

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

1 – DÉSIGNATION FONCIÈRE DU LOTISSEMENT	3
2 – PARTI DE DIVISION ADOPTÉ	4
3 - OBJET DU RÈGLEMENT	5
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	5
Article 2 : Accès et voirie.....	5
Article 3 : Desserte par les réseaux.....	6
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	7
Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	7
Article 7 : Hauteur maximale des constructions.....	7
Article 8 : Aspect extérieur des constructions.....	8
Article 9 : Espaces libres et plantations	11
4 - ADHÉSION AUX PRÉSENTES	12
5 - OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT	13
ANNEXE 1	14

I – DESIGNATION FONCIERE DU LOTISSEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement d'habitations « Le champ de la Mariée », situé dans le bourg de la commune de CHAMBORÊT (87).

Le terrain est cadastré sous les numéros 2, 3, 4, 5 et 721 section B 01 de la commune de CHAMBORÊT.

La commune de CHAMBORÊT dispose d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ce lotissement représente une surface totale de 4,82 ha environ, dont 2,56 ha de surface commercialisable.

Le lotissement est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de CHAMBORÊT également dénommée sous le vocable « le lotisseur ».

Les équipements publics internes au lotissement sont réalisés par la commune et pour partie par les concessionnaires de réseaux secs (SEHV pour l'électricité et l'éclairage, Orange pour les télécommunications) et ont vocation, à l'issue des travaux d'aménagement, à rester propriété de la commune.

2 – PARTI DE DIVISION ADOPTE

Les surfaces indicatives des différents lots sont les suivantes :

Numéro de lot	Superficie	Numéro de lot	Superficie
1	442 m ²	19	734 m ²
2	515 m ²	20	794 m ²
3	524 m ²	21	675 m ²
4	469 m ²	22	659 m ²
5	734 m ²	23	773 m ²
6	718 m ²	24	899 m ²
7	666 m ²	25	700 m ²
8	534 m ²	26	816 m ²
9	644 m ²	27	655 m ²
10	821 m ²	28	663 m ²
11	824 m ²	29	518 m ²
12	910 m ²	30	539 m ²
13	685 m ²	31	812 m ²
14	709 m ²	32	899 m ²
15	601 m ²	33	1146 m ²
16	735 m ²	34	1268 m ²
17	811 m ²	35	761 m ²
18	956 m ²		
Total	12 298 m²	Total	13 311 m²

La surface de plancher maximale de chaque lot est encadrée de la façon suivante :

Surface du lot	Surface de plancher maximale
400 – 500 m ²	150 m ²
501 – 600 m ²	180 m ²
601 – 750 m ²	210 m ²
751 – 1 000 m ²	230 m ²
> 1 000 m ²	270 m ²

Pour la première tranche (du lot n° 1 au lot n° 19) du lotissement « Le champ de la mariée », la surface de plancher cumulée des 19 lots représentera 3 860 m².

3 - OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains sur le périmètre du lotissement « Le champ de la Mariée » à CHAMBORÊT. Elles découlent des dispositions particulières imposées sur ce secteur par la commune de CHAMBORÊT.

Les projets de construction, installation, travaux divers et aménagements extérieurs respecteront les dispositions du présent règlement. Quelle que soit leur nature, ils seront soumis pour avis à la commune, avant le dépôt de la demande de permis de construire ou d'autorisations diverses (permis ou déclaration).

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Telles que décrites au P.L.U., les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions ou installations à usage industriel, de commerce et d'artisanat,
- les terrains de caravanes et de camping,
- les caravanes isolées,
- les mobilhomes et autres habitats légers,
- les parcs de loisirs,
- les carrières,
- les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière,
- les aires de stockage autres que celles visées à l'article 2.

Article 2 : Accès et voirie

Les accès aux lots et les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des usages des constructions et des modes d'occupation du sol envisagés ainsi que du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du présent règlement,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation publique, à cet effet, il est défini des zones où les accès aux lots sont interdits,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...).

Les accès aux lots se feront à partir de la voie de desserte interne.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

La configuration des accès ne doit pas créer de manœuvre pour les véhicules accédant aux parcelles sans pour cela être surdimensionnés.

Article 3 : Desserte par les réseaux

3.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2 – Assainissement

La collecte des effluents du lotissement se fera sur le **mode séparatif**.

→ Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers les boîtes de branchement mises à disposition par la commune. Les eaux usées domestiques seront traitées dans la station d'épuration du bourg.

→ Eaux pluviales :

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de ces lots doivent être conduites par des canalisations souterraines vers les boîtes de branchement mises à disposition par la commune.

Sur chacun des lots, le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%.

3.3 – Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

3.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation pourra être raccordée sur le domaine public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est celle définie dans le P.L.U.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est celle définie dans le P.L.U.

Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

En fonction des besoins des bâtiments, le positionnement se fera de manière à profiter de l'effet de masque d'un bâtiment sur l'autre ou au contraire de permettre l'exposition aux rayonnements solaires.

La construction mitoyenne est autorisée pour tous les lots.

Article 7 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limitée à 9 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise, cheminées, dispositifs de captage d'énergies renouvelables et autres superstructures, peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée sous réserve que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le reste de la construction et compatible avec la préservation du paysage.

Article 8 : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation de construire pourra être refusée, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée :

- à la composition des différents volumes des constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement soigné des espaces extérieurs (jardins, terrasses, cour...) et des plantations entourant les constructions.

Les toitures

Les capteurs solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Les tonalités et matériaux

Les bâtiments devront être composés autour de 3 couleurs maximum, avec une teinte principale pour l'ensemble de la construction. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades du bâtiment. Les teintes claires et les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement sur de petites surfaces pour créer une animation des façades. Pour choisir les teintes, les pétitionnaires se référeront au nuancier départemental établi par le CAUE de la Haute Vienne relatif aux menuiseries extérieures, qui codifie les teintes acceptables. Les pétitionnaires pourront s'attacher les conseils gratuits du CAUE de la Haute Vienne (1 rue des Allois - 87000 Limoges - téléphone : 05 55 32 32 40 - mail : www.caue87.fr). Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions du P.L.U. en ce qui concerne les toitures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits.

Le rapport au sol

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence du sol naturel.

Les clôtures

Les clôtures de type grillage sont autorisées, mais non obligatoires.

Les clôtures et plantations mises en place dans le cadre de l'aménagement du lotissement sont à conserver. La création de portillon d'accès piéton par modification sur une largeur de 80cm à 1m20 y est autorisée.

A- Pour les délimitations situées au bord du domaine public, ces clôtures seront réalisées soit :

- > avec une haie champêtre d'essences mixtes
- > avec une délimitation physique à clairevoie ou transparente :
 - a - en « grillage à mouton », éventuellement doublé d'arbustes d'essences champêtres
 - b - en ganivelles de châtaignier
 - c - en panneaux d'échalas de châtaignier
 - d - lisse et poteaux en bois (châtaignier, chêne, acacia)
- > avec des murs et murets : voir description ci-après

La haie sera plantée côté propriété avec un recul minimum de l'axe de plantation de 1m.

Quelques exemples de clôtures et barrières en bois de châtaignier.



ganivelle



panneau en échalas de châtaignier



panneau en échalas de châtaignier (80à100cm)
doublé de végétation



ganivelle doublée d'une canisse (ici sur mur)

Les clôtures auront une hauteur comprise entre 80cm et 140cm et seront tenues par des piquets en bois (châtaignier ou acacia) ou en acier galvanisé (type fer en T ou section rectangulaire).

Les éléments en bois ne seront pas peints de façon à préserver un aspect naturel.

Les clôtures en grillage d'un autre aspect sont autorisées si elles sont associées à des plantations.

Seuls les grillages (simple ou double torsion et grillage « à poules ») en acier galvanisé non peint sont autorisés. Les panneaux grillagés préfabriqués en treillis soudés sont proscrits.

Les toiles et bâches d'occultation visuelle sont interdites.

Les canisses sont autorisées en doublure de panneaux en châtaignier.

Les brises-vues et palissades en bois à clairevoie sont autorisées sur une longueur de 6m maximum par côté.

Les portes, portillons donnant sur les chemins piétonniers « central » et sur les liaisons « nord-sud » seront en bois (chêne, châtaignier, acacia) harmonisé avec la clôture bois. Les poteaux recevant ces éléments seront en bois (châtaignier, acacia) ou en métal.

Les murs et murets :

Ils sont autorisés en délimitation de parcelle.

Ils seront réalisés en harmonie avec la maison d'habitation et conformes à la réglementation du PLU en vigueur.

