

DEPARTEMENT DE LA VIENNE

Commune de BRUX

Lotissement LE CORRE Jeannine



	PA 10-1	REGLEMENT ECRIT
---	----------------	------------------------

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1- CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement est applicable au lotissement « LE CORRE Jeannine » sur la Commune de BRUX.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de BRUX approuvé le 25 mai 2014, dont il précise les dispositions.

Certains articles du présent règlement de lotissement compléteront et préciseront entièrement l'article analogue existant dans le règlement du PLU.

2- OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général opposables à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Il précise notamment les règles concernant le caractère et la nature des constructions à édifier, des plantations et des clôtures.

Ainsi, du fait de la proximité immédiate du lotissement vis-à-vis du centre-bourg et de son bâti resserré et souvent à l'alignement de la voie publique, le règlement de lotissement intègre-t-il des exigences de rendu architectural, compatibles également, par la bonne orientation des constructions, avec des objectifs de performance énergétique.

Ces règles particulières permettront au projet d'accéder à une qualité environnementale certaine et de définir les conditions favorables d'une harmonisation des constructions et de l'ensemble urbain ainsi créé, d'une qualification et d'une valorisation des espaces publics.

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Complète l'article 1AU1 du PLU

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les parcs de loisirs
- les terrains de camping et de caravaning et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- l'implantation de mobile home
- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage industriel

S'ajoutent spécifiquement au lotissement 3LECORRE Jeannine » les occupations et utilisations du sol interdites suivantes :

- la construction sur un terrain d'un bâtiment à usage exclusif de bureau, de commerces de services ou d'artisanat, ... qui ne serait pas accompagné d'un local d'habitation lié à ces différentes activités
- les installations de type chenils et autres destinées à l'élevage d'animaux, les animaux domestiques étant autorisés sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances et troubles pour le voisinage.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS :

Complète l'article 1AU2 du PLU

2-1. Sont autorisées toutes constructions, extensions de construction existantes, occupations et utilisations du sol :

- à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU1 du PLU et à l'article 1 du présent règlement
- à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants

2-2. Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans le lotissement.

2-3. Les annexes à la construction principale autres que les garages (ex : cabanes de jardin, vérandas, piscines, ...) sont admises à condition qu'elles se situent au-delà de la façade arrière de la construction, ceci vu depuis la voie publique de desserte de la parcelle. Pour les lots 1 à 6 (le long de la Rue de la Poste), une exception est faite pour les seules cabanes de jardins qui sont autorisées à être implantées entre la voie et la construction principale.

2-4. Les piscines enterrées ou hors-sol sont autorisées à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE :

Remplace l'article 1AU3 du PLU

Les accès devront respecter les zones d'accès interdit spécifiques figurés sur le plan de règlement graphique (Pièce PA10-2) du présent dossier de permis d'aménager.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Complète l'article 1AU4 du PLU

4-1. EAU POTABLE

Chaque construction devra être alimentée à partir du branchement posé par le lotisseur sur chaque lot. La fourniture et la pose du compteur seront à la charge de l'acquéreur. Il sera mis en place par le service concessionnaire du réseau d'eau potable.

4-2. ASSAINISSEMENT Eaux Usées

Les acquéreurs devront se raccorder au regard posé par le lotisseur selon les dispositions réglementaires en vigueur.

4-3. ASSAINISSEMENT Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront retenues et infiltrées sur chaque parcelle.

4-4. RÉSEAUX SOUPLES

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder en souterrain, au coffret S22 pour la Basse Tension et au regard béton 30x30 pour le Telecom, tous deux posés par le lotisseur.

4-5. GAZ DE VILLE

Ce lotissement ne sera pas raccordé au réseau de gaz de ville

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Complète l'article 1AU5 du PLU

Les lots définis dans le plan de composition (Pièce PA4 du présent dossier de permis d'aménager) ne peuvent pas être regroupés dans le but de réaliser un nombre de logements moins important que le nombre de lots initial. Une exception pourra être accordée aux organismes sociaux ou à la Commune dans le cadre de la réalisation d'opérations locatives par l'intermédiaire d'un permis groupé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Remplace l'article 1AU6 du PLU

6-1. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter les alignements et reculs obligatoires, les orientations imposées (données pour l'axe de faitage de la construction principale) et les zones de constructibilité et d'inconstructibilité indiqués spécifiquement sur le plan de règlement graphique (Pièce PA10-2) du présent dossier de permis d'aménager.

