



Bureau d'études techniques d'infrastructures
routières et d'opérations de V.R.D.

ICHÉ INGÉNIERIE :

Agence de CUSSAC (siège social)
La Monnerie
87150 CUSSAC

Agence de ST PARDOUX LA RIVIERE
37, rue du Puits de la Barre
24470 ST PARDOUX LA RIVIERE

Téléphone : 05.55.70.52.78
Portable : 06.71.15.32.73
Fax : 05.55.70.03.32
email : ichearnaud@yahoo.fr
Siret : 487 648 883 00022-APE742C

COMMUNE DE SAINT ANTOINE CUMOND

Mairie
24410 Saint Antoine Cumond

Aménagement d'un Lotissement

REGLEMENT

PA 10

Echelle :	Date :	Etabli par :
	27/07/2009	Florent Lagueyrie
Indice	Date	Objet

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :

Article I-1 :

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

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que se soit une partie du lotissement ainsi qu'à tous les tiers.

Article I-2 :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales en vigueur sur le territoire de la commune de SAINT ANTOINE CUMOND.

Article I-3 :

Le terrain couvert par des lots constructibles et des lots dédiés à leurs équipements associés. Ils sont regroupés en 18 lots.

Le terrain couvert par les équipements principaux associés à savoir : voirie, espace vert et assainissement, sera divisé en 3 lots indépendants.

Division en lots :

a) – Lots constructibles :

- Lots destinés à la construction : 15 lots répartis du n° 1 au n° 15.

Superficie du lot n°1 :	1013 m ²
Superficie du lot n°2 :	1012 m ²
Superficie du lot n°3 :	1019 m ²
Superficie du lot n°4 :	1443 m ²
Superficie du lot n°5 :	1263 m ²
Superficie du lot n°6 :	1067 m ²
Superficie du lot n°7 :	997 m ²
Superficie du lot n°8 :	1366 m ²
Superficie du lot n°9 :	1510 m ²
Superficie du lot n°10 :	1527 m ²
Superficie du lot n°11 :	1579 m ²
Superficie du lot n°12 :	1468 m ²
Superficie du lot n°13 :	1493 m ²
Superficie du lot n°14 :	1323 m ²
Superficie du lot n°15 :	1427 m ²

Sous-total 1 : **19 567 m²**

b) – Lots associés :

- Lot destiné à l'aménagement de la voirie: n° 16

Superficie du lot n°16 : 2366 m²

- Lot destiné aux espaces verts : n° 17

Superficie du lot n°17 : 1113 m²

- Lot destiné à l'assainissement : n° 18

Superficie du lot n°18 : 2772 m²

Sous-total 2 : 6 251 m²

Superficie totale aménagée : 25 818 m²

Article I-4 :

- Les équipements publics ou d'intérêt public comprennent :
 - la voirie, les réseaux divers, les trottoirs et les espaces verts.

Article I-5 :

Le présent règlement peut être modifié, si la modification est sollicitée à la majorité des trois-quarts détenant au moins les deux tiers de la superficie du lotissement ou les deux tiers détenant au moins les trois quarts de la superficie. La décision de modification est ensuite prise par l'autorité compétente pour accorder l'autorisation de lotir.

Les présentes règles d'urbanisme cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter du permis d'aménager. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, a demandé le maintien du règlement, il ne cesse de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Article I-6 :

Les acquéreurs qui s'installeront dans le présent lotissement seront soumis à toutes les obligations prévues par la législation en vigueur en ce qui concerne notamment le permis de construire, les servitudes...

Article I-7 :

Les servitudes de passage des différents réseaux seront définies par les services gestionnaires après réalisation des travaux.

Article I-8 :

Les règles et servitudes définies dans le présent document ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article I-9 – Condition résolutoire :

Pour le cas où un acquéreur serait dans l'impossibilité de construire une maison d'habitation dans le délai de trois ans de son achat, la vente qui lui aura été consentie sera résolue de plein droit, si bon semble au Conseil Municipal de la commune de SAINT ANTOINE CUMOND.

Cette résolution sera constatée par acte notarié, dans les deux mois de la lettre recommandée avec accusé de réception qui sera adressée à l'acquéreur défaillant faisant état de la volonté du Conseil Municipal de se prévaloir de la présente condition. Le rachat du terrain sera fait au prix initial diminué de dix pour cent (10%), sauf cas de force majeure invoqué. Le Conseil Municipal de SAINT ANTOINE CUMOND sera seul compétent pour apprécier les raisons formulées par l'acquéreur défaillant.

Au cas où l'acquéreur défaillant refuserait de signer l'acte notarié il devra supporter une astreinte de CENT EUROS (100€) par jour de retard.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Article II-1 - Occupations et utilisations des sols admises :

Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- Non interdites à l'article II-2, et notamment les constructions à usage d'habitation
- Et sous réserves des conditions énoncées ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 444-2 § c du code de l'Urbanisme, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électrique).
- Les cuves de récupérations d'eaux de pluies.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

Article II-2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Sont interdits :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les constructions à usages agricole, industriel, artisanal et commercial.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R 444-1 à R 444-4 du code de l'urbanisme.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 444-2 § c du code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains ou de pose de cuve de récupération d'eaux de pluies.

