

COMMUNE DE ST PERDON

LOTISSEMENT « JARDINÉ »

REGLEMENT

Pièce PA 10

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article I.1 - Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier d'autorisation.

Il est ici précisé que les voies et les espaces communs du lotissement sont destinés à être rétrocédés à la Commune de ST PERDON.

Article I.2 - Champ d'application

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune ST PERDON ou tout document public d'urbanisme qui viendrait s'y substituer.

Ce règlement devra être remis à l'acquéreur avec l'arrêté d'autorisation, lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur, lors de la signature des engagements de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ces documents devront leur avoir été communiqués préalablement.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

Ce document sera opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Article I.3 - Désignation de la propriété à lotir

Le terrain à lotir figure au cadastre de la Commune de ST PERDON ainsi qu'il suit :

Section	N°	Voie - Lieudit	Contenance
AB	190	Jardiné	23a 40ca
AB	194p	Jean Gay	3a 07ca
AB	195p	Jean Gay	4a 24ca
AB	528	Jardiné	1ha 14a 27ca
AB	468	Jardiné	2a 23ca
AB	462	Jardiné	3a 29ca
Périmètre à Lotir			1ha 50a 50ca

L'ensemble :

- tel que figuré notamment sur le Plan de l'Etat des Lieux et le Plan de Composition d'ensemble constituant respectivement les pièces N^{os} PA3 et PA4 jointes au présent Dossier de Lotissement,
- confrontant diverses propriétés et voie ouverte à la circulation, indiquées sur ces mêmes documents.

Etant ici également précisé que ces désignations cadastrales ne sont que provisoires car sujettes à publicité foncière.

Article I.4 - Partie de division adoptée

Les espaces du lotissement représentés sur le Plan de Composition, se décomposent ainsi qu'il suit :

Surfaces Communes	Voirie Accès des Lots		1 838 m ²
	Stationnement		108 m ²
	Espaces Verts		2 324 m ²
	Total des Surfaces Communes	S1 =	4 270 m²
Surface dont la cession gratuite est prévue au bénéfice de la Collectivité		S2 =	
Surfaces Privatives		S3 =	10 780 m²
Surface Totale du Terrain à Lotir		S =	15 050 m²

NB : Il est ici rappelé que les surfaces indiquées ci-dessus ne sont qu'approximatives et qu'elles ne seront déterminées exactement que lors des opérations de bornage et de publicité foncière.

Article I.5 - Modifications

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée à l'autorisation de lotir non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L.442-10 et L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Article II.1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Le secteur correspond à une zone de densité faible à moyenne à vocation principale d'habitation.

Article II.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement d'infrastructures routières.
- Les carrières, les décharges de matériaux de toute nature et les dépôts de véhicules.
- Hébergement hôtelier et touristique
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Le stationnement isolé de caravane ou collectif des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Les mobil-homes.
- Cinéma.
- Industrie.
- Entrepôts.
- Artisanat.
- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de détail et commerce de gros.
- Centres de congrès et d'exposition.

Article II.3 - Accès et voirie

Chaque lot créé aura un seul accès direct charretier sur la voirie du lotissement.

La desserte de tous les lots est indiquée au Plan de Composition, pièce PA4 du permis d'aménager, et il ne pourra être apporté de modification à la position de ces accès.

Chaque accès ainsi que ses abords sur façades se trouvant au droit des lots devront être régulièrement entretenus par le propriétaire desservi (tonte, ramassage des feuilles, désherbage des parties engravées etc.).

Article II.4 - Desserte par les réseaux

EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa vocation, nécessite l'eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le lotisseur procédera aux branchements des lots, à la pose des niches équipées d'un robinet d'arrêt.

La pose des compteurs particuliers sera faite ensuite à l'initiative et à la charge de l'acquéreur.

EAUX USÉES

Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées vers les regards de branchement qui seront mis en place par le lotisseur.

Ces ouvrages, posés en limite de lots sur les espaces communs, devront être tenus en parfait état d'entretien par le propriétaire du lot desservi.

Ces regards de branchement étant en matériaux préfabriqués avec sortie prévue vers le lot, la canalisation provenant du ou des bâtiments à construire devra obligatoirement arriver en fond de regard (appelé tabouret) et non à travers la paroi de la cheminée mise en place au-dessus. Tout défaut d'étanchéité ou autres désordres divers constatés du fait du non-respect de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire du lot concerné.

Préalablement à tous travaux, chaque propriétaire de lot devra vérifier le niveau prévu du radier du ou des regards de rejet des eaux usées proches de sa construction avec celui de son regard de branchement afin de bien s'assurer de sa pente.

A cet effet, toute pose de canalisation devra respecter une pente minimale de 5 millimètres par mètre. A défaut, le lot sera réputé « non raccordable » et devra supporter une pompe de relevage qui restera à la charge du propriétaire du lot desservi.

