

# PA10A. RÈGLEMENT

## TABLE DES MATIÈRES

<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION	2
<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRES	2
ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCÈS	2
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	2
GÉNÉRALITÉS	2
GESTION HYDRAULIQUE	2
ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	3
ARTICLE 6, 7 & 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE	4
GÉNÉRALITÉS	4
MURS	4
TOITURES	5
CLÔTURES	5
ARTICLE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	5
ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	6
ARTICLE 14 - TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES	6

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Julien de Concelles en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager. Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.
2. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRES

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

### ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé.

(Cf. PA4 + cf. Article 12 - Réalisation d'aires de stationnement).

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### GÉNÉRALITÉS

Chaque lot sera raccordé aux frais de l'acquéreur sur les réseaux eau potable, eaux usées, électricité, téléphone et gaz.

Pour tous ces réseaux, des antennes sont réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs. Aux lieux précisés sur l'acte de vente, aucune modification ne sera autorisée.

#### GESTION HYDRAULIQUE À LA PARCELLE

Chacun des acquéreurs (excepter sur le lot A) devra installer sur sa parcelle une cuve de 5m<sup>3</sup> minimum.

Les dimensions et l'emplacement de cette cuve ne sont pas figés, seulement cette cuve :

- Ne devra pas dépasser 1,00m d'épaisseur maximum (pour assurer un recouvrement suffisant dans le cas d'une implantation de la cuve sous les places de stationnements privés),
- Devra être située au-dessus de la cote fil d'eau du tabouret de branchement individuel (cote fil d'eau fixée systématiquement à 1,60m en dessous du niveau fini de la voie),
- Ne devra pas avoir le fil d'eau du branchement de la maison à une cote située en dessous de 16,10m NGF (afin d'éviter les remontées d'eaux dans l'habitation).
- Devra obligatoirement être raccordée au réseau d'eau pluviale créé au niveau de la voie de desserte,
- Devra être étanche.

### Principe stockage de la Cuve à la parcelle

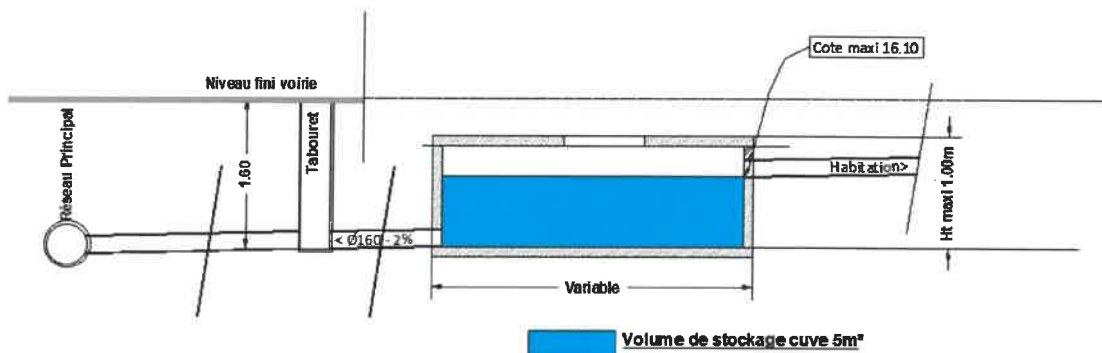


Figure 1 : Schéma type de la cuve de rétention à installer sur les parcelles privées

#### ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

#### ARTICLE 6, 7 & 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

Les implantations des futures constructions seront conformes aux principes définis sur le plan de composition d'ensemble du projet et aux dispositions des articles 1AUH 6, 7 et 8 du PLU en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

La construction principale devra s'implanter conformément à la zone constructible définie sur le plan de composition. Seul l'abri de jardin, l'annexe de piscine<sup>1</sup> et la piscine pourront venir s'implanter en dehors de cette zone.

Des accroches obligatoires de tout ou partie des futures constructions sont définies sur le plan de composition. Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté, au moins partiellement, sur la construction principale. Seul l'abri de jardin, la piscine ou l'annexe de piscine<sup>1</sup> peuvent être implantées de manière non contiguë à la construction principale.

L'abri de jardin est autorisé dans la limite d'un par logement.

L'annexe de piscine<sup>1</sup> est autorisée dans la limite d'un par logement.