A ceci s'ajoute les conditions spécifiques suivantes :

- les annexes à la construction principale autres que les garages (ex : cabanes de jardin, vérandas, piscines, ...) sont admises à condition qu'elles se situent au-delà de la façade arrière de la construction, ceci vu depuis la voie publique de desserte de la parcelle. Pour les lots 1 à 6 (le long de la Rue de la Poste), une exception est faite pour les seules cabanes de jardins qui sont autorisées à être implantées entre la voie et la construction principale.
- les piscines enterrées ou hors-sol sont autorisées à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

6-2. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Dans le cas d'une absence de règles spécifiques aux différentes catégories de constructions (construction principale, garage, annexe autre que garage), il est stipulé :

- que les constructions principales, les garages et les vérandas doivent être implantés au minimum à 3 mètres de toute voie ou emprise publique
- que le recul par rapport aux voies et emprises publiques des autres types de construction (cabanes de jardin, piscines enterrées ou hors-sol, ...) n'est pas réglementé

dès lors que les conditions spécifiques données au 6-1 sont respectées

6-3. CHAMP D'APPLICATION

Ces dispositions générales, complémentaires et spécifiques s'appliquent à toute construction, exception faite des terrasses non couvertes et des portails qui, eux, peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'entrée ou permettre la continuité d'un alignement de façade par exemple.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Remplace l'article 1AU7 du PLU

7-1. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra respecter les reculs obligatoires et les zones d'inconstructibilité indiqués spécifiquement sur le plan de règlement graphique (Pièce PA10-2) du présent dossier de permis d'aménager.

A ceci s'ajoute les conditions spécifiques suivantes :

- les annexes à la construction principale autres que les garages (ex : cabanes de jardin, vérandas, piscines, ...) sont admises à condition qu'elles se situent au-delà de la façade arrière de la construction, ceci vu depuis la voie publique de desserte de la parcelle. Pour les lots 1 à 6 (le long de la Rue de la Poste), une exception est faite pour les seules cabanes de jardins qui sont autorisées à être implantées entre la voie et la construction principale.
- les piscines enterrées ou hors-sol sont autorisées à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

7-2. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Dans le cas d'une absence de règles spécifiques aux différentes catégories de constructions (construction principale, garage, annexe autre que garage), il est stipulé :

- que les constructions principales, les garages, les vérandas et les cabanes de jardin doivent être implantés en limite séparative ou, à défaut, à minimum 3 mètres de la limite séparative
- que les piscines enterrées ou hors-sol doivent être implantés à minimum 3 mètres de la limite séparative
- que le recul par rapport aux voies et emprises publiques des autres types de construction et d'installations n'est pas règlementé

dès lors que les conditions spécifiques données au 7-1 sont respectées.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Identique à l'article 1AU8 du PLU

Non règlementé

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Identique à l'article 1AU9 du PLU

Non règlementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Remplace l'article 1AU10 du PLU

Pour les lots 1 à 6, les constructions principales ne peuvent excéder RDC + 1 étage + combles.
Pour les autres lots, les constructions principales ne peuvent excéder RDC + 2 étages + combles.

La hauteur des garages non accolés à la construction principale ne peut excéder 3 m à l'égout du toit ou 4 m au couronnement de l'acrotère dans le cas de garage avec toiture terrasse.

ARTICLE 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS:

Reprend (en italique) et complète (écriture droite) l'article 1AU11 du PLU

11-1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1.1 - Généralités

11-1.1.a) Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite. De même tout pastiche néorural est proscrit.

