

-- NOTE DE PRESENTATION --  
-----

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

LOTISSEUR

S.A.R.L. CHABRY

Siège Social : RN 96 Les Logissons  
Quartier Saint Hippolyte  
13770 VENELLES

Gérant : Monsieur Patrick LEBLANC    Tél. 42 61 06 50

ADRESSE DU TERRAIN

Commune :                    Quartier « L'Homme de Pierre » - Chemin du Claux  
                                  Cadastre Section B -                    3196.3201.3195.3073.2299 P

D'une superficie cadastrale totale de :    24 800 m<sup>2</sup> environ

REGLEMENT DU LOTISSEMENT  
-----

CARACTERE DE LA ZONE

Le lotissement comprend des terrains équipés qui, par leur situation, sont destinés à recevoir un habitat de type individuel.

Article 1 : OCCUPATION DES SOL INTERDITES

Sont interdit :

- 1- La création d'établissements classés soumis à autorisation ou déclaration à l'exception des dépôts d'hydrocarbures visés à l'article 2, ainsi que toute entreprise industrielle, artisanale, ou commerciale qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations ou toute autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins.
- 2- Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination (volière, poulailler, clapier, etc.....)
- 3- Les dépôts de vieux matériaux et déchets
- 4- Les parcs d'attractions et aires de jeux et sports ouverts au public, visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme.
- 5- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme.
- 6- Les ouvertures de carrières et les travaux, susceptibles de modifier le niveau du sol naturel, visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme.
- 7- L'aménagement de terrain en de camping ou du stationnement de caravanes.
- 8- Les élevages d'animaux.

## Article 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1- Les dépôts d'hydrocarbures peuvent être autorisés quand ils sont liés à une utilisation familiale de chauffage ou de climatisation.

2- L'installation de la baraque de chantier nécessaire au dépôt des matériaux et de l'outillage, sera tolérée seulement pendant la durée des travaux.

## Article 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1- Voiries d'accès au lotissement

Les accès au lotissement s'effectueront par le chemin du Claux, situé au nord du lotissement.

### 2- Accès aux lots

L'accès aux lots se fera par la voie commune de lotissement. Cette voie d'une emprise totale de huit mètres de large, comprenant une chaussée de 5 mètres, une bande de 1,20 m réservée à la circulation piétonne et une bande verte absorbante de 1,80 mètres.

## Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales de voirie seront recueillies dans un réseau enterré sous la voirie jusqu'aux limites du lotissement dans l'attente d'un réseau pluvial n'existant pas à ce jour.

Les eaux pluviales recueillies par les toitures et les terrasses seront absorbées sur place dans les lots.

### 2- Installations sanitaires – évacuation des eaux usées

Les installations sanitaires des logements devront répondre aux exigences des règlements en vigueur.

Les constructions devront obligatoirement être branchées aux réseaux d'eaux usées placés sous la voirie du lotissement. Les raccordements se feront par l'intermédiaire de tabourets siphoniques placés en limite des lots, coté voirie.

### 3- Eau potable

Tous les lots seront servis en eau potable. Une canalisation centrale sous chaussée permettra la distribution générale.

Les branchements seront réalisés en polyvinyl avec regard et piquage. La pose des compteurs reste à la charge des acquéreurs.

### 4- Electricité et téléphone

Chaque lot est raccordé aux réseaux souterrains d'électricité et de téléphone. Les utilisateurs des lots se brancheront à ces réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés et laissés en attente en bordure des lots.

Les taxes de raccordement et la pose des compteurs restent à la charge des acquéreurs.

## Article 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

La forme et la distribution des lots et espaces communs sont donnés par le plan de masse, la superficie exacte de chaque lot sera précisée après bornage, sur les plans de vente des lots, les surfaces prévisionnelles sont les suivantes :

-Lot numéro un	superficie	429 m <sup>2</sup>
-Lot numéro deux	superficie	412 m <sup>2</sup>
-Lot numéro trois	superficie	420 m <sup>2</sup>
-Lot numéro quatre	superficie	395 m <sup>2</sup>
-Lot numéro cinq	superficie	384 m <sup>2</sup>
-Lot numéro six	superficie	384 m <sup>2</sup>
-Lot numéro sept	superficie	386 m <sup>2</sup>
-Lot numéro huit	superficie	427 m <sup>2</sup>

