

RIVARENNES

Lotissement « Terre de Loire »

PA10 - REGLEMENT DE L'OPERATION

DISPOSITIONS GENERALES

L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRA ETRE CLAIREMENT EXPRIME DANS TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Champ d'application

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'utilisation et d'occupation du sol dans le lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation et les documents graphiques approuvés du dossier de permis d'aménager. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, une ou plusieurs parcelles.

Il doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Article 1 -2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les constructions sur les lots autorisées sont à usage d'habitation sauf exception ponctuelle en cas d'usage professionnel (activité libérale).

Sous condition :

- Qu'il ne soit réalisé qu'un logement par lot,
- Qu'il ne soit construit aucun garage en sous-sol,
- Que les cotes de plancher RDC des lots 4 à 6 inclus respectent les minimum requis dans les PA4,
- Qu'il ne soit établi qu'une annexe de type garage par lot et qu'une de type abri de jardin (d'une surface maximum de 15m²) par lot,
- Que l'aménagement du local à usage professionnel dans le cas d'une activité libérale ne soit réalisé que dans une construction à usage d'habitation, et que cela ne génère aucune nuisance sur les espaces communs (bruit, stockage de déchets interdit, utilisation abusive des stationnement visiteurs). La surface aménagée ne devra pas remettre en cause la destination première du lot, à savoir l'habitation.

Article 3 : ACCES ET VOIRIE

Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicule par lot. Elles devront respecter le règlement graphique du PA4.

En cas d'installation d'un portail, il devra être posé en retrait de 5m par rapport à la limite de lot en façade afin de pouvoir se stationner hors de la chaussée.

Article 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone et d'eaux usées construits par le lotisseur.

1. Eau potable

Le branchement au réseau d'adduction d'eau potable est obligatoire. Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable mis en attente sur la parcelle. Le raccordement au branchement d'eau potable mis en attente est à la charge de l'acquéreur.

2. Assainissement

2.1 Eaux Usées

Le branchement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire. Les propriétaires seront tenus de diriger leurs eaux vannes et eaux ménagères vers le collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses septiques est formellement interdit.

Les branchements seront à la charge de chaque acquéreur. Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie E.U. est compatible avec un écoulement gravitaire vers le branchement mis en place sur sa parcelle et notamment pour les lots 4 à 6 inclus où les cotes altimétriques de plancher RDC doivent respecter les minimum requis dans les PA4.

2.2 Eaux Pluviales

Les eaux de toitures et de parcelles seront recueillies par le branchement individuel d'EP de chaque lot afin d'y être acheminé via le réseau commun vers le bassin de rétention.

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit.

Il pourra être autorisé la mise en place de dispositifs de rétention d'eaux pluviales à la parcelle par un puits d'infiltration ou une cuve de récupération.

3. Electricité, téléphone et autres réseaux

Sur les lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret ENEDIS raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété pour une puissance de 12KVA.

Le raccordement, en souterrain, entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique devront utiliser le branchement prévu sur chaque parcelle, le branchement étant exécuté en souterrain à leurs frais par les services d'Orange ou de tout autre opérateur.

4. Ordures ménagères et point d'apport volontaire

A l'entrée de l'opération sera installée un point de dépôt destiné aux ordures ménagères et déchets recyclables dans des bac distincts.

Article 5 : CARACTERISITIQUE DES TERRAINS

Sans objet pour tous les lots sauf le lot n°4 à 6 inclus.

Les cotes altimétriques de plancher RDC des lots 4 à 6 inclus doivent respecter les minimums requis dans les PA4.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul des voies nouvelles. Ce recul sera égal ou supérieur à 3m par rapport à la limite foncière du lot pour la construction principale et de 5m maximum dans les constructions secondaires.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation en recul, il sera égal ou supérieur à 1.5m

Les annexes pourront être implantées en limite de propriété.

Les abris de jardin pourront être en bois ou en parpaing enduit identique à l'habitation.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6m² à l'égout du toit (un étage droit).

Les hauteurs des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16m² ne doit pas dépasser 3.5m à l'égout du toit.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Dispositions générales :

- Les éléments d'architecture non locale sont interdits,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit sont interdits (parpaing,...),
- Certains matériaux employés en façades ou en toiture, peuvent être utilisés pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou de pose de panneau solaire (de type zinc, verre, toitures végétales, ...),

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes sont interdites,
- Les bardage bois ou PVC imitation bois de couleur sont autorisés,
- Les coffres de volets roulants en saillie en façades sont interdits.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisés,
- Les plaques de fibrociments en toiture et les tôles ondulées sont interdites sous toutes les formes,
- Les toitures des bâtiments dissociés de l'habitation doivent employer un matériau similaire à celui du bâtiment principal.

Clôtures :

- En cas d'édification, les clôtures devront être réalisés dans le prolongement des façades de construction, à une hauteur limitée à 1.5m,
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre,
- Les haies végétales doivent être plantées en essences locales.

Article 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les besoins de stationnement des constructions de colotis doivent être assurés en dehors de la voie de circulation dans leur usage quotidien.
- Pour faciliter le stationnement privé en dehors de la voie de circulation, chaque acquéreur sera tenu de réaliser une aire de stationnement extérieure de deux places en accès directe avec l'entrée du lot.

Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les citernes de récupération d'eaux pluviale, les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleur doivent être dissimulés de façon à ne pas être visibles de puis la voie de circulation commune.
- Toutes autres citernes sont interdites,
- Le stockage de matériaux excessif est interdit,
- Les plantations végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Les végétaux persistants taillés ne sont pas autorisés dans les espaces communs ni les lots (thuyas, laurier, ..).

Article 14 : REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER PAR LOT

N° Lot	Surface de plancher (m ²)
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250

7	250
8	250
9	250
10	250
11	250
TOTAL	2750

Le lotisseur, le