L'architecture résolument contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées :

- les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques et d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés, pérennes et de qualité,*
- l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (constructions bois, panneaux solaires, éoliennes domestiques, toitures végétalisées ...).*

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphes 11-1.2, 11-1.3 et 11-1.4, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

11-1.1.b) Implantation du bâti – Adaptation au sol

Pour éviter tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain, les niveaux de rez-de-chaussée de la construction principale et des garages non accolés ne devront pas dépasser de plus de 30 cm le niveau moyen du terrain naturel d'origine au droit desdites constructions.

11-1.2 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Sont autorisés la maçonnerie enduite, la pierre naturelle et le bois ou matériaux d'aspect identique. Le bois sera de préférence peint.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres apparentes, les proportions locales des pierres appareillées doivent être respectées.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, dans le cas d'un bâtiment en L, ou d'un bâtiment de grand volume (au minimum RDC+1+combles), les toits à plus de 2 pentes sont autorisés.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 20° et 35°.

Les toitures à pentes devront être recouvertes de tuiles de teintes se référant à l'architecture locale de référence présente sur la commune (tons mêlés), ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Les toitures terrasses peuvent également être admises.

Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les ouvertures devront avoir la forme d'un rectangle (sauf petites ouvertures de type œil de bœuf).

Les dimensions en seront plus hautes que larges, sauf dans le cas des portes de garage, portes cochères, vitrines commerciales, baies vitrées.

Les châssis de toit seront de type encastré et respecteront de préférence l'alignement vertical des travées.

Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades.

L'emploi du blanc pur est interdit. L'emploi du PVC est déconseillé.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11-1.3 – Autres constructions nouvelles

Les constructions à usage autre que l'habitat peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11-1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).

- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux...

- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11-1.4 – Constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées aux paragraphes 11-1.2 et 11-1.3.

Toutefois :

- en cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal (sans en dépasser la hauteur).

- en cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.

- en cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

11.1.5 – Constructions annexes non accolées des habitations

Implantation

Voir Pièce PA10-2 – PLAN REGLEMENT GRAPHIQUE et art. 6 et 7 du présent règlement écrit.

Façades

Les matériaux en façades devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou en maçonnerie enduite ou d'aspect bois.

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes ou en toiture terrasse.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées dans le cas où la construction est adossée à une autre construction ou à une limite séparative.

11-2. AMENAGEMENT DES ABORDS DE CONSTRUCTIONS

11.2.1 – Clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les toiles brise-vue, la brande, les panneaux béton et panneaux bois de type claustra même ajourés, tout matériau incongru ou non pérenne sont interdits sur l'ensemble du périmètre du lotissement.

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures.

Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés et que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

Les haies mono-spécifiques constituées d'essences persistantes de type lauriers, thuyas et similaires sont interdites lorsqu'elles accompagnent ou constituent une clôture.

11-2.1.a) Clôtures donnant sur le domaine public

Les clôtures des lots donnant sur le domaine public, si elles existent, devront respecter les différentes catégories précisées sur la pièce PA10-2 PLAN REGLEMENT GRAPHIQUE du présent dossier de permis d'aménager dont les modalités sont précisées ci-dessous :

- Clôture de type 1 (concerne les lots 1 à 6) :

Les clôtures, si elles existent, devront être constituées soit d'un grillage de type grillage à mouton d'une hauteur d'1.40 m maximum, soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ne dépassant pas 1.20 m, le tout éventuellement doublé d'une haie végétale constituée d'essences locales variées.

- Clôture de type 2 (concerne les lots 1, 7 et 17) :

Les clôtures, si elles existent, devront être constituées soit d'un grillage métallique fin de teinte sombre ou métal naturel ou d'une clôture bois d'une hauteur maximale d'1.80 m, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 30 cm surmonté du même type de grillage que précédemment, le tout ne dépassant pas 1.80 m de hauteur et doublé d'une haie végétale constituée d'essences locales variées.

- Clôture de type 3 (concerne le lot 6 et les lots 11 à 17) :

La haie végétale existante constituée d'essences locales devra obligatoirement être conservée, entretenue et ses éléments remplacés le cas échéant, par le propriétaire du lot.