<sup>1</sup> Le terme annexe de piscine correspond à la fois à un local technique dédié à la piscine et à la fois à un pool-house.

L'implantation de l'abri de jardin et de l'annexe de piscine<sup>1</sup> peut se faire soit en limite soit en retrait d'au moins 1,9m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des piscines doit se faire obligatoirement en retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.  
(Cf. PA4).

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces imperméabilisées supplémentaires à celles des constructions ne devront pas excéder 25% de l'emprise au sol des constructions (habitation, annexes, constructions artisanales, etc.) réalisées sur la parcelle.

Les aménagements indispensables à la desserte des constructions (voirie, trottoirs, stationnement) ne sont pas comptabilisés dans le pourcentage indiqué ci-dessus.

#### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des futures maisons devra respecter l'article 1AUh 10 du PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

La hauteur de l'abri de jardin et de l'annexe de piscine ne devra pas dépasser 2,5m au faitage.

#### ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

##### GÉNÉRALITÉS

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes et en lien avec l'architecture des maisons avoisinantes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter soit pour une architecture résolument traditionnelle, soit résolument contemporaine, en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simple fermés sur le Nord et ouverts côté Sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

Dans le cas d'un lot situé à l'angle de plusieurs voies, toutes les façades (y compris les pignons) devront faire l'objet d'un travail architectural et devront présenter une ou des ouvertures, sauf les façades situées en limite séparative.

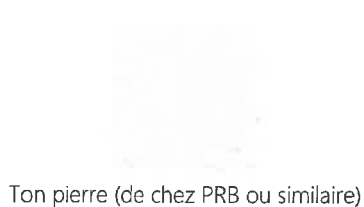
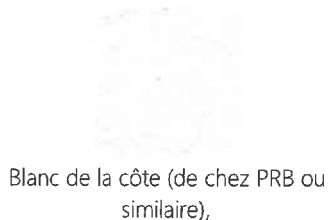
##### MURS

Il sera encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono-matériaux). Il sera possible de souligner un élément architectural comme un panneau entre deux portes fenêtres, ou un volume secondaire, par une teinte plus soutenue. En revanche, les bandes plus soutenues entre deux fenêtres ne sont pas autorisées.

La teinte des enduits devra être neutre et claire pour le volume principal. Seules les finitions « lisses » et « grattées » seront acceptées.

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiquées dans le dossier de permis de construire.

Teinte d'enduit autorisée pour les volumes principaux :



Teinte d'enduit autorisée pour les volumes secondaires, les espaces entre deux portes fenêtres, des renforcements et autres éléments architecturaux



Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois ou composite), sont autorisées avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus.

L'abri de jardin sera en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus.

Les murs de l'annexe de piscine devront être avec un enduit neutre et clair conformément aux teintes définies ci-dessus. Dans le cas d'une annexe de piscine en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus, soit enduits

---

## TOITURES

Les toitures seront obligatoirement en tuile demi-ronde en usage dans la région de couleur rouge, orangé et avec une double pente de 20° à deux versants.

Les toitures en bac acier gris ou zinc en teinte naturelle sont autorisées dans le cadre d'architecture résolument contemporaine.

Des toitures terrasses avec acrotères horizontaux pourront également être acceptées seulement sur les volumes en RDC.

Les toitures de l'abri de jardin et de l'annexe de piscine pourront être dans des matériaux différents. Dans tous les cas les matériaux de récupération seront interdits.

Les couvertures pour les vérandas seront libres mais devront s'intégrer à la construction principale.

---

## CLÔTURES

Les clôtures et haies devront respecter les règles du PLU.

Tous systèmes occultants en plastique (bâche, latte en plastique, ...) seront proscrits sur l'ensemble des limites.

## ARTICLE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Ces deux places, d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 5m minimum seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition.

