

Rue de la Bessure  
*Les Bucheries*

## ***REGLEMENT***

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **OBJET DU REGLEMENT**

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

Il s'applique à l'intérieur du lotissement dont le périmètre est défini sur le plan de composition annexé au dossier.

Le lotissement est projeté sur un ensemble de parcelles cadastrées section AL 23-24-25-26-27-392-393, sur la commune de SAINT AUGUSTIN pour une superficie de 10.344m<sup>2</sup>.

#### **CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est opposable aux tiers et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

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

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Le terrain est situé en zone AU du PLU de la commune de SAINT AUGUSTIN.

#### **DIVISION DU TERRAIN**

Les espaces du lotissement indiqués sur le plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- Terrains privés: 7876 m<sup>2</sup>
- Voirie: 1482 m<sup>2</sup>
- Espaces verts: 627 m<sup>2</sup> 6,2%
- Allée piétons: 156m<sup>2</sup>

#### **TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE PRIVATIVE**

| N°    | Surface           | Surface plancher  | N°     | Surface                  | Surface plancher         |
|-------|-------------------|-------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| Lot 1 | 517m <sup>2</sup> | 258m <sup>2</sup> | Lot 10 | 474m <sup>2</sup>        | 237m <sup>2</sup>        |
| Lot 2 | 440m <sup>2</sup> | 220m <sup>2</sup> | Lot 11 | 378m <sup>2</sup>        | 189m <sup>2</sup>        |
| Lot 3 | 440m <sup>2</sup> | 220m <sup>2</sup> | Lot 12 | 561m <sup>2</sup>        | 280m <sup>2</sup>        |
| Lot 4 | 459m <sup>2</sup> | 230m <sup>2</sup> | Lot 13 | 447m <sup>2</sup>        | 224m <sup>2</sup>        |
| Lot 5 | 408m <sup>2</sup> | 204m <sup>2</sup> | Lot 14 | 532m <sup>2</sup>        | 266m <sup>2</sup>        |
| Lot 6 | 575m <sup>2</sup> | 288m <sup>2</sup> | Lot 15 | 421m <sup>2</sup>        | 211m <sup>2</sup>        |
| Lot 7 | 382m <sup>2</sup> | 191m <sup>2</sup> | Lot 16 | 422m <sup>2</sup>        | 211m <sup>2</sup>        |
| Lot 8 | 369m <sup>2</sup> | 185m <sup>2</sup> | Lot 17 | 616m <sup>2</sup>        | 308m <sup>2</sup>        |
| Lot 9 | 435m <sup>2</sup> | 218m <sup>2</sup> |        |                          |                          |
|       |                   |                   |        | <hr/>                    | <hr/>                    |
|       |                   |                   |        | <b>7876m<sup>2</sup></b> | <b>3940m<sup>2</sup></b> |

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront décidées par l'autorité administrative.

### **ARTICLE 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

Sont admises dans cette zone :

- Les constructions à usage d'habitations
- Les constructions à usage professionnel dès lors qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

### **ARTICLE 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions isolées
- Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions d'habitations isolées, non comprises dans une opération d'ensemble.
- Les installations soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (régime de déclaration ou d'autorisation).
- L'ouverture de carrière.
- L'affectation de terrains de camping ou caravanage
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage commercial
- Les constructions à usage artisanal
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les dépôts de véhicules et les gargjes collectifs de caravanes
- Toute occupation ou utilisation du sol susceptible de dénaturer la vocation de la zone.
- Interdiction de camping sous tente ou de caravanage, sur parcelles privées.

### **ARTICLE 3 ACCES VOIRIE**

#### **ACCES**

La desserte des constructions devra être réalisée conformément au plan de composition, pièce PA 4.

Les accès garage et les accès piétons des lots seront réalisés en façade des voies communes.

Pour éviter le stationnement des véhicules sur le bord de cette voie, les acquéreurs aménageront une aire de stationnement de 5m x 6m non cloturée conformément au plan de composition, pièce PA4.

La voirie principale se termine par une placette de retournement de 24m de diamètre.

La voie secondaire se termine par un Y permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Aucun accès direct n'est autorisé rue de la Bessure.

11 places de stationnement ont été prévues pour les visiteurs.

### **ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toutes les habitations devront être raccordées au réseau public de distribution en eau potable mis en place par le lotisseur.

Un branchement individuel sera installé pour chaque lot à l'entrée du lotissement sur l'espace commun réservé à cet effet.

La pose du coffret, du compteur et le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

### EAUX USEES

En raison de la présence d'un réseau collectif d'assainissement installé par le lotisseur ,toutes les habitations devront être raccordées à ce réseau.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots seront conservées sur la parcelle.Elles devront être traitées par l'intermédiaire d'ouvrages drainants,tranchées drainantes, puisard ou récupérateur d'eaux de pluie.Leurs dimensions devront être adaptées aux surfaces étanches créés ( toitures et revêtements de sol ).

Dans tous les cas,les aménagements créés ne doivent pas entraver ou faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.

Ils sont à la charge exclusive des propriétaires des lots.

### TELECOMMUNICATION - ELECTRICITE

Toutes les habitations devront être raccordées aux réseaux téléphoniques et électriques installés par le lotisseur .

Le lotisseur installera un réseau fibre optique.

Les branchements individuels seront installés sur chaque lot.