Ils auront une hauteur inférieure à 1m00 et pourront être surmontés d'un grillage en acier galvanisé, d'une barrière en châtaignier, de palissade bois ou de brise-vue en bois. L'ensemble ne dépassera pas 1m40.

Les haies :

La plantation d'arbustes destinés à former une haie taillée ou libre en limite de parcelle est autorisée et vivement conseillée.

Les haies pourront être doublées avec un grillage en acier galvanisé.

Les haies devront associer a minima 3 essences locales, champêtres, à floraison, disposées en alternance irrégulière.

Les essences suivantes sont interdites :

- thuya, faux-cypres, chamaecyparis, laurier cerise, laurier palme (prunus laurocerasus), autre conifère (sauf if)
- photine, cotoneaster, pyracantha (espèces autorisées de façon ponctuelle)

La hauteur maximale des haies est de 1,40 mètres mais il est recommandé de maintenir au moins sur la moitié de la limite, des espaces « ouverts » sur l'extérieur par une taille s'inspirant des haies vives de la campagne environnante.

La largeur des haies devra être maîtrisée ; les haies ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Palette végétale autorisée pour les haies en limite de parcelle du côté du domaine public : voir ANNEXE 01

B- Pour les délimitations en mitoyenneté :

La hauteur maximale des clôtures, des murs, des murets et des haies est de 2,00 mètres

Les essences suivantes sont interdites :

- thuya, faux-cyprès, chamaecyparis, laurier cerise, laurier palme (prunus laurocerasus), autre conifère (sauf if)
- photine, cotoneaster, pyracantha (espèces autorisées de façon ponctuelle)

Il est vivement conseillé d'appliquer les règles précédemment données pour les délimitations en domaine public afin d'avoir une homogénéité dans le lotissement.

Article 9 : Espaces libres et plantations

Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle et être aménagées (nivellement, traitement de surface ...) de manière à conserver la fonction d'absorption des eaux pluviales non polluées et à ne pas faire obstacle à leur écoulement vers les dispositifs d'évacuation ou d'infiltration prévues sur la parcelle ou en dehors.

Les espaces de stationnement végétalisés (c'est-à-dire dont le revêtement est perméable) ne sont pas pris en compte dans les 30% de surfaces végétalisées requises.

Les arbres de haute-tige existants seront conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des essences identiques.

Il est vivement recommandé de planter au moins 2 arbres par parcelle.

Les arbres seront plantés en dehors des haies, côté propriété, à plus de 2m de la limite de propriété.

Le choix des essences des arbres et des arbustes sera libre mais il devra tenir fortement compte de l'espace disponible et de l'exposition.

La restriction concernera principalement la hauteur des végétaux lorsqu'ils auront atteint leur plein développement, notamment pour qu'il ne porte pas un ombrage trop conséquent aux parcelles voisines.

4 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successive, après lui avoir été communiqué préalablement.

5 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

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

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

ANNEXE 1

Arbustes à feuillage persistant :

- houx (*Ilex aquifolium*) et houx à feuille de buis (*Ilex crenata* ou *Ilex crenata* 'Convexa')
- osmanthe
- if (*Taxus baccata*)
- buis
- laurier tin (*Viburnum tinus*), laurier du portugal (*Prunus lusitanica*)
- chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*)
- eleagnus (ben chalef)

Arbustes à feuillage marscescent (à tailler ici)

- charme (*Carpinus betulus*) / supportant bien la taille
- hêtre (*Fagus sylvatica*) / supportant bien la taille
- érable champêtre

Arbustes et petits arbres à feuillage caduque de caractère champêtre :

- noisetier
- sureau
- lilas
- amelanchier
- néflier
- viorne « boule de Neige » (*Viburnum opulus* 'Roseum') - viorne aubier (*Viburnum opulus*)
- viorne lantane (*Viburnum lantana*) - viorne carlesii
- fusain ailé (*Euonymus alatus*) - fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- aubépine
- érable champêtre
- cornouiller (*Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Cornus alba*, *Cornus officinalis*)
- seringat
- églantier (*Rosa canina*)
- groseiller odorant (*Ribes odoratum*) et groseiller à fleurs (*Ribes sanguineum*)
- petits fruits : groseiller, cassissier, framboisier
- prunellier (*Prunus spinosa*)
- troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- rosiers