(Cf. PA4)

## ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

## ARTICLE 14 - TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée
1	Lot Libre	301 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
2	Lot abordable	266 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
3	Lot abordable	286 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
4	Lot Libre	359 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
5	Lot Libre	335 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
6	Lot Libre	337 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
7	Lot Libre	344 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
8	Lot Libre	354 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
9	Lot abordable	265 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
10	Lot abordable	270 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
11	Lot abordable	346 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
12	Lot abordable	290 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
A	Lot groupé	1209 m <sup>2</sup>	6	1	900 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>4962 m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>2700 m<sup>2</sup></b>

Surface du périmètre provisoire	6426 m <sup>2</sup>
Surface privative	4962 m <sup>2</sup>
Surface espaces communs	1464 m <sup>2</sup>
Nombre total de logements	18 log.
Nombre de lots créés	13 lots
Nombre de logement / hectare	28 log/ha
Superficie moyenne des lots libre	313 m <sup>2</sup>
Ratio stationnement	0,4 place/logement
Surface de plancher disponible	3000 m <sup>2</sup>
Surface de plancher distribuée	2700 m <sup>2</sup>
Surface de plancher résiduelle	300 m <sup>2</sup>

## PA10B. CAHIER DES CHARGES

### TABLE DES MATIÈRES

<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	<b>1</b>
<b>CAHIER DES CHARGES</b>	<b>2</b>
<b>ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES</b>	<b>2</b>
<b>ARTICLE 2 – PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION</b>	<b>2</b>
PLAN DE VENTE	2
IMPLANTATION DES MAISONS	2
<b>ARTICLE 3 – RÉCUPÉRATEUR D'EAU DE PLUIE</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 4 - LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR</b>	<b>3</b>
<b>ANNEXE 1 - GUIDE PRATIQUE D'ACQUISITION</b>	<b>5</b>
OBJET DU GUIDE PRATIQUE	5
LE LOTISSEMENT EN TANT QUE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE	5
COMMENT CONCEVOIR VOTRE FUTURE MAISON ?	5
LES DÉGRADATIONS	10
LES SERVITUDES ET ZONE NON-ÉDIFICANDI	10
<b>LA GESTION DE VOTRE LOTISSEMENT</b>	<b>11</b>
L'ASSOCIATION SYNDICALE	11

## CAHIER DES CHARGES

### ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement.

Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

Les acquéreurs et les occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Il s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

Dans chacune des parties, des prescriptions et préconisations sont définies. Un encadré coloré permet de les identifier rapidement :

#### Préconisations

Pour l'architecture il précise, par exemple des règles de volumétrie ou encore des pistes de réflexions sur la conception des façades, et l'utilisation des matériaux et des couleurs.

Pour le paysage, le cahier s'arrêtera sur le traitement des limites des parcelles, et s'attardera plus particulièrement sur les limites public/privé qui conditionnent, en partie, l'ambiance générale du quartier.

#### Prescriptions

### ARTICLE 2 – PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION

#### PLAN DE VENTE

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre-Expert nommé par le lotisseur et devra être annexé à l'acte de vente.



AGEIS

info@ageis-ge.fr

Ce plan définira les limites du lot, l'implantation des bornes, sa contenance définitive, et devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire. Ce plan devra comporter les altitudes NGF de la voirie définitive et des différents réseaux (haut et bas) ainsi que quelques points du terrain naturel.

#### IMPLANTATION DES MAISONS

Afin d'éviter les inconvénients graves pouvant résulter d'une erreur commise dans l'emplacement des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement faire exécuter l'implantation du bâtiment par le Géomètre Expert de l'opération.

Cette implantation comprendra la mise en place de piquets définissant l'implantation de la future maison.

À cet effet le pétitionnaire fournira au Géomètre Expert 15 jours minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. A l'occasion de cette mission, le Géomètre Expert vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes. À partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront les seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 480€ TTC, qui sera versé au Géomètre Expert sur présentation de sa facture après intervention.



## ARTICLE 3 – RÉCUPÉRATEUR D'EAU DE PLUIE

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par soucis d'intégration, il est préconisé d'intégrer un volume supplémentaire au 5m<sup>3</sup> imposé dans le règlement. Ce volume pourra être récupéré au moyen d'une pompe. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être savamment intégrées à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

## ARTICLE 4 - LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Déboisement indiqué sur les plans du permis	Déboisement sur le lot Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés Drainage Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø160 + tabouret Branchement EU de refoulement Réseau EP sous chaussée Branchement EP Ø 160 + tabouret Pompe de relevage des EP	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Fourniture et pose des éventuels pièges à eaux Fourniture et pose des éventuelles pompes de relevage Fourniture et pose d'une cuve enterrée de 5m <sup>3</sup> minimum
Eau potable	Réseau sur domaine public Pose du citerneau de branchement sur domaine public type circulaire piétons	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
Électricité Moyenne Tension	Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'ENEDIS	
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Branchement électrique basse tension à l'intérieur du lot La pose du compteur
Téléphone	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces communs figurant au dossier de lotissement Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement Élagage des arbres en périphérie Plantation des arbres et arbustes indiqués dans le dossier de lotissement	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Fourniture et Pose des clôtures, plantation des haies Respect du règlement du lotissement Clôture laissant accès aux compteurs Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Implantation des maisons		Implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : 480 € TTC

Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 600€ TTC sur un compte séquestre chez le Notaire.
---	--	--

## ANNEXE 1 - GUIDE PRATIQUE D'ACQUISITION

### OBJET DU GUIDE PRATIQUE

Ce document a pour objectif de vous informer et de vous accompagner dans la réalisation de votre projet de construction.

Le guide pratique d'acquisition du lotissement "Le Château" n'a pas de valeur juridique, il a un rôle de sensibilisation et d'information. Néanmoins il reprend en partie les règles dictées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU, le règlement et le cahier des charges qui sont opposables et s'imposent à tous les propriétaires, utilisateurs de terrains ou constructeurs, à quelques titres que ce soit, sur tout ou partie du lotissement pour une durée de 10 ans.

### LE LOTISSEMENT EN TANT QUE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE

#### COMMENT CONCEVOIR VOTRE FUTURE MAISON ?

Nous attirons votre attention sur les points suivants :

1-Votre construction devra respecter les règles spécifiques au lotissement issues du règlement et du cahier des charges du lotissement. À défaut, vous encourez de graves sanctions (telles que la mise en conformité de votre construction).

2-Par ailleurs, en tant que maître d'ouvrage de la construction, vous êtes responsable des dégradations dont les parties communes du lotissement pourraient souffrir du fait de votre action, de celles de vos entreprises ou de celles agissant pour le compte de votre constructeur.

La création de ce nouveau quartier doit permettre aux habitants de bien vivre ensemble et de faciliter leur intégration à la vie de la commune.

#### LES RÉGLEMENTATIONS APPLICABLES

En achetant une parcelle dans ce lotissement vous êtes assuré que votre terrain est constructible et viabilisé. Le lotisseur garantit la voirie permettant l'accès au terrain et les différents raccordements qui ont été prévus dans le projet (eau, électricité...). Pour s'assurer du bon déroulement et de la réussite de votre projet, l'édification devra être conforme aux dispositions des règles d'urbanisme et des différents documents réglementaires.

Il existe plusieurs documents qui organisent la vie dans le lotissement :

1. **Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, document obligatoire pour concevoir votre projet de construction. Il fixe les objectifs en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement. Il détermine les modalités d'occupation et d'utilisation du sol en posant des interdictions et des règles d'implantations. Ce document est **consultable en mairie ou via internet**.

*Votre projet est pour l'instant situé en zone 1AUh3. Néanmoins il est fortement conseillé de s'adresser auprès de la mairie pour vérifier si ces informations sont toujours à jour.*

2. **Le règlement du lotissement**. Ce document définit les règles applicables dans le lotissement que le propriétaire doit respecter en fonction du PLU. Ainsi, les conditions de desserte, le stationnement des véhicules, etc. sont imposées. **Il est joint à votre acte de vente.**
3. **Le cahier des charges du lotissement**. Il s'ajoute au règlement du lotissement et a pour objet de fixer les règles de droit privé qui s'appliquent au lotissement. Celui-ci fixe le fonctionnement et l'organisation du lotissement. Par exemple, il prescrit la hauteur des clôtures, les essences à utiliser pour composer une haie. **Le cahier des charges est joint à votre acte de vente.**

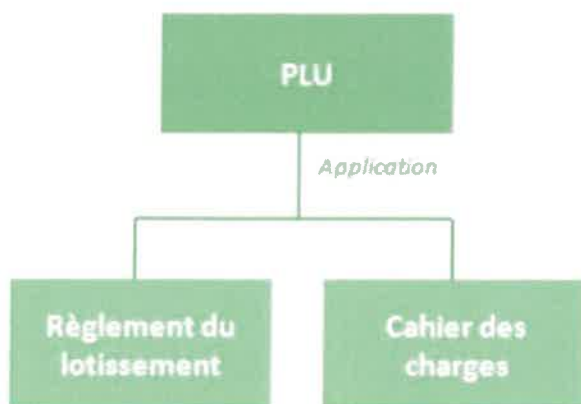


Figure 2 : Hiérarchie de la réglementation

Ces documents s'imposent à vous. Réciproquement vous êtes en droit d'exiger que vos voisins les appliquent.