-Lot numéro neuf	superficie	412 m <sup>2</sup>
-Lot numéro dix	superficie	382 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 11	superficie	453 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 12	superficie	382 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 13	superficie	387 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 14	superficie	494 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 15	superficie	483 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 16	superficie	443 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 17	superficie	443 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 18	superficie	443 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 19	superficie	469 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 20	superficie	389 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 21	superficie	390 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 22	superficie	408 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 23	superficie	390 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 24	superficie	404 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 25	superficie	385 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 26	superficie	388 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 27	superficie	384 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 28	superficie	408 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 29	superficie	431 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 30	superficie	404 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 31	superficie	442 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 32	superficie	412 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 33	superficie	533 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 34	superficie	428 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 35	superficie	518 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 36	superficie	460 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 37	superficie	441 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 38	superficie	421 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 39	superficie	427 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 40	superficie	387 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 41	superficie	396 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 42	superficie	398 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 43	superficie	449 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 44	superficie	413 m <sup>2</sup>
-Lot numéro 45	superficie	462 m <sup>2</sup>

#### Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIE ET AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (habitations et annexes) devront être édifiées à l'intérieur des zones constructibles portées au plan des zones d'implantation joint.

Dans les cas de mitoyenneté possibles, les constructions seront soit implantées en mitoyenneté, soit en recul d'au moins trois mètres.

#### Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES EXTERNES DE L'OPERATION

Conformément au plan des zones d'implantation joint, les constructions doivent être implantées à quatre mètres minimum des limites externes de l'opération. La distance horizontale de tout point des bâtiments, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de quatre mètres, cette distance n'étant jamais inférieure à quatre mètres

#### Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les dépendances reconnues nécessaires et les garages seront incorporés, accolés ou reliés à la construction principale et implantés dans le polygone défini au « plan d'implantation » du lotissement.

Les constructions annexes et les garages devront répondre aux mêmes règlements généraux sur l'aspect des constructions défini à l'article 11 du présent règlement, que les constructions principales.

Les dépendances provisoires sont interdites.

#### Article 9 : EMPRISE AU SOL

L'implantation des constructions sur chaque lot, ressort du « plan des zones d'implantation » soumis à l'approbation de l'administration, et joint au présent règlement. Le respect de ce plan est nécessaire, tant pour maintenir l'harmonie de l'ensemble du lotissement, que pour garantir à chaque propriétaire l'emplacement des constructions voisines au moment du choix de son lot.

En conséquence, l'emprise au sol de la construction devra être comprise à l'intérieur du polygone d'implantation défini sur le plan des zones d'implantation.

#### Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Comme défini au plan de masse, les constructions seront édifiées en :

- Rez-de-chaussée + un étage
- Rez-de-chaussée + un étage partiel
- Rez-de-chaussée

#### Article 11 : ASPECT EXTERIEUR

##### 1- Adaptation des constructions au terrain

Les travaux de terrassement seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible les terrains seront laissés à l'état naturel.

##### 2- Aspect extérieur des constructions

Les constructions édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition.

L'ensemble devant présenter un caractère esthétique et harmonieux, les constructions seront conçues dans une simplicité de volumes et la tenue générale du lotissement, en conservant ou en adaptant au mieux les caractéristiques traditionnelles des habitations locales.

Les constructions seront simplement couvertes à deux pentes ou composées d'un ensemble de plans inclinés à une ou deux pentes. Les pentes de toiture ne pourront pas dépasser 30%.

Les toitures seront impérativement couvertes en tuile rondes de teinte claire ou romanes, dans les tons traditionnels de la région, ou en vieilles tuiles de préférence.

Les tuiles faîtières, les tuiles de rive, les tuiles d'égout, les génoises seront de même nature que les tuiles de couverture.

Les terrasses partielles sont autorisées, à condition d'être aménagées à l'intérieur d'un volume de toiture.

Les souches de cheminées d'une hauteur minimum devront être le plus près possible du faîtage, et traitées très simplement et sobrement.

Les débords de toit seront obligatoirement du type génoise traditionnelle à un ou deux rangs. Les génoises sont obligatoires et doivent comporter au minimum un rang en rez-de-chaussée et deux rang à l'étage. Les toitures des dépendances devront être de même nature.