EAUX PLUVIALES

Le terrain à lotir s'étant révélé inapte à l'infiltration, vue l'étude hydro-pédologique annexée au présent dossier de lotissement, les propriétaires des lots seront tenus de recueillir leurs eaux pluviales et de les mener par des canalisations enterrées en P.V.C. Ø 160 mm jusqu'au regard de branchement particulier mis en place devant chaque lot par le lotisseur.

Ces ouvrages, posés en limite de lots sur les espaces communs, devront être tenus en parfait état d'entretien par le propriétaire du lot desservi.

Les mêmes recommandations techniques que pour les eaux usées devront être respectées : entretien, modalités de branchements, contrôle des niveaux, pentes etc.

Les propriétaires des lots devront munir leurs regards en pieds de gouttières de paniers en grillage amovible afin d'empêcher les feuilles d'entrer dans le réseau d'eaux pluviales.

Le volume maximum, des eaux pluviales, dirigé vers le réseau collectif, correspondra à une surface imperméabilisée de 280m² maximum pour chaque lot ; au-delà de cette surface les eaux pluviales devront être gérées par un système à la parcelle.

Ce qui implique :

- Un sol végétal sera conservé et la surface imperméabilisée sera limitée autour de l'emprise bâtie ; des sols drainants pour les cheminements et les aires de circulation seront privilégiés (sols enherbés, stabilisés, plaques en nids d'abeilles, etc..),
- 40% de la superficie du terrain devra être occupée par des espaces végétalisés, ou non imperméables.

ELECTRICITE - TELEPHONE

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

Le lotisseur assurera le branchement des lots et la pose des coffrets de type CIBE ou autres, prévus pour recevoir les compteurs.

A partir de ces coffrets, le raccordement à chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain.

Les branchements des constructions à édifier seront obligatoirement exécutés en souterrain à partir des gaines et chambres pavillonnaires posées à cet effet par le lotisseur.

ORDURES MENAGERES

Une aire de collecte constituée de conteneurs semi-enterrés sera créée par le lotisseur à l'entrée du lotissement (cf plan de composition PA4)

Article II.5. -Caractéristiques des terrains

Ce lotissement comprendra au maximum 22 lots.

Le lot n°11 destiné à recevoir deux logements sociaux.

La forme des lots est définie au Plan de Composition.

Leurs superficies sont indiquées dans les tableaux ci-après, étant rappelé que ces superficies ne sont qu'approximatives et qu'elles ne seront déterminées de manière définitive que lors des opérations de bornage.

N° des Lots	Surfaces	N° des Lots	Surfaces
1	595 m ²	10	450 m ²
2	635 m ²	11	670 m ²
3	565 m ²	12	615 m ²
4	575 m ²	13	630 m ²
5	570 m ²	14	560 m ²
6	500 m ²	15	560 m ²
7	555 m ²	16	565 m ²
8	575 m ²	17	565 m ²
9	475 m ²	18	560 m ²
		19	560 m ²
		Total : 10 780 m²	

Il est ici précisé que ces remodelages de lots :

- Ne constitueront pas des modifications au sens de l'article I.5 du présent règlement,
- Seront notifiés à l'autorité administrative au plus tard le jour de l'acte constatant la première mutation des parties divisées.

Article II.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées

Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Article II.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées

Les constructions devront s'implanter sur 0 à 2 limites séparatives. En cas de retrait des limites, le recul devra être au minimum de 3m.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4,50 m à l'égout du toit sur la limite séparative.

Article II.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble.

Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 3 mètres pris au nu du mur extérieur ou des poteaux.

Article II.9 - Emprise au sol des constructions

La surface bâtie au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

La surface imperméabilisée sera limitée à 280m², cf Article II.4 - Desserte par les réseaux / Eaux Pluviales

Article II.10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à R+1.

Article II.11 - Aspect extérieur

Aucune construction ou modification de construction ne pourra être édifiée sans la délivrance d'une autorisation de construire par les autorités compétentes, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Rappel

Tout projet de construction devra indiquer, sous peine de ne pas être accepté comme complet :

- La marque, le numéro, la couleur de finition des enduits proposés (ou la référence de couleur des peintures et matériaux de façades extérieurs),
- la marque, le modèle, la couleur dans le modèle choisi de la tuile de couverture,
- le matériau et la coloration des menuiseries,
- la coloration des dalles et descentes d'eaux pluviales.

Volumétrie – Toitures

- les volumes et couvertures seront de formes simples, (pas d'angle obtus, en limiter les croupes, favoriser les doubles pentes).
 - les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à l'espace public.
 - les toitures seront en tuiles (couleur rouge, orangée ou panachée dans les mêmes teintes) avec une pente de 30 à 40 % ou en zinc sans contrainte de pente. Les tuiles noires et méridionales seront interdites.
 - les toits comporteront 2 à 6 pentes.
 - les débords des toitures traditionnelles seront de 0,50 m (les constructions en limites ne pourront respecter cette règle) ;
 - les toits terrasses sont admis pour les constructions produisant plus d'énergie qu'elles n'en consomment (énergie positive) ;
 - Les gouttières et descentes de gouttières seront de la teinte zinc ou du mur de la construction.
- Pour les constructions neuves et les annexes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faîtage. Leur superficie ne doit pas dépasser un pan de toiture.