Article II-3 - Accès :

Chacun des lots faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès automobile sur la voie interne du lotissement.

Les accès à la voie publique devront être présentés sur le domaine privé au niveau du trottoir ou d'un palier d'au moins 5 mètres à partir de la limite d'emprise avec une pente de 3% et une largeur comprise entre 3 m et 6 m.

Les lots 1, 5, 8, 12, 13, 14 et 15 ont un accès imposé d'une largeur de 5m, selon plan de composition. L'implantation des accès aux lots 1 et 11 devra respecter les conditions du plan de composition.

Article II-4 - Desserte par les réseaux :

Article II-4-1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement et le branchement à la conduite principale sous chaussée sont à la charge de l'acquéreur.

Article II-4-2 : Assainissement :

a) Eaux usées domestiques

Toute construction et toute installation liée à une occupation ou une utilisation du sol seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux usées. Seules les eaux usées à usage domestiques seront raccordées au réseau d'eaux usées. Le raccordement et le branchement à la conduite principale sous chaussée sont à la charge de l'acquéreur.

b) Eaux pluviales

Toute construction et toute installation liée à une occupation ou une utilisation du sol seront raccordées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux en provenance des toitures, de source et drainage éventuels devront être évacuées au réseau EP sauf à prévoir un système de stockage avec trop plein ou système de rétention et d'infiltration sur le terrain. Le raccordement dans la boîte de branchement est à la charge de l'acquéreur.

Article II-4-3 : Réseaux secs

Tous les réseaux (électricité, téléphone et éclairage public) doivent être réalisés en souterrain. Les raccordements et les branchements aux réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage public sous chaussée sont à la charge de l'acquéreur.

Article II-5 - Caractéristiques des terrains:

En plus des dispositions du règlement, se reporter aux documents graphiques annexés au présent dossier.

L'aménagement du lotissement est prévu en 15 lots.

Le nombre de lots maximum est fixé à 15.

La commune se réserve le droit de préemption sur la vente des terrains par les acquéreurs.

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

Article II-6-1 : Par rapport à la voie du lotissement :

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Article II-6-2 : Par rapport aux emprises publiques autres que la voie du lotissement :

Les constructions se feront en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés en limite de propriété.

Article II-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain :

Cas général :

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative d'un seul côté : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.

Article II-9 - Emprise au sol :

Le coefficient global maximal d'emprise au sol est fixé à 50 %, à répartir sur l'ensemble du lotissement.

Article II-10 – Hauteur des constructions :

Pour la construction principale, la hauteur mesurée du sol naturel à la rive d'égout du toit ne peut excéder 7.00 mètres.

Pour les annexes, la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout ne peut excéder 3.00 mètres.

Article II-11 – Aspect :

Tout projet de construction devra présenter des volumes simples, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions doivent suivre de près les dénivellations et mouvements du sol naturel. Les mouvements de terre tendant à masquer le niveau bas de la construction sont à éviter. Pour les terrains en pente, la cote du rez de chaussée sera établie à + 0.20m maximum du point le plus haut, au droit de la façade du terrain avant les travaux.

Façades :

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux, sur toute leur longueur. Les enduits de teintes claires sont interdits.

Toitures :

Les toitures doivent être de préférence à 2 pans et à 1 ou 2 pentes pour les annexes. Si deux orientations de faitages sont adoptées, celles-ci devront être perpendiculaires. Le sens principal des faitages sera de préférence orienté selon l'axe Nord-Sud. Les tuiles de teintes claires sont interdites.

Huisseries :

L'utilisation de couleurs criardes pour les huisseries est interdite.

Article II-12 – Stationnement :

Il conviendra que sur chaque lot, des aires de stationnement suffisantes pour les besoins du logement soient aménagées, le nombre d'emplacements devant être de deux au moins. En aucun cas le stationnement ne devra déborder sur la voie publique.

Article II-13 – Espaces libres et plantations :

Les végétaux existants seront obligatoirement conservés (haies, arbres et arbustes, ...)

Les espaces privés non construits doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Les potagers, les annexes légères (volières, clapiers, constructions démontables...) et les cordes à linge seront en partie arrière des habitations.

Article II-14 – Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront exclusivement végétales et d'une hauteur maximale de 1,60 mètres. Ces clôtures pourront être doublées, coté privé, d'un grillage d'une hauteur équivalente.

Les clôtures seront réalisées avec des végétaux d'essences variées. Les haies mono spécifiques sont interdites.

Article II-15 – Déchets :

Le brûlage des déchets est interdit.

Le stockage des déchets ménagers ou assimilés doit se faire dans des bacs à ordures ménagères. Ces derniers, en dehors du jour de ramassage, ne doivent pas être visible du domaine public.

Article II-16 – Coefficient d'occupation des sols :

Pour l'ensemble de l'opération, le C.O.S. global sera égal à 50 % par lots.