accès posé en attente par les aménageurs 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 les aménageurs, sur chacun des lots.

c) Téléphone :

- Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du regard d'accès mis en place par les aménageurs, 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 les aménageurs 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, notamment pour les lots 10, 14 et 19 à 22.

e) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales, y compris les eaux provenant des toitures, devront être traitées sur les parcelles privatives.
- Un stockage d'une contenance minimum de 3.5m³ sera réalisé sur chacun des lots. Le trop plein de ce stockage sera raccordé au branchement d'eaux pluviales mis en place par la Commune. La Commune contrôlera la mise en place et le volume de ces rétentions avant rebouchage et délivrera une attestation de conformité au propriétaire.
- Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux pluviales devra obligatoirement être réalisée en gravitaire.
- Un stockage pour l'arrosage des plantations devra être prévu par le propriétaire du lot, lors de la construction de son habitation.

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 interdite à l'exception du 16 qui pourra être subdivisé en un maximum de 2 lots.

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, 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. De même, la position des accès prévue au plan de composition devra être respectée.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

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.

Si la construction jouxte la limite séparative, le mur longeant cette limite n'excédera pas 4m.50 de hauteur maximum mesurée au faitage, s'il s'agit d'un mur pignon, et 3m.00 dans les autres cas mesurés à l'égout de toit.

d) Implantation des bâtiments annexes :

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

- soit composés avec le volume d'habitation en jouxtant éventuellement la limite séparative
- soit construits isolement en limite séparative

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

5. Hauteur maximale

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

- 6m.00 à l'égout du toit (Sous réserve de l'article 2 alinéa C précédent).
- 2m.50 au faîtage pour les abris de jardin.

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. 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.

Les dispositions du règlement de la zone AUa en matière d'aspect extérieur des constructions notamment, la forme, la toiture et la façade des constructions devront être respectées.

b) Clôture :

Suivant l'article AUa.11 (Aspect extérieur des constructions) du PLU en vigueur.

c) Portails et portillons :

D'une hauteur maximale de 1m60, ils seront constitués de lisses en bois, aluminium ou PVC, à lames verticales ou horizontales, jointives ou non 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 :

- Soit intégrées dans un muret technique d'une hauteur maximale de 1m.30 avec un enduit ton pierre, placés en limite de propriété et à l'alignement de la voie.
- Soit les coffrets seront intégrés dans la clôture (Voir schéma et photos en annexe), et la boîte aux lettres et le numéro de voirie positionnés sur la partie de la construction située sur la zone de stationnement privative non close.

e) 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 si possible.

Elles seront soumises à autorisation pour les paraboles de plus de 1m.00 de diamètre.

7. Aire de stationnement

a) Stationnement privatif :

Pour les logements individuels, chaque lot devra comporter deux places de stationnement sur le lot.

Un accès privatif (6m.00 de large x 5m.00 de profondeur) 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.

L'emplacement de ces accès non clos est obligatoire ou conseillé (Cf. Dispositions plan de composition).

Chaque lot à usage professionnel ou commercial devra assurer le stationnement nécessaire à son activité sur sa propre parcelle. Le nombre de places à réaliser est défini suivant l'activité, au Plan Local d'Urbanisme de la commune de SMARVES.

b) Stationnement des visiteurs :

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

8. Espaces verts - Plantations

Dans chaque parcelle, les espaces libres plantés doivent représenter 30% de la superficie d'assiette de la construction.

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

Les haies des clôtures seront constituées de plusieurs essences locales, suivant liste annexée au présent règlement.

D - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

La superficie de plancher maximale pour chaque lot sera de 300m².

E - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. 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.

Je voie avec mon collègue

2. Propriété des équipements communs

La propriété des équipements communs du lotissement sera transmise à l'Association Syndicale du lotissement mise en place par les aménageurs.

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 de cette Association Syndicale.