Matériaux – Couleurs

- Les couleurs d'enduit, charpentes, et bandeaux de toits proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à la coloration traditionnelle du pays (rose, bleu, jaune cru, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées. Les tons mats ou satinés sont à privilégier, menuiseries comprises ;
- Les constructions entièrement blanches (murs, menuiseries, boiseries, volets, bandeaux de toit, dalles...) ne sont pas admises. Une différence de tons entre les pleins et les vides doit obligatoirement être conservée ;
- Pour les constructions à ossature bois, les madriers empilés, techniques constructives exogènes aux landes, sont proscrits. Il pourra être imposé une lasure ou une peinture claire proche des murs enduits des constructions voisines.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

Les clôtures veilleront à s'intégrer au mieux à leur environnement, elles seront d'une hauteur maximale de :

- 1,5m maximum sur les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques composées d'un mur bahut de 0.60m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie (50% de vide au moins) : grillage simple torsion, grille en ferronnerie ou métallique, lisse en bois ou métallique.
- 2m maximum sur les limites séparatives.

La hauteur est calculée depuis le sol naturel existant avant travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Les matériaux ne sont pas imposés. Les clôtures maçonnées doivent obligatoirement être enduites des deux côtés.

Une dérogation à la règle pourra être faite si des problèmes de sécurité, de bruit ou de nuisances sont constatés.

Portails et portillons

Les portails seront en bois ou en métal. Ils devront présenter une simplicité.

Le portail aura un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation. Il devra être lui aussi de claire voie.

Boîtes à lettres

Les boîtes à lettre seront intégrées dans les murets techniques réalisés par le lotisseur en limites des espaces publics.

Coffrets d'alimentation

Les coffrets seront intégrés dans les murets techniques réalisés par le lotisseur en limites des espaces publics.

Article II.12 – Stationnement

Devant chaque lot, une aire de stationnement dite « Parking de Midi » sera aménagée à la charge du lotisseur. Ce stationnement est visible sur le plan de composition PA4.

Article II.13 - Espaces libres et plantations

Espaces communs

Les usagers de ce lotissement pourront disposer des espaces libres suivant leur destination et en respectant les prescriptions qui pourront être édictées pour leur jouissance.

Espaces privés

Les propriétaires seront tenus de maintenir en permanence leurs terrains en excellent état d'entretien.

L'espace compris entre la construction et la façade du lot sur la voirie du lotissement sera toujours traité en terrain d'agrément. Les potagers devront être situés en dehors de cet espace.

Un sol végétal sera conservé et la surface imperméabilisée sera limitée autour de l'emprise bâtie ; des sols drainants pour les cheminements et les aires de stationnement seront privilégiés (sols enherbés, stabilisés, plaques en nids d'abeilles).

40% de la superficie du terrain devra être occupée par des espaces végétalisés, ou non imperméables.

Article II.14 - Surface de plancher

La surface de plancher maximale sera obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots de cette opération.

Conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur délivrera en complément à chaque attributaire, un certificat indiquant la surface définitive retenue. Ce certificat appelé « PC 28 » sera joint au Permis de Construire.

Cette surface maximale de plancher constructible sera déterminée lors de la vente de chaque lot avec un **minimum de 250 m²** pour chacun des lots.

La superficie de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement sera fixée à **7 500 m²**.

La superficie de plancher résiduelle est à la disposition du lotisseur qui pourra la répartir à sa guise, en fonction des projets qui lui seront soumis.

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

Article III.1. Servitudes

Les acquéreurs des lots seront tenus de supporter les servitudes existantes résultant de la situation des lieux au moment de leur acquisition, notamment celles définies ci-après :

1/ Coffrets d'alimentation

Tout propriétaire d'un lot en limite duquel est implanté un coffret EDF, PTT ou autres pour le service d'un ou plusieurs lots, sera tenu de supporter l'empiétement de ce coffret à l'intérieur de son lot et au besoin, de prendre toute disposition pour l'intégrer dans sa clôture sans apporter de gêne à son utilisation.

2/ Servitude de Tour d'échelle

Le cahier des charges du lotissement prévu par l'article III.2 ci-après, fixe les modalités d'exercice d'une servitude dite de « Tour d'Echelle » résultant de la possibilité d'implanter des constructions sur limites séparatives dans les conditions fixées par l'article II.7 du présent règlement.

Article III.2. Cahier des charges

Le lotisseur, les acquéreurs des lots et toute personne détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement seront tenus de se conformer au cahier des charges du lotissement qui fixe les droits et obligations de chacun.

Article III.3 – Logements Collectifs

Le lot n° 11 sera destiné à recevoir 2 logements sociaux.