Les clôtures, si elles existent, devront être constituées d'un grillage métallique fin de teinte sombre ou métal naturel d'une hauteur maximale d'1.80 m. Il convient de se référer au cahier des charges du lotissement pour connaître les modalités d'installation du grillage.

- Clôture de type 4 (concerne les lots 16 et 17) :

Les clôtures, si elles existent, devront être constituées soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ne dépassant pas 1.80 m, soit d'un mur bahut enduit dito bâtiment ne dépassant pas 1.20 m surmonté d'une grille de couleur semblable à un élément de la construction principale, le tout ne dépassant pas 1.80 m.

- Clôture de type 5 (concerne les lots 7 à 15) :

Les clôtures, si elles existent, devront être constituées soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel, soit d'un mur enduit dito bâtiment, tous deux ne dépassant pas 1.80 m, soit d'un mur bahut enduit dito bâtiment ne dépassant pas 1.20 m surmonté d'une grille de couleur semblable à un élément de la construction principale, le tout ne dépassant pas 1.80 m.

- Clôture de type 6 (concerne le lot 7) :

La clôture, si elle existe, devra être constituée :

- soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel, d'une hauteur maximale de 1.80 m
- soit d'un mur bahut enduit dito bâtiment ne dépassant pas 1.20 m surmonté d'une grille de couleur semblable à un élément de la construction principale, le tout ne dépassant pas une hauteur de 1.80 m,
- soit d'un grillage métallique fin de teinte sombre ou métal naturel ou d'une clôture bois, ne dépassant pas 1.80 m
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 30 cm surmonté du même type de grillage que précédemment, le tout ne dépassant pas 1.80 m

le tout pouvant être doublé d'une haie végétale constituée d'essences locales variées.

- Clôture de type 7 (concerne les lots 11 et 12) :

Les clôtures, si elles existent, devront être constituées soit d'un grillage métallique fin de teinte sombre ou métal naturel ou d'une clôture bois d'une hauteur maximale d'1.80 m, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 30 cm surmonté du même type de grillage que précédemment, le tout ne dépassant pas 1.80 m de hauteur, le tout doublé d'une haie végétale constituée d'essences locales variées.

Lorsque les lots sont clos par un muret surmonté d'une grille (type de clôture 5, 6 ou 7), la forme et la teinte des portails, lorsqu'ils existent, devront être en accord avec la forme et la teinte des grilles surmontant le muret.

Lorsque les lots sont clos par un mur plein, la teinte des portails devra être en accord avec celle des menuiseries de la construction principale.

11-2.1.b) Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative, si elles existent, devront être constituées :

- soit d'un grillage métallique fin de teinte sombre ou métal naturel

- soit de clôtures bois à claire-voie (les panneaux bois étant interdits)

le tout ne dépassant pas 1.80 m et doublé éventuellement d'une haie constituées d'essences locales.

Il sera admis la possibilité d'avoir pour limite séparative la présence d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou d'un mur enduit dito bâtiment d'une hauteur maximale de 2.00 m à condition que ceux-ci se trouvent :

- o pour les lots 7 à 17, entre l'alignement du domaine public et le garage ou la construction principale implantés en limite séparative si l'interdistance est inférieure ou égale à 8 m.
- o au-delà et dans le prolongement d'un garage ou de la construction principale sur une longueur maximale de 5 m pour tous les lots.

Pour une meilleure appréciation du respect de la qualité architecturale et de l'harmonie des constructions, il est demandé aux acquéreurs, d'intégrer à leur dossier de permis de construire, le cas échéant, le projet de clôture envisagé pour celles donnant sur le domaine public.

Il est aussi demandé dans tous les cas de consulter au plus tôt et avant dépôt du Permis de Construire, l'Architecte des Bâtiments de France pour la validation des formes, des teintes et autres caractéristiques choisies pour la construction. Celui-ci veillera à une harmonisation des teintes sur la propriété (menuiseries, portails, clôture, façades en parements bois, ...) et entre maisons voisines.