---

### LE CHOIX DE LA PARCELLE

Pour s'informer sur les différents éléments composant le lotissement (voirie, taille de la parcelle, emplacement des espaces verts...) plusieurs documents existent :

- **Le plan de composition du lotissement (PA4)**. Ce plan schématise la structure du lotissement avec l'emplacement des espaces verts, la taille des parcelles, etc....
- **Le règlement du lotissement (PA10a)**. Il édicte les différentes règles auquel chaque propriétaire doit se soumettre. Le règlement organise la vie commune et garantit une unité de constructions.
- **Le cahier des charges (PA10b)**. Ce document recense toutes les recommandations au niveau paysagère que le propriétaire doit suivre, ainsi que les relations juridiques entre les colotis et les colotis et l'aménageur. Par exemple, les essences de végétation qui doivent être utilisés pour clôturer la parcelle.

Ces documents sont fournis par l'Aménageur à la réservation de votre lot.

**Afin de vous assurer que le choix de votre parcelle correspond à votre projet de construction, il est indispensable de connaître les règles d'urbanismes applicables et la composition précise de la parcelle.**

---

### LES ÉTAPES DE CONCEPTION

#### LES RÉFLEXIONS D'AVANT ACHAT

La liste des questions suivantes n'est pas exhaustive mais a pour objectif de vous proposer une réflexion permettant d'obtenir des bases solides à votre projet. Elles ne remplacent pas la lecture des différents documents précédemment cités.

Dans un premier temps, il est important de consulter le PLU pour connaître les projets pouvant être réalisés à proximité de votre parcelle. Il est également utile de visiter le terrain et les environs afin de repérer les différents points d'intérêt comme les commerces et les services de proximité, les transports en communs, la végétation pour ne pas être pris au dépourvu lors de l'achat du lot.

## QUE PUIS-JE CONSTRUIRE SUR MA PARCELLE

---



**Puis-je construire une maison, un immeuble ou ... ? Du fait de la taille de ma parcelle, ai-je des obligations particulières à respecter ?**

Les articles 1 et 2 du PLU, l'art règlement du lotissement (PA10) ainsi que le règlement précisent les conditions d'admission ou d'interdiction de construction en fonction de l'occupation et d'utilisation du sol sur la parcelle.

## À QUELLE VOIRIE ET RÉSEAUX DOIT ÊTRE RACCORDÉE MA PARCELLE ?

---



**Quelles sont les conditions de desserte ?**

L'article 3 du PLU, le règlement du lotissement (PA10) ainsi que le règlement dictent les conditions de desserte. Les caractéristiques des accès et la voirie y sont également définies.

L'article 4 du PLU et l'article 2.03 du règlement définissent les obligations pour les réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement... Le règlement vient également fixer les règles de gestion des déchets.

Vous devrez tenir compte lors de l'élaboration de votre projet, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffret de comptage électricité, gaz, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, poteau incendie,) qui pourraient exister en façade de votre lot et qui ne peuvent pas être déplacés.

Les coffrets figurent sur le plan de vente, toutefois ces derniers peuvent être implantés différemment lors des travaux pour des raisons techniques. Nous vous recommandons vivement d'effectuer une visite sur place pour contrôler leur implantation.

Les bordures et fondations attenantes, situées en limite de propriété, peuvent être implantées sur l'emprise privée des lots.

## QUELLES SONT LES RÈGLES D'IMPLANTATION DE MA CONSTRUCTION SUR MA PARCELLE ?

---



**Par rapport aux voies et aux emprises publiques ? Par rapport aux limites séparatives ? Par rapport aux autres constructions ? À quelle hauteur ?**

Les articles 6, 7, 8 du PLU, le règlement du lotissement (PA10) ainsi que le plan de composition (PA4) dictent les conditions d'implantation de votre future construction en fonction des différents espaces mitoyens (voirie, voisins, dessertes).

L'article 10 du PLU ainsi que le règlement fixent la hauteur maximale que peuvent atteindre les futures constructions.

