

DÉPARTEMENT DES DEUX-SÈVRES

Commune de **SAINTE EANNE**

Lotissement Communal

« **Les Blinières** »

Voies Communales 1 et 2

Cadastrée section A n°970 – 699 – 1002 – 855 – 734

11

PROJET DE LOTISSEMENT

DDE ST MAIXENT

07 AVR. 2006

ARRIVÉE

RÈGLEMENT

ANNEXE II

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral en date de ce jour

Le *3/07/06*

SAINTE EANNE

Le *05 avril 2006*

Pour avis favorable

Monsieur le Maire



Réf : 5691
Mars 2006



DÉPARTEMENT des DEUX-SÈVRES

Commune de **SAINTE EANNE**

~ ♦ ~

Lotissement Communal
« Les Blinières »
Voies Communales n°1 et 2
Lieu-dit « Le bourg »

~ ♦ ~

Projet de Lotissement

RÈGLEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement ci-après désigné tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation de lotir pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

Le lotissement se situe sur la Commune de SAINTE EANNE, voies communales n°1 et n°2, dans le bourg.

Le terrain d'assiette est cadastré section A n°970 – 699 – 1002 – 855 et 734, pour une superficie arpentée de : 15 470 m².



Article 1.2 – Objet du Règlement

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'opération et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Ce règlement devra être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location de chaque lot.

Article 1.3 – Partie de division

Les espaces du lotissement tels que définis au PLAN DE COMPOSITION d'ensemble se décomposent ainsi :

- Terrains privatifs	11 560 m ²
- Voirie – Espaces verts	3 910 m ²
Total :	15 470 m²

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES

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

Il est opposable sous réserve du droit des tiers, des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINTE EANNE, sous réserve de leurs modifications éventuelles et des dispositions de l'Article R.111.1 du Code de l'Urbanisme.

PORTÉE DU RÈGLEMENT

Ce règlement s'impose sur l'ensemble des parcelles issues du lotissement et est opposable aux tiers. Il s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Article 2 Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales :

Sont autorisés :

- Les commerces et bureaux, à titre accessoire, sous réserve :
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, parkings) et les autres équipements collectifs.
 - Les dispositions figurant au PLAN DE COMPOSITION.
 - Les constructions à usage d'habitation, ainsi que celle abritant une activité libérale sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation : individuelles, collectives, etc.*

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Accès :

Les accès des lots n°1 à 9 ne sera autorisé qu'à l'emplacement prévu à cet effet.

Article 4 Desserte par les réseaux :

§ I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

§ II – ASSAINISSEMENT

↳ Eaux usées

En attente de la mise en place d'un réseau public d'assainissement eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel, à la charge des acquéreurs des lots, sera réalisé.

Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Avant de commencer les travaux, le ou les constructeurs devront recueillir une autorisation auprès de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

↳ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront canalisées séparément et éliminées sur la parcelle par des voies et des dispositifs appropriés totalement indépendants de ceux des autres effluents.

Article 5 Surface et forme des terrains :

- La forme et la surface des terrains sont définies sur le PLAN DE COMPOSITION.
- Aucune modification de limite ne peut intervenir sans modification du lotissement.

oh

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que les constructions ne soient implantées en limite séparative de propriété, la distance du bâtiment à cette limite sera telle que la marge d'isolement soit égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :

Néant.

Article 9 Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol n'excédera pas 30%.

Article 10 Hauteur maximum des constructions :

Néant.

Article 11 Aspect extérieur :

Conformément à l'Article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ci-après :

- Les constructions peuvent être d'architecture traditionnelle ou moderne mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront tenir compte de l'adaptation au climat.
- Elles doivent présenter une simplicité de volume et d'unité d'aspect.
- Les annexes des habitations telles que garage, atelier, etc., si elles sont composées avec le bâtiment principal doivent être traitées extérieurement avec des matériaux d'aspect similaire.
- Toute architecture typique d'une autre région sera proscrite.
- Les constructions devront s'intégrer aux formes et pentes du terrain, en conséquence, sur un terrain plat ou faiblement penté, les mouvements de terrains (buttes en terre) sont proscrits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Clôtures :

- Les clôtures auront une hauteur maxima de 1,80 mètres.
- Cette clôture sera constituée soit par une haie vive, une grille ou un grillage, soit par un mur bahut qui ne pourra dépasser 1,20 m de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

- Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques, etc.) seront enduites d'un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Le niveau supérieur du seuil des murs de clôture devra être établi à la côte + 0,10 m par rapport au niveau du fil d'eau de la bordure de trottoirs.
- Les haies vives plantées seront composées d'arbustes à essence locale s'intégrant à celles existantes dans l'environnement proche du projet.

Article 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré à l'intérieur des lots.

Article 13 Espaces verts :

Les acquéreurs des lots assureront l'engazonnement des espaces privatifs libre de constructions ou non revêtu minéralement et seront tenus d'assurer la plantation d'arbres ou arbustes avec ces essences locales afin de s'intégrer à l'environnement paysager proche du projet.

Article 14 Surface de plancher Hors Œuvre Nette :

La surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de l'ensemble des constructions édifiées sur un lot sera celle indiquée sur le PLAN DE COMPOSITION.

Article 15 Dépassement de surface de plancher Hors Œuvre Nette :

Néant.

~ ♦ ~