

Saint Jean D'Ardières (69)

Lotissement

« Les Jardins de Beauval »

**REGLEMENT SIMPLIFIE
DU LOTISSEMENT**

**Complémentaire aux dispositions d'urbanisme
en vigueur sur la commune**

~ REGLEMENT SIMPLIFIE~

Complémentaire aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune

Chapitre I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du règlement :

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

1.2 Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

1.3 Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de location, revente ou locations successives.

1.4 Les dispositions du présent règlement ne deviendront applicables qu'après approbation administrative de ce projet de lotissement.

Article 2 - Désignation des terrains :

Les terrains à lotir constituent un ensemble d'une superficie apparente mesurée totale de **11 188 m² environ**.

Ces terrains figurent au plan cadastral de la commune de **SAINT JEAN D'ARDIERES**.

Lieudit « **Beauval** »,

Section AL n° 91p.

Les actes de vente particuliers préciseront les origines de propriété de chacune des parcelles.

Article 3 - Utilisation des terrains - Destination du lotissement - Définition des constructions.

Il ne pourra donc y être édifié que des habitations.

Toutefois et sous réserve de conserver le caractère résidentiel du lotissement des activités libérales pourront y être admises à condition de ne présenter aucun caractère de nuisance, ni de bruit, ni par la vue, ni par l'odeur pour les habitations voisines et à condition que les constructions abritant ces activités présentent le volume et l'aspect extérieur d'une maison d'habitation et prenant en compte le stationnement lié à l'activité.

Chapitre II - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Définitions générales:

Le présent règlement de construction, objet du chapitre II, à pour but de préciser les dispositions complémentaire aux dispositions en vigueur sur la zone UB, afférentes aux constructions, ainsi que leurs caractéristiques d'aspect extérieur et d'implantation, afin de préserver sur l'ensemble du lotissement, un aspect général agréable et l'agrément de ses habitations.

Les acquéreurs se conformeront à la réglementation, y compris pour les clôtures et annexes.

Article 4 - Dispositions administratives - Permis de construire.

4.1 Il est précisé que l'arrêté municipal susvisé portant autorisation de lotissement, ne comporte pas de permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sur le lotissement sans la délivrance, par l'autorité compétente, d'un permis de construire et d'une déclaration de travaux pour les clôtures.

Articles 5 - Dispositions d'urbanisme.

La surface de plancher maximale pour chaque lot est la suivante :

LOT 1	=	500 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 2	=	430 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 3	=	430 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 4	=	435 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 5	=	340 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 6	=	320 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 7	=	320 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 8	=	320 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 9	=	306 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 10	=	400 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 11	=	421 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 12	=	456 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 13	=	344 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 14	=	300 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 15	=	336 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 16	=	400 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 17	=	500 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 18	=	330 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²

LOT 19	=	400 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 20	=	400 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²
LOT 21	=	477 m ²	---	surface de plancher maximale	=	250 m ²

5.2 Prospect et marge de reculement :

L'acquéreur du lot devra respecter les dispositions d'urbanismes en vigueur sur la commune ainsi que les dispositions du présent lotissement.

Les constructions seront implantées conformément aux indications du plan de composition du lotissement, à savoir :

- selon zones non aedificandi définies sur le plan de composition
- les accès des lots sont non aedificandi.
- selon zones non altus tolendi définies sur le plan de composition
- sur les limites définies par le plan de composition, implantation possible d'un mur en limite ou à 2.00m minimum de la limite (hauteur maximum en limite des constructions limitées à 9m au faîtage).
- sur les limites définies par le plan de composition, implantation obligatoire d'un pignon en limite (hauteur maximum en limite des constructions limitées à 9m au faîtage).
- d'une manière générale, le sens privilégié du faîtage du volume principal devra respecter le plan de composition (+ ou - 10°).

5.3 Aspect et réalisation des constructions (voir règlement de la commune).

Il devra être fait application du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune à consulter en Mairie et complété par les dispositions ci-dessous :

Les constructions futures devront présenter une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil et pourront présenter une recherche architecturale permettant une valorisation du site.

Les constructions contemporaines sont autorisées, sous réserve de présenter une bonne intégration, comme stipulé dans les paragraphes ci-dessus.

L'implantation de professions libérales et bureaux est autorisée, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitation envisagées sur le site et de ne pas nuire au caractère essentiellement résidentiel de la zone (stationnement à prendre en compte).

Les acquéreurs devront veiller à la bonne implantation du niveau des constructions :

- pour permettre leur raccordement aux réseaux humides installés par le lotisseur, avec le respect des pentes minimum d'écoulement,
- pour une parfaite adaptation au site et aux contraintes éventuelles du terrain tenant compte des mouvements de terrain réalisés correspondant, entre autre, à la répartition des terres végétales extraites des voiries pendant la phase des travaux de VRD du lotissement,
- pour optimiser les volumes de remblais/déblais.

Le plancher bas des futures constructions devra impérativement permettre le raccordement gravitaire aux réseaux d'assainissement et tenir compte du T.N. fini après travaux.

Ils devront impérativement être implantés au minimum 15 cm au dessus du Terrain Naturel fini après travaux tout en respectant un niveau fini supérieur à 190.90m.

Chaque acquéreur devra réaliser si nécessaire, un drainage périphérique pour capter les eaux souterraines et une grille d'engouffrement des eaux pluviales devant son portail et devant chaque entrée de sa construction, à chaque fois que cela s'avèrera nécessaire.

Les ouvertures dans les façades devront présenter une certaine harmonie quant à leur disposition, à leur dimension et à leur traitement.

