

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

Réf. 06.03.17B

COLOMBIERS
Route de la Davaillerie
Zone NAA n° 3 « La Rouère »
Lotissement « LES JARDINS DE BELLEVUE »

VU POUR ETRE AUTHENTIQUE
L'ARRETE EN DATE DU 20.12.06

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 « LES JARDINS DE BELLEVUE »

Le lotissement est situé sur la commune de COLOMBIERS, sur des parcelles cadastrées section ZL n° 10p – 11p – 12P et 13p, situées en zone NAA du Plan d'Occupation des Sols.



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 des voies créées.

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).

La voie créée respectera les conditions suivantes :

- Largeur de plate-forme : 6m.00 et 8m.00
- Largeur de chaussée : 3m.50 et 5m.00
- Largeur des trottoirs : 1m.00 et 1m.50

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, notamment pour les lots 5 à 7 et 10 à 12.

e) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales, y compris les eaux provenant des toitures, devront, suivant la configuration topographique du lot et l'emplacement de la construction, soit :
 - Etre évacuées vers le regard individuel mis en place par le constructeur en limite des lots
 - Etre résorbées par infiltration sur les parcelles. (Puisards, tranchées drainantes, etc. ...).

Ce stockage sur chacune des parcelles, ne devra pas être inférieur à 8m^3 et devra prendre en compte les superficies imperméabilisées des constructions. 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 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 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, 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.

d) 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 à proximité de la limite séparative.

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

5. Emprise au sol :

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la superficie du terrain, est de 40%.

6. Hauteur maximale :

Hauteurs maximales :

Les constructions édifiées sur les lots ne pourront excéder une hauteur maximale de 6m.00 à l'égout du toit.

Si la construction est implantée en limite séparative, le côté situé sur la limite séparative ne pourra excéder 4m.50 de hauteur maximum, s'il s'agit d'un mur pignon, et 3m.50 dans les autres cas.

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.

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 COLOMBIERS 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 plein d'une hauteur maximum de 1m.50 en pierre apparente ou en parpaings enduits sur ses deux faces, éventuellement surmontés d'une grille ou d'une lisse, le tout n'excédant pas 1m.50, dans un ton soutenu, se rapprochant de la valeur globale des murs en pierres existants à proximité. L'enduit du mur en parpaings devra obligatoirement être réalisé dans un délai maximum de 6 mois suivant la construction du mur de clôture. Ce mur pourra être doublé ou non de végétaux.

ou

- 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 pourra être soutenu par une ou deux rangées de parpaings enduits et peints. Les supports bétons sont interdits.
Le grillage sera de préférence implanté en retrait de la limite et la haie végétale côté voie, conformément au schéma annexé au présent projet.

(2). en limite séparative :

- En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2m.00 quelle que soit sa nature (mur ou grillage).

(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.

f) 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.

g) 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 :

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

- Un garage, s'il est réalisé, comptant pour une place;
- L'accès au garage comptera pour une autre place (minimum 6m.00 x 5m.00)
Cet accès privatif (6m.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.

Chaque lot à usage professionnel ou commercial devra assurer le stationnement nécessaire à son activité sur sa propre parcelle.

b) Stationnement des visiteurs :

Huit 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 5.400 m² ;
- La superficie maximum Hors Œuvre Nette Constructible autorisée pour chacun des lots sera de 300 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

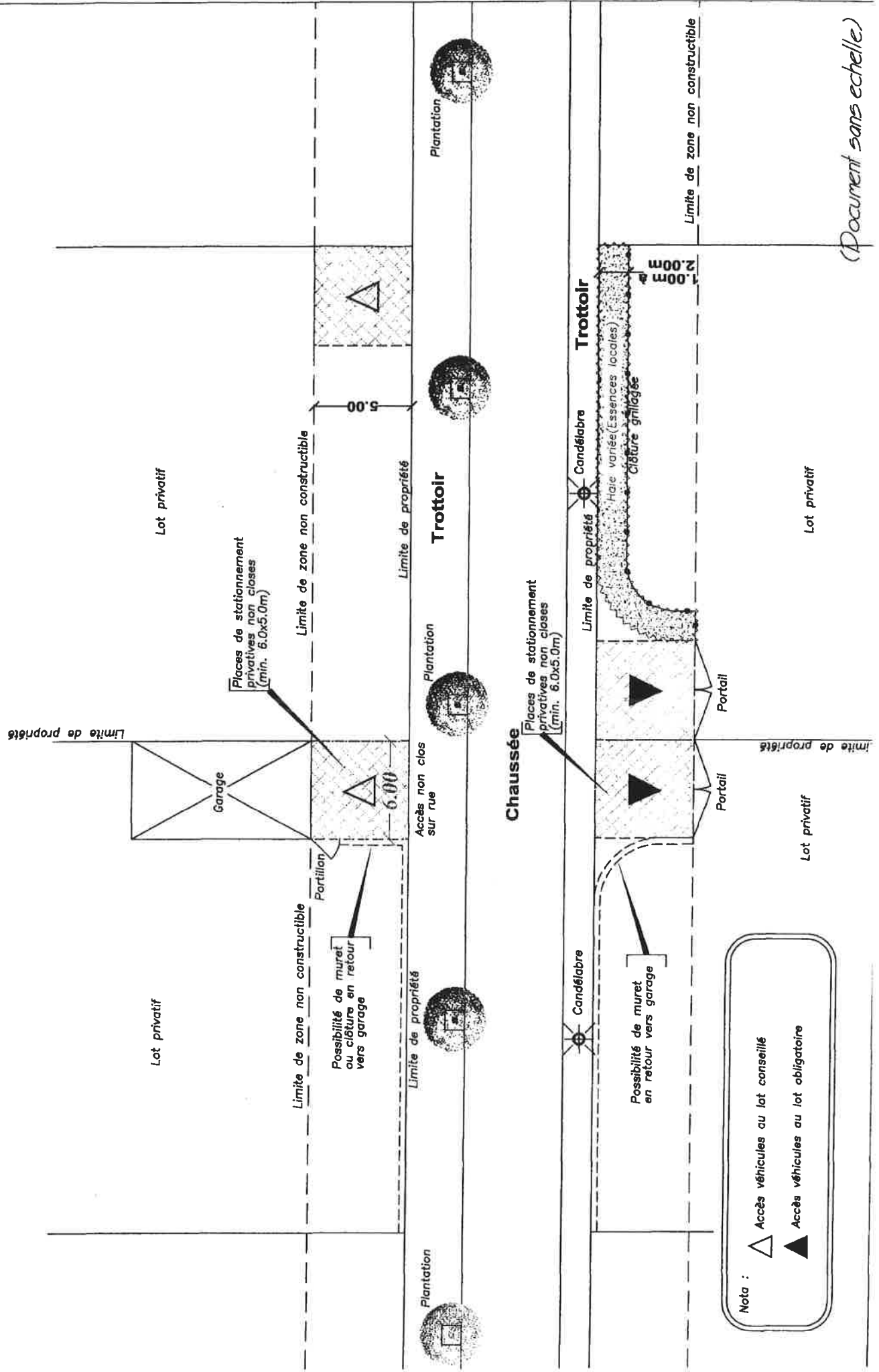
Il sera formé entre tous les propriétaires, présents ou à venir du lotissement, une association syndicale dont tout acquéreur fera partie du fait même de son acquisition.

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



(Document sans échelle)