Les façades pourront être réalisées soit en pierre, soit enduites au mortier sans adjonction de matière colorante. La teinte de l'enduit sera recherché dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les ouvertures obstruées par des volets bois traités en teinte naturelle ou en peinture de teinte pastel.

## INTERDITS

- Les constructions provisoires en matériaux légers
- Les enduits extérieurs de teinte vive ou tranchant trop nettement sur l'environnement, ainsi que la polychromie
- Les toitures en tôles ou en fibrociment même teinté, en carton bitumé, zinc, aluminium, planches apparentes, matières combustibles
- Les architectures régionales autres que celle de la PROVENCE
- Les expressions de fausses structures, telles que faux marbres, faux chaînages d'angle, contreforts, encadrements de baies métalliques, etc. ...
- Les débords de toit en bois, contre-plaqué, fibrociment, matières synthétiques, etc.....
- Les gouttières de toute nature
- Les conduits de cheminée de type métallique ou éverite, ainsi que les éléments métalliques les chapeautant.
- Les couvertures de vérandas et auvents translucides sont proscrits. Ils seront avantageusement remplacés par une treille.
- La mise en place d'antennes de télévision individuelles est strictement interdite en façade ou en toiture. Il sera utilisé des antennes soit en combles, soit directement sur l'appareil.

Seule seratolérée, et seulement pendant la durée des travaux, la baraque de chantier nécessaire au dépôt des matériaux et de l'outillage.

## Article 12 : CLOTURES

Au plus tard dans un délai de deux ans à partir de l'acquisition des lots, les propriétaires de lots devront exécuter les clôtures ci-après décrites.

Les acquéreurs des lots devront avant l'établissement de toute les clôtures tenir compte de l'obligation faite à l'article 13 de réserver un parking privé sur la surface de leur propre lot. Cet emplacement de parking devra être libre d'accès et n'être clos par aucun portail ou fermeture quelconque.

### 1 – En mitoyenneté ou en limite de lotissement

Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

Quatre possibilités :

- Ne rien construire ni planter,
- Planter une haie, hauteur maximum deux mètres,
- Construire un mur, hauteur maximum 0,60 mètre, sauf surélévation passagère pour pergola, garage, pignons,
- Poser un grillage d'une hauteur maximum de un mètre soixante. Ce grillage sera impérativement d'une haie vive.

Le grillage sur piquets métalliques est strictement interdit dans le cas où il ne serait pas incorporé à la végétation.

### 2 – Sur voie de circulation interne

Obligation d'un mur de hauteur 0,60 mètre qui suit la déclivité du terrain. Ce mur pourra être surmonté de lisses en bois. Eventuellement il pourra être doublé d'une haie vive, laquelle ne pourra pas dépasser deux mètres.

Obligation de surélever ce mur de clôture jusqu'à deux mètres par endroits aux abords du portail, pour faire un local poubelles, ou pour incorporer le compteur électrique, ou encore pour soutenir une pergola, etc. ...

Dans les conditions exactes définies en annexe sur le plan d'intentions architecturales et sur le plan de clôture.

Les terrains devront être clôturés dans un délai maximum de DEUX ans à partir de l'acte d'acquisition du lot.

## PORTAIL

Chaque propriétaire n'aura la possibilité de créer sur son lot qu'un portail d'accès pour véhicules.

Il pourra en outre être créé sur chacune des voies desservant le terrain un portillon d'accès pour piétons dont le développement y compris maçonnerie accessoire, ne devra pas dépasser deux mètres.

Article 13 : STATIONNEMENT

Sur chaque lot un emplacement de parking privé en plus du garage devra être réservé de façon à créer impérativement deux places de parking privé en dehors de la voirie commune. Cet emplacement de parking privé sera recouvert de gravillons sur toute sa surface.

Articles 14 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

L'espace libre situé entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en espaces verts. Chaque propriétaire de lot devra prévoir un minimum de quatre arbres sur son lot.

Les essences choisies seront typiquement provençales telles que chêne, pins, oliviers, mûriers, micocouliers, etc. ...

Les propriétaires des lots devront maintenir la végétation existante et la renforcer si besoin s'en fait sentir. Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

Articles 15 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

L'annexe au présent règlement définit les surfaces hors œuvre nettes autorisées sur chaque lot.

Article 16 : DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas autorisé de dépasser le coefficient d'occupation au sol.