- **La teinte et la nature** des façades devront respecter les coloris suivants :

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| * Enduit Parex ou similaire | * Beige T 80 |
| * Beige rosé O 50 | * Jaune orangé J 10 |
| * Terre rosé T 90 | * Pétale rosé R 40 |
| * Beige rosé pâle O 40 | * Jaune paille J 50 |
| * Sable jaune J 40 | |

Les acquéreurs devront mentionner précisément l'ensemble des teintes (toiture, façades, menuiseries extérieures) lors du dépôt du permis de construire.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, porte d'entrée de l'habitation et du garage, bandeau et poteaux bois) seront traitées uniformément (teinte des matériaux), les tons vifs étant exclus.

Les ouvertures dans les façades devront présenter une certaine harmonie quant à leur disposition, à leur dimension et à leur traitement.

Bâtiments annexes : la teinte des matériaux, façades et toitures, sera similaire à celle du bâtiment principal à l'exception des abris de jardins en bois. Les annexes métalliques sont interdites.

5.4 Clôtures (voir PA08 : Profil type de la voie et PA04 : Plan de Composition) :

En bordure des voies : haies vives panachées (à la charge du lotisseur), dont environ deux espèces sur trois de nature persistante : COTONEASTER FRANCHETTI , SPIRAEA ARGUTA , ELEAGNUS EBBINGEI , BERBERIS JULIANAE , HIBISCUS DE GREFFE ou similaire (entretien, taille : voir cahier des charges) pouvant être complétées à l'intérieur du lot (à 1.00 m de la limite) par un grillage vert avec ou sans soubassement enduit limité à 20 cm (hauteur totale maxi :1,60 m) à la charge des acquéreurs.

Cette disposition s'applique aux limites extérieures des lots en bordure des voies ouvertes à la circulation et en bordure des espaces verts selon la figuration sur le plan de composition.

En limites externes du lotissement : grillage vert avec ou sans soubassement enduit limité à 20 cm (hauteur totale maxi 1,60 m) à la charge des acquéreurs pouvant être complétées par une haie vive panachée (à la charge de l'acquéreur), dont environ deux espèces sur trois de nature persistante (les essences seront à choisir dans la liste du paragraphe ci-dessus).

En limite par rapport aux autres lots : Application du règlement communal.

Article 6 - Aire de stationnement.

6.1 Chaque acquéreur du lot doit prévoir la possibilité de stationnement de deux véhicules sur son lot (le garage pouvant compter pour une place).

Le projet prévoit la création d'une place visiteur et chaque lot dispose également de 2 places de stationnement devant son portail (entrée en retrait de 5.00m) dont une place sera réservée aux visiteurs.

Il est interdit d'utiliser ces places pour des stationnements permanents de toutes sortes.

Article 7 - Accès des lots.

7.1 Tous les lots devront respecter l'implantation de leurs entrées conformément au plan de composition. En cas de mise en place d'un portail, celui-ci devra être installé en recul de 5 mètres. Le lotisseur réalisera l'entrée en retrait de 5 mètres en enrobé noir dosé à 130 kg/m². Ce retrait permettra le stationnement des véhicules à l'air libre et sera accessible depuis la voie du lotissement et en dehors de celle-ci.

Chapitre IV - EQUIPEMENTS

Article 8 - Voirie.

8.1 Le sol des voies demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les propriétaires ou occupants des lots auront sur ces voies des droits, de jour, vue et issue, comme sur les voies publiques régulièrement classées.

8.2 Le lotisseur se réserve le droit, à titre gracieux, pour lui-même ou pour toute personne ou société qu'il se substituerait, d'utiliser ultérieurement les voies ou réseaux réalisés par ses soins (dans les limites techniques d'usage) pour toute opération contiguë ou non à ce lotissement et sans que les co-lotis puissent s'y opposer, notamment pour la desserte de la propriété bâtie et les parcelles voisines hors lotissement.

Article 9 - Canalisations - Branchements.

9.1 Afin d'éviter une détérioration des voies, les branchements particuliers au réseau d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, seront aménagés par le lotisseur jusqu'en limite de chaque lot.

9.2 Les acquéreurs désireux de s'abonner au téléphone devront assurer à leur frais et individuellement la réalisation de leur raccordement de leur construction jusqu'au réseau en attente en limite de lot.

9.3 Les réseaux d'eau, d'assainissement de téléphone et d'électricité emprunteront en principe, les voies du lotissement.

Cependant, pour des raisons techniques, certaines canalisations pourront traverser des lots qui en supporteront la servitude de passage.

L'acquéreur du lot supportant une telle servitude sera, de ce fait, responsable des dégradations pouvant survenir de son fait aux canalisations traversant son lot.

En outre, il ne pourra s'opposer à tous les travaux dans son lot nécessités par la réparation et l'entretien des canalisations qui s'y trouvent.

9.4 La liste des lots (voir PA58 : cahier des charges) supportant une servitude n'est pas limitative. Certaines servitudes pourront être créées en cours de travaux (servitudes qui seront clairement stipulées dans les actes de vente).

Article 10 - Ordures ménagères.

Les acquéreurs devront obligatoirement déposer leurs ordures ménagères à l'intérieur de containers individuels, dont le modèle sera conforme aux exigences du service gestionnaire. Ces containers seront déposés sur l'aire de regroupement du lotissement à l'entrée du lotissement conformément au plan annexé, la veille au soir du jour du ramassage, puis rapportés à l'intérieur de chaque lot.

Chapitre V - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 11 - Sanctions.

Les infractions à la réglementation relatives aux lotissements sont constatées et poursuivies selon les règles fixées au code de l'urbanisme.

Article 12 - Approbation Administrative.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

à BELLEVILLE, le 03 octobre 2013.

Le lotisseur :

Le Géomètre-Expert :