### **ARTICLE 5 RACCORDEMENTS – BRANCHEMENTS**

Les acquéreurs raccorderont,à leur charge,leur construction aux coffrets,tabourets et regards installés par le lotisseur.

Les acquéreurs ou leurs locataires feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès des sociétés concessionnaires ou autres.

### **ARTICLE 6 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Chaque lot est constructible.**

Les caractéristiques des terrains sont celles définies au plan de composition coté,pièce PA 4.

Il est rappelé aux acquéreurs qu'il est conseillé de faire procéder à une étude de sol préalablement à la construction afin de déterminer ses caractéristique et éventuellement à définir les adaptations techniques à mettre en oeuvre pour le projet concerné.

### **ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles à respecter par rapport aux voies et emprises publiques sont expressément définies à l'article 6 de la zone AU du PLU ainsi que les zones non aedificandi inconstructibles figurant au plan de composition pièce PA 4, sauf piscines,,abris de jardin et clôtures.

### **ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est expressement définie à l'article 7 de la zone AU du PLU ainsi que les zones inconstructibles figurant au plan de composition,pièce PA 4.

### **ARTICLE 9 IMPLANTATION SUR UN MEME LOT**

Conformément à l'article 8 de la zone AU du PLU,l'implantation des constructions les une par rapport aux autres sur un même mot n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 10 EMPRISE AU SOL**

Conformément à l'article 9 du PLU, l'emprise au sol n'est pas réglementée.Néanmoins,le lotisseur a précisé les emprises à respecter pour chaque lot.

Elles sont mentionnées à la page 1 du présent règlement.

## **ARTICLE 11 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles à respectées concernant la hauteur des constructions sont précisées dans l'article 10 de la zone AU du PLU.

## **ARTICLE 12 ASPECT EXTERIEUR**

Le règlement se réfère à l'article 11 de la zone AU du PLU.

## **ARTICLE 13 CLOTURES**

### **Clôtures donnant rue de la Bessure**

Pour assurer une unité d'aspect et de couleur, la clôture bordant la rue de la Bessure sera installée par le lotisseur avec grillage simple ou double torsion vert, hauteur maximum 1m50, pour garder le caractère naturel de l'environnement.

Les acquéreurs des lots 1 et 17 devront doubler cette clôture d'une haie vive composée d'arbustes d'essences variées. Les résineux sont exclus.

### **Clôtures donnant sur la nouvelle voie à l'intérieur du lotissement seront réalisées soit:**

- Par un grillage simple ou double torsion vert, hauteur maximum 1m50, doublé d'une haie d'essences locales variées. Les résineux sont exclus.
- Par un mur bahut d'une hauteur maximum 0m60, surmonté d'un grillage vert ou d'une grille en ferronnerie.

Les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits.

Chaque acquéreur installera un muret de la hauteur de la clôture et de 1m00 de longueur en agglos de 15, pour encasturer le coffret EDF, et la boîte aux lettres, conformément au plan de composition pièce PA 4.

La couleur de l'enduit sera assorti à l'enduit du bâtiment principal

### **Clôtures en limite séparatives seront réalisées:**

- Par un grillage simple ou double torsion vert d'une hauteur maximum de 1m50 supporté par des poteaux métalliques en T à l'exclusion des supports béton.
- La clôture grillagée sera doublée d'une haie vive champêtre d'essences locales variées, charme, noisetiers, troènes, fusains, lilas, etc. Les résineux sont exclus.

Les grillages en panneaux rigides métalliques sont strictement interdits.

Le présent règlement se réfère à l'article 11 de la zone AU du PLU.

Sur les limites séparatives, les propriétaires partageront les frais d'édification de leur clôture commune.

### **Portails et portillons**

Coulissants ou battants, les portails et portillons seront de la même hauteur que la clôture.

## **ARTICLE 14 STATIONNEMENT**

Le règlement se réfère à l'article 12 de la zone AU du PLU

Le lotisseur a prévu 11 places de stationnement pour les visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Un parking de 5m x 6m non cloturée, permettant le stationnement de 2 véhicules, sera aménagée devant chaque lot aux emplacements figurés sur le plan de composition, pièce PA 4.

## **ARTICLE 15 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues et conserver un caractère végétal.

Les clôtures en limite de voie seront doublées d'une haie vive composée d'arbustes d'essences locales variées.

#### **ARTICLE 16 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES**

Chaque occupant déposera les bacs individuels prévus à cet effet et les présentera à la collecte devant sa parcelle.

Les occupants des lots 8 – 9 & 10 déposeront les bacs sur la placette, sur une plateforme spécialement aménagée à cet effet.

Un emplacement, sur le côté du parking de midi, de 1.60 de largeur et 1m00 de profondeur et 1m20 de hauteur, sera aménagé pour recevoir et dissimuler les conteneurs, conformément aux plans joints pièces PA 8-3.

#### **ARTICLE 17 BOITES AUX LETTRES**

L'implantation des boîtes aux lettres sera définie avec le service de la Poste.

#### **ARTICLE 18 PERMIS DE CONSTRUIRE**

Préalablement à l'édification de toute construction ou ensemble de constructions, les acquéreurs devront demander et obtenir un permis de construire.

#### **ARTICLE 19 ABLOTISSEMENT**

Au cas où une personne physique ou morale se rendrait acquéreur de deux ou plusieurs lots contigus, ceux-ci pourraient, selon son choix, être considérés comme une parcelle unique vis à vis de l'application du présent règlement.

Fait à COZES le