

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le terrain faisant l'objet du présent règlement de lotissement est situé sur la Commune de ST MICHEL CHEF CHEF, Chemin des Bahuchets.

Le présent règlement fixe en sus du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (zone Ub), les conditions d'insertion de l'Opération dans la réglementation générale d'urbanisme.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs et publics, Il fixe les règles et servitudes générales dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement définit des contraintes spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants. L'ambition du projet est de créer un quartier innovant et écologique, dans une démarche de développement durable.

Il décrit ainsi les règles minimums à observer pour une meilleure vie en collectivité.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

CHAMP D'APPLICATION

Les règles et recommandations décrites dans le présent cahier s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur pour la Commune de ST MICHEL CHEF CHEF.

Les règles précisées ci-avant s'imposeront :

- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots ;
- Dans les rapports de propriétaires entre eux.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quel que titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Les prescriptions concernant le règlement annexé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune sont applicables au présent lotissement. Cependant, les prescriptions ci-après apportent des précisions à certains articles, où complètent ceux-ci en raison d'éléments particuliers, propres au lotissement.

1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions de maisons à usage d'habitation et leurs annexes. Les constructions destinées à l'exercice de profession libérale ou assimilée pourront être autorisées en complément d'une habitation.

Des équipements tels que les piscines, carports, abris de jardin ou véranda pourront être réalisés sur cette opération.

Les clôtures, les caves et les équipements reliés aux réseaux et aux voiries sont autorisées.

Les équipements collectifs pourront être autorisés conformément au PLU.

Un seul logement sera autorisé par parcelle.

2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article précédent sont interdites.

3 / ACCES ET VOIRIE

La desserte des lots sera assurée par une voie interne du lotissement.

Les accès devront se faire à partir des emplacements prévus sur chaque parcelle. L'emplacement de ces accès sera imposé sur les parcelles en fonction des aménagements extérieurs. Cette précision figure sur le plan de composition (PA4)

L'emplacement des aires de stationnement devra être respecté afin de préserver les espaces verts et laisser libres les places publiques (P) dites « visiteurs ».

4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur, en souterrain, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone. Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour permettre son raccordement.

Pour tous ces réseaux, les amorces de branchement seront réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs.

Pour réguler ses eaux pluviales, il devra gérer celles-ci par un dispositif de rétention au sein de son lot. Il pourra envisager de diriger tout d'abord les eaux pluviales vers une citerne de stockage. Puis, une fois la cuve pleine, et si la nature du sol le permet le trop plein des eaux de pluie sera évacué vers une zone d'infiltration puis vers le regard de branchement EP après saturation du réseau.

En cas d'utilisation d'eau de pluie à usage domestique, les réseaux intérieurs de distribution seront obligatoirement indépendants du réseau public de distribution pour éviter toutes pollutions.

En cas de réalisation des constructions à un niveau inférieur aux branchements réalisés ne permettant pas une évacuation gravitaire des eaux vers le branchement prévu, l'acquéreur fera

son affaire des moyens à mettre en œuvre pour permettre leur relèvement (pompes...) ou leur infiltration.

Les acquéreurs sont responsables des dégradations causées aux espaces communs, lors de l'édification de leurs constructions

Les constructions seront raccordées au réseau électrique et téléphone par des câbles enterrés.

L'acquéreur ne pourra s'opposer à la pose d'un élément technique (coffret, ...) en limite de sa parcelle.

5 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition (PA4), les surfaces portées ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

L'implantation des constructions est reportée sur le Plan de Composition (PA4). Les constructions doivent dès lors respecter le recul minimum défini par ce plan

Le plan de composition indique notamment les zones constructibles dans laquelle toute construction nouvelle doit s'implanter, signalée par les légendes "**Zone d'implantation des constructions**",

Un recul minimum de **5.00m** est exigé en façade sur voie. Il est matérialisé sur le plan de composition par la légende "Zone non constructible sauf clôture".

L'implantation, la volumétrie et l'épannelage des constructions doivent être pensés pour assurer le meilleur ensoleillement des pièces de vie, du jardin et préserver l'intimité.

7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour chaque lot, le « **Plan de Composition** » indique une bande d'implantation des constructions.

Celles-ci pourront s'implanter jusqu'à **3.00m** de la limite ou en limite suivant les conditions décrites au PLU.

Le lot n°3 supporte une servitude de tréfonds non constructible (sauf clôtures) pour l'évacuation des eaux pluviales de la voie commune. Celle-ci est reportée sur le Plan de Composition (PA4).

8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

L'emprise au sol maximale est de :

Zone Ub : 75%.

Lot	Désignation	Emprise au sol des constructions maxi (75%)
1	Lot libre	288 m ²
2	Lot libre	205 m ²
3	Lot libre	263 m ²
4	Lot libre	252 m ²
5	Lot libre	388 m ²
		1396 m²

10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

11 / ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment des constructions voisines qui y sont implantées.

Aspect des constructions :

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

Les maisons à ossature bois sont autorisées

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les dispositifs et équipement liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

Les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés de préférence à l'arrière de l'habitation et ne devront pas être visible depuis les voies.

Annexes - Implantation et aspect :

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Clôtures / Haies :

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

12 / STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques et voies.

Il sera exigé une place de stationnement minimum par tranche de 75 m² de surface de plancher pour les habitations ou par tranche de 40 m² de surface affectée à l'exercice d'une profession libérales (chaque tranche entamée comptant pour une place), avec un minimum de 2 places par lot. Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera exigé qu'au moins deux de ces places de stationnement véhicule prévues à l'intérieur des lots restent non closes et de dimension totale 5.00x5.00m minimum. L'accès à ces places de stationnement

devra donc impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits dans cet espace).

En cas de construction destinée à l'exercice d'une profession libérale, le stationnement nécessaire à l'activité devra être réalisé sur la parcelle

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes télécom, poteau incendie) qui pourraient exister en façade de leur lot. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres/plantations existants et préservés ou plantés par l'aménageur seront **conservés et protégés. Ils ne pourront être supprimés que pour des raisons techniques ou de sécurité avérées et sous réserve d'accord de la commune.**

Chaque acquéreur devra planter au minimum **2** arbre de haute tige d'essence locale sur son terrain. L'emplacement de ces plantations sera indiqué lors du dossier de permis de construire des lots concernés.

Un dispositif de haies vives en limites séparatives et/ou de massifs arbustifs pourra venir compléter l'organisation des constructions et clôtures pour garantir l'intimité de chacun des lots. Les haies de composition adaptées au rôle qui lui est donné interviennent ainsi comme participation à la qualité et à la cohérence de l'espace public ou comme séparatif. Elles participent à renforcer l'ambiance de jardin fleuri recherchée.

Les haies seront composées d'essences variées avec des hauteurs différentes.

14 / SURFACE DE PLANCHER

Conformément à l'article R442-10 du code de l'urbanisme, la surface de plancher (**1000 m²** au total) est répartie ci-après par le lotisseur :

Lot	Désignation	Nbr de logements maxi	Surf de plancher Maxi
1	Lot libre	1	200 m ²
2	Lot libre	1	200 m ²
3	Lot libre	1	200 m ²
4	Lot libre	1	200 m ²
5	Lot libre	1	200 m ²
		15	1000 m ²

15 / PARTIES COMMUNES

Les équipements et parties communes de l'opération (voirie, espaces libres, réseaux, etc..) seront cédés gratuitement à l'Association Syndicale Libre.

L'Association Syndicale Libre sera chargée de la gestion de ces espaces et équipements et de leur entretien.