11.2.2 – Espaces spécifiques réglementés

Il a été institué sur les lots 1 à 6 une zone réglementée avec pour objectif la création de jardins champêtres arborés (d'une largeur de l'ordre de 8 à 11 m depuis l'alignement de la Rue de la Poste).

Pour cela, outre le traitement spécifique des clôtures déjà décrit précédemment, les règles suivantes doivent être respectées :

- Zone imperméabilisée restreinte à l'emprise d'un éventuel garage implanté à l'alignement ou, dans le cas d'un garage hors de cette zone, restreinte à l'emprise de 3 m de largeur d'un accès véhicules
- Le reste de la zone doit être végétalisé à raison au minimum de 50 % d'espaces arborés (composé de massifs arbustifs et/ou fruitiers d'essences locales)

ARTICLE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT:

Remplace l'article 1AU12 du PLU

Le stationnement doit être réalisé hors de l'emprise publique et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Sauf impossibilité technique due aux règles d'implantation spécifiques du lotissement, il est demandé aux acquéreurs des lots de prévoir outre le garage, une place de stationnement supplémentaire couverte ou non couverte, à l'intérieur du lot.

Le stationnement de véhicules poids lourds, en dehors de ceux réservés à l'enlèvement des ordures ménagères, est interdit sur le lotissement, tant sur les parcelles privatives que sur la voie interne du lotissement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS:

Remplace l'article 1AU12 du PLU

13-1. AIRES DE JEUX – ESPACES COLLECTIFS

L'utilisation de l'aire de jeux et des espaces collectifs internes au lotissement ne doit pas présenter de trouble ou de gêne au voisinage du lotissement et à l'extérieur.

13-2. PLANTATIONS

De manière générale, la demande de permis de construire sera accompagnée, obligatoirement, d'un plan d'aménagement des abords avec indication des accès et de leur nature (enduits, pavés, ...) des espaces plantés et description des mouvements de terre éventuels.

Les haies doivent être obligatoirement constituées d'essences locales variées.

Les arbres-tige devront être choisis parmi les espèces existant localement.

Les haies mono-spécifiques constituées d'essences persistantes de type lauriers, thuyas et similaires sont interdites lorsqu'elles accompagnent ou constituent une clôture.

La haie végétale existant sur le périmètre du lotissement devra obligatoirement être conservée, entretenue et ses éléments remplacés le cas échéant par des plantations en nombre et qualité équivalents, par le propriétaire du lot.

Il est rappelé, pour les lots 1 à 6, l'objectif de créer des espaces à l'esprit de jardins champêtres arborés (caractéristiques décrites ci-dessus à l'article 11-2.2)

ARTICLE 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL:

Remplace l'article 1AU14 du PLU

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur le lotissement est de 6000m². Dans cette limite, la surface de plancher maximale constructible sur chaque lot est indiquée ci-après :

N° LOT	SURFACE DU LOT (m²)	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISÉE (m²)
1	700	350
2	627	300
3	637	300
4	658	300
5	684	350
6	728	350
7	850	400
8	610	250

9	716	350
10	841	400
11	954	400
12	592	250
13	1289	500
14	960	400
15	940	400
16	815	350
17	763	350
TOTAL	13364	6000
Espaces Communs	3771	/

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES:

Complète l'article 1AU15 du PLU

Toute construction, toute opération, tout aménagement devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, toute utilisation optimale de la lumière naturelle et l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été) et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, ...).

Bon nombre de règles édictées dans le présent règlement du lotissement (implantation des constructions, ...) contribuent au respect de ces prérogatives.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES:

Identique à l'article 1AU16 du PLU

Non réglementé

ARTICLE 17 – ADHÉSION AU RÈGLEMENT/MODIFICATION DU RÈGLEMENT:

Article propre au règlement du lotissement

La signature de l'acte de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent règlement.

Celui-ci pourra être modifié dans les conditions prévues par l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme modifié le 27 mars 2014:

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible»

Fait à , le

