

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par RJP sur la commune des GRANDES VENTES.

Ces règles d'urbanisme s'imposeront à tous les ayants droits aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Le règlement devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme en vigueur applicable sur la parcelle¹ et aux conditions définies ci-après :

Article 1 - Division parcellaire

Nota : Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Seul le document d'arpentage permettra de déterminer leur contenance exacte.

Conformément au plan de composition, le parti de division adopté est le suivant:

Lots	Usage	Superficie-m ²	Surface de plancher-m ²	Servitudes
1	A bâtir	850	300	Talus à entretenir
2	A bâtir	800	300	Talus à entretenir
3	A bâtir	667	300	Talus à entretenir
4	A bâtir	658	300	Talus à entretenir
5	A bâtir	638	300	Talus à entretenir
6	A bâtir	753	300	Talus à entretenir
7	A bâtir	1000	300	Talus à entretenir
8	A bâtir	455	200	Talus à entretenir
9	A bâtir	470	200	Talus à entretenir
10	A bâtir	451	200	Talus à entretenir
11	A bâtir	493	200	Talus à entretenir
12	A bâtir	373	200	
13	A bâtir	316	200	
14	A bâtir	481	200	
15	A bâtir	347	200	
16	A bâtir	451	200	
17	A bâtir	891	300	
18	A bâtir	820	300	
19	A bâtir	720	300	
20	A bâtir	719	300	
21	A bâtir	708	300	
24	A bâtir	673	300	
25	A bâtir	1 379	600	
26	Espaces communs	4772	/	
	TOTAL	19889	6300	

¹ Le règlement applicable aux parcelles au jour de la demande de permis d'aménager est le PLU

Article 2 - Destination des constructions

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à vocation principale d'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé.

Article 3 - Accès et voirie

Les acquéreurs devront respecter les accès prévus au règlement graphique. Excepté pour les lots 24 et 25.

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot et à leur charge, une entrée charretière en enrobé noir non close sur 5m de profondeur, en retrait du domaine public
Cet espace devra être traité en harmonie avec le bâti et être conservé en parfait état d'entretien.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le biais des branchements amorcés par l'aménageur (eau potable, électricité, assainissement des eaux usées).

Article 5 - Eaux de toitures et eaux pluviales

Chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle en respectant les principes définis par l'étude de gestion alternative des eaux pluviales réalisée par M. Bretot.

En matière d'assainissement pluvial, deux dispositifs distincts :

En partie commune :

- Une noue située le long de la voirie à créer et raccordée au bassin, qui collectera et infiltrera les eaux ruisselées sur les espaces communs et dont la réalisation sera à la charge de l'aménageur ;

En parties privées :

- Une tranchée individuelle d'infiltration qui collectera et infiltrera les eaux ruisselées sur les surfaces imperméabilisées privées (toitures, terrasses,..) dont la réalisation sera à la charge de chaque acquéreur.

Pour garantir le bon fonctionnement hydraulique de l'aménagement futur, ces ouvrages d'assainissement devront donc être réalisés dans les règles de l'art, conservés au fil des années et entretenus régulièrement pour en garantir le bon fonctionnement.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des parcelles privatives ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Article 6 - Implantation des constructions

Conformément au règlement graphique :

- Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter dans les zones de constructibilité, Dans chaque parcelle, ces zones s'appliquent uniquement à l'habitation principale. Les annexes d'une superficie inférieure à 20m² pourront être édifiées à l'extérieur de ces pavés d'implantation,
- Les constructions des lots 8-9, 10-11, 12-13 et 14-15 devront être obligatoirement implantées en limites séparatives,
- Les façades des lots 14, 15 et 16 devront être implantées face à la voirie interne au lotissement, dans la zone indiquée dans le règlement graphique.

Article 7 - Aspect extérieur des constructions

a. Généralités

L'aspect général des constructions et de leurs annexes devra être étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les architectures contemporaines seront autorisées.

b. Clôtures sur l'espace public et sur limites séparatives

Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles devront être constituées de haies vives de 1m50 de haut maxi plantées à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue, en recul de 0.80m par rapport à l'alignement, et ne pas être visible depuis l'espace public. Il devra être de teinte sombre (vert foncé, gris ou noir). Sa hauteur ne devra pas dépasser celle de la haie.

Les végétaux utilisés en clôtures et sur le talus ceinturant la parcelle seront à choisir parmi les essences locales (charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier,...). Les résineux (thuyas, troènes,...) seront interdits.

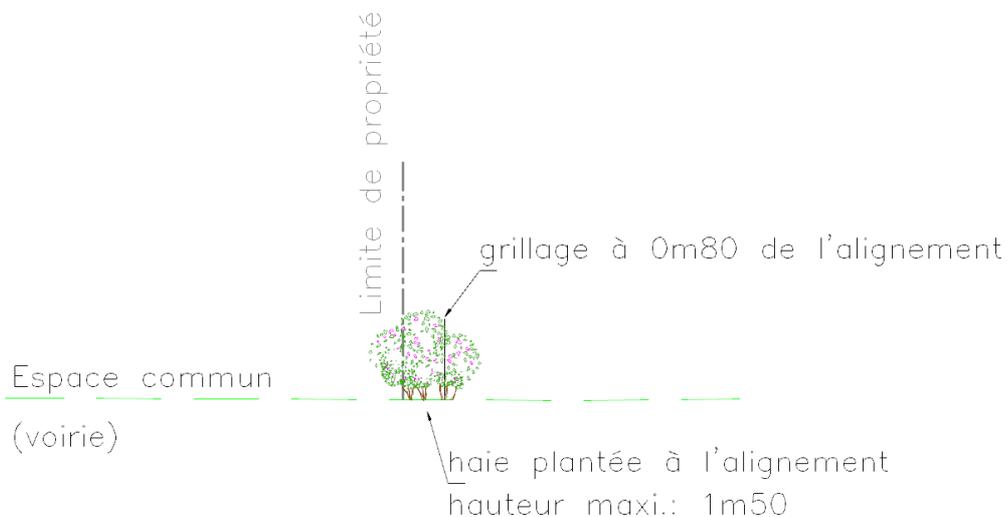
Sont interdits les murs bétons et en plaques.

En cas de création de portails et portillons, les piliers devront être réalisés de préférence dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale, ou en briques traditionnelles régionales, en pierres naturelles, pierres sèches et silex.

Les portails et portillons pourront également être en métal et/ou en pvc à la condition que ceux-ci rappellent les menuiseries de l'habitation. Les couleurs sombres devront être privilégiées.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m. La ferronnerie sera autorisée.

Toute clôture installée en limite séparative devra être constituée d'un grillage ou d'une haie d'une hauteur max de 1m50.

CROQUIS A (vue en coupe)**PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE A L'ALIGNEMENT**

Article 8 - Espaces verts et plantations

La qualité du lotissement sera pour bonne partie la conséquence de la densité des plantations.

Les plantations à réaliser doivent être constituées d'espèces d'essence locale.

Les arbres fruitiers, type pommiers, pourront être retenus pour satisfaire à cette obligation de plantation. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur minimum équivalente, constituées d'essence locale.

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de surface de parcelle, au plus tard durant l'hiver qui suivra l'achèvement de la construction.

Sur chacune des parcelles, les plantations seront réalisées de manière à préserver au voisinage son droit au soleil.

Article 9 - Servitudes

Lots 1 à 11: Obligation de maintien et d'entretien du talus planté bâché par les acquéreurs.