

REGLEMENT DU

LOTISSEMENT « Le Hameau du Grand Chemin »

Commune de SAINT-MAIXANT

Maître d'Ouvrage :

Société SOGIL

57 rue Jean Baspeyras – 33670 CREON

Maître d'œuvre :

SELARL ABAC – Géomètres-Experts

BP 30253 - ZI DUMES – 33 212 LANGON CEDEX

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles ou servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « LE HAMEAU DU GRAND CHEMIN », situé sur la commune de SAINT-MAIXANT.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le terrain est situé en zone Aua et AUB du PLU dont les limites figurent sur le plan de composition annexé.

Le périmètre du lotissement est figuré sur le plan de composition dressé par ABAC Selarl de Géomètres-Experts. Ce plan sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRAIN

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir:

- terrains destinés à la réalisation des espaces publics : voiries, espaces verts, trottoirs.
- terrains destinés à l'appropriation divisé de 14 lots.

Les diverses zones sont figurées sur le plan annexé à l'arrêté préfectoral.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE 2 : RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots sont réservés à la construction à usage d'habitation. Toutefois, pourront être admises des constructions mixtes habitation-professionnelle pour l'exercice d'une profession libérale ou de service mais, en aucune façon, la nature de l'activité ne doit porter atteinte à la tranquillité des lieux et des habitants.

Toute construction ou partie de construction réservée à l'usage professionnel, tel qu'énoncé ci-dessus, devra respecter les dispositions d'aspect et de hauteur prévues aux articles 10 et 11.

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations autres que celles mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

De manière générale, chaque lot ne disposera en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure, dont la position est fixée sur le plan de composition annexé à l'arrêté de permis d'aménager.

Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique. Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

Les acquéreurs auront obligatoirement la charge, après avoir effectué leur construction, de remettre en état leur accès charretier.

Les garages seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Propriété du sol des voies ou espaces libres - affectation du sol des voies à la circulation publique :

Les espaces libres sont destinés à être incorporés aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale, sans que toutefois le lotisseur puisse prendre actuellement aucun engagement à ce sujet.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des espaces libres communs sera la propriété du Syndicat des propriétaires.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le lotissement sera soumis aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, dans les conditions prévues par le règlement sanitaire ou de voirie en vigueur dans la commune.

Les lots devront respecter à minima la hauteur de dalle (si elle existe) mentionnée sur le plan de composition.

Les lots 11 à 14 étant situés en contrebas de la voie du lotissement, chaque acquéreur prendra les dispositions nécessaires pour que les eaux pluviales ruisselant sur son lot ne puissent inonder sa construction. A cet effet, une marge de 15cm entre tout point du terrain aménagé situé en périphérie de sa construction et le niveau du plancher en rez-de-chaussée soit à minima respectée.

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur, pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux pluviales vers le plot de branchement prévu à cet effet dans la limite de **150m²** imperméabilisés par lot. Au delà de cette surface, l'acquéreur aura à sa charge un **massif de stockage** qu'il aura à réaliser sur son lot. **Le volume stocké par ce massif sera fonction de la surface imperméabilisée sur le lot (toitures, parkings, accès, voirie etc.) diminué des 150m² prévus dans les massifs communs du lotissement. La note de calcul assainissement annexée au dossier de permis d'aménager propose un modèle type de massif ainsi que son dimensionnement. L'acquéreur devra respecter impérativement les prescriptions de cette note.**

En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée vers le réseau d'assainissement eaux usées.

ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées de chaque lot seront évacuées au réseau interne à l'opération, sous les voies nouvelles, par l'intermédiaire des regards de branchement prévus à cet effet généralement en façade de lot.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux usées vers le regard de branchement.

SERVITUDES DE LIGNES ÉLECTRIQUES

a) Le Maître d'Ouvrage, comme propriétaire du lotissement, concède à l'E.D.F. ou à la régie exploitante, à titre de servitude, les droits suivants :

- occuper à titre définitif le ou les emplacements où sont édifiés le ou les postes de transformation MT/BT alimentant le lotissement ;

- faire passer sur les voies et sur les lots du lotissement toutes lignes électriques nécessaires pour la distribution générale de l'électricité, pour l'éclairage public et pour les branchements des abonnés ;

- implanter sur les voies et les lots du lotissement, les supports destinés aux conducteurs dûment accrédités par elle, en vue de la construction des lignes électriques et des branchements ;

b) Le propriétaire conserve sur la propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des servitudes ainsi constituées.

Compte tenu de l'intérêt que présente pour le lotissement l'implantation des ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique, les droits concédés à l'E.D.F. ou à la régie exploitant le sont en versement d'aucune indemnité en argent et le Maître d'Ouvrage renonce à toute réclamation fondée sur la présence des installations électriques.

Les réseaux privés seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les divers terrains ont une forme qui permet l'implantation normale d'un bâtiment à usage d'habitation.

Les acquéreurs apporteront la plus grande attention à la qualité de l'insertion de leur construction dans le site : orientation, implantation, ouvertures, etc...

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

D'une manière générale, toute construction devra être édifiée à l'intérieur de la zone aedificandi du lot figurant sur le plan de composition.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

D'une manière générale, toute construction devra être édifiée à l'intérieur de la zone aedificandi du lot figurant sur le plan de composition.

La construction sur le lot 11 sera implantée en limite d'avec le lot 12.
La construction sur le lot 12 sera implantée en limite d'avec le lot 11.
La construction sur le lot 13 sera implantée en limite d'avec le lot 14.
La construction sur le lot 14 sera implantée en limite d'avec le lot 13.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

Une zone d'implantation supplémentaire des annexes est définie au plan de composition.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur un même lot, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Une zone d'implantation supplémentaire des annexes est définie au plan de composition.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les lots 1 à 10 situés en zone Aub, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas **25%** de la surface du lot, à savoir :

Lot	Surface	Emprise max. autorisée
1	671m ²	167m ²
2	701m ²	175m ²
3	701m ²	175m ²
4	707m ²	176m ²
5	724m ²	181m ²
6	817m ²	204m ²
7	700m ²	175m ²
8	828m ²	207m ²
9	861m ²	215m ²
10	882m ²	220m ²

Pour les lots 11 à 14, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas **30% de la surface du lot située en zone AUa**, à savoir :

Lot	Surface en zone AUa	Emprise max. autorisée
11	585m ²	175m ²
12	563m ²	168m ²
13	561m ²	168m ²
14	593m ²	177m ²

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à R+1+comble, le faîtage ne pouvant dépasser une hauteur de **8** mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions s'intégreront harmonieusement aux paysages dans lesquels elles s'implantent.

Les constructions présenteront une volumétrie simple s'inspirant des constructions rurales traditionnelles, en harmonie avec le paysage. La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera particulièrement soignée.

Toiture

Les couvertures seront en tuile type « canal » (ou « romane-canal » ou plaques ondulées en fibrociment recouvertes de tuiles canal), de teinte terre cuite claire ou mélangée. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à la façade du lot, elles auront obligatoirement un sens de faîtage principal conforme aux indications du plan de composition. Pour les lots 1 et 2, cette règle s'applique sur tout le lot.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles et si elles couvrent au plus 30 % de l'emprise au sol.

Les couvertures en verrières sont autorisées si elles couvrent au plus 30 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les couvertures translucides ondulées sont interdites.

Murs

Les murs maçonnés auront un parement en pierre calcaire, ou seront enduits (enduits d'aspect et de tonalités proches des enduits traditionnels locaux).

Les bardages d'aspect métallique sont interdits.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés s'ils s'inspirent de l'architecture rurale locale. Ils seront vernis ou lasurés de couleur bois (clair ou sombre), et le sens des lames sera vertical.

Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdits.

Les portes d'entrée pourront être de même couleur que les fenêtres, ou de couleur bois, ou peintes de couleur sombre.

Les garde-corps métalliques seront noirs ou gris.

Clôtures

Sur espaces communs, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés enduits, d'aspect et de tonalités proches des enduits traditionnels locaux, ou en pierres apparentes, surmontés d'une grille métallique peinte de couleur sombre. L'ensemble aura

une hauteur de 1,60 mètres maximum. La hauteur des murets sera de 0,60 mètre par rapport au sol naturel (les piliers et poteaux sont autorisés). Le couvrement en tuiles des murets est interdit.

- les portails gris, ou de couleur sombre, ou en bois vernis ou lasurés.

Les haies vives d'espèces locales et variées sont obligatoires.

Sur limite séparative et en fond de lot : **seuls sont autorisés les grillages vert doublés d'une haie vive d'espèces locales et variées.**

Antennes

Les antennes paraboliques de largeur $\geq 1\text{m}$ sont interdites sur les façades visibles de l'espace public. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé est interdit.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies du lotissement.

Il sera exigé 2 places par logement à aménager **en dehors du garage** par chaque acquéreur sur son lot et à ses frais.

La longueur d'une place de stationnement est au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le lotissement est aménagé avec des espaces verts dont la surface totale en dehors du tube de voirie de 8m est très largement supérieure à 10 % de la surface du lotissement.

ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

la Surface de Plancher totale du lotissement est fixée à 3220m², soit 230 m² pour chaque lot.