Le règlement précise les modalités d'implantation des annexes et des abris de jardins.

## QUELLES SONT LES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ DE MON TERRAIN ?



### Puis-je construire sur l'ensemble de mon terrain ?

L'article 5 du PLU, le plan de composition du lotissement (PA4) ainsi que le règlement du lotissement (PA10) définissent la superficie minimale des terrains pour qu'ils puissent être constructibles.

L'article 9 du PLU ainsi que le règlement du lotissement (PA10) fixe l'emprise au sol maximale.



L'article 14 du PLU fixe le coefficient d'occupation du sol qui définit la fonction de sa superficie.

L'article 14 du règlement du lotissement (PA10) précise la surface de plancher attribuée à chacune des parcelles.

## À QUOI DOIT RESSEMBLER MA MAISON ?



### De quelle couleur doit être ma façade ?

### Puis-je entourer ma maison d'un mur de 2m de haut ?

L'article 11 du PLU ainsi que le règlement du lotissement (PA10) fixent les règles sur les aspects extérieurs des constructions mais également sur l'aménagement de ses abords. Il donne des précisions sur les teintes des façades, les matériaux à utiliser, la pente des toitures...

## OÙ DOIS-JE GARER MA VOITURE ?



### Est-ce que je suis obligé de prévoir un emplacement de stationnement sur ma parcelle ?

### Quelles dimensions pour les places de stationnement sur mon terrain ?

L'article 12 du PLU, le règlement du lotissement fixe les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction du devenir du terrain.

Chaque lot bénéficie d'un accès unique, ce dernier est matérialisé sur **le plan de vente**. Son emplacement est obligatoire, il sera donc non modifiable (cf. *Plan de vente du lot*).

Chaque lot devra avoir une aire de stationnement, réalisée par l'acquéreur du lot, d'une dimension de 5m en façade minimum et maximum x 5m de profondeur minimum, permettant de stationner deux véhicules. Aucun autre accès pour véhicule ne sera toléré. Les deux places de stationnement se rajoutent à celle du garage éventuel. Les places de stationnement en façade sur rue ne pourront être closes en limite de propriété afin de laisser libre l'accès depuis la voie.

---

 QUELLES SONT LES RÈGLES POUR LES ESPACES VERTS ET LES CLÔTURES SUR MON TERRAIN ?
 

---


**Suis-je obligé de prévoir des espaces verts ? Comment puis-je me clore ?**

L'article 13 du PLU fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations. Le règlement du lotissement (PA10) et le règlement fixent les modalités de réalisation des clôtures. Le règlement précise le type des plantations autorisées ou imposées sur le lotissement.

Si le PLU et le règlement du lotissement ne répondent pas à l'ensemble de vos questions, le service urbanisme de la mairie pourra vous renseigner.

---

**LES SEUILS À RESPECTER**

Les constructeurs seront tenus de respecter les côtes de voirie et les côtes de dalle qui apparaissent sur le plan de bornage (dans le cas où elles seraient imposées).

**Tous travaux supplémentaires liés à une mauvaise implantation en altimétrie de votre construction pourront vous être imputés.** La réglementation sur les sous-sols et la hauteur est précisé dans le règlement du lotissement et/ou dans le PLU de la commune.

---

**L'ÉTUDE DE SOL**

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur devra faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre.

Le surcoût éventuel lié à la nature du sol sera à votre charge.

---

**LA PRISE EN COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE ET LA VÉGÉTATION**

Un projet d'achat et par la suite de construction, doit prendre en compte les caractéristiques physiques du terrain. Il est important de réaliser au moins une, voire plusieurs visites sur le futur lot d'achat. Sur l'acte de vente, un plan vous est fourni. Celui-ci comprend les côtes du terrain naturel et de voirie, ainsi que la végétation existante. L'implantation de la construction du bâtiment peut nécessiter des aménagements sur la parcelle tel que l'abatage d'un arbre ou un nivellement. Tout travaux réalisé sur le lot sera à la charge de l'acquéreur. Cependant, un projet d'habitation nécessitant un remblai trop important est interdit (sous-sol, ...), se référer au règlement du lotissement.

D'autre part, il est possible qu'un arbre remarquable se situe sur votre lot. Pour cela, il faut se référer au règlement du PLU de votre commune. De même, la mairie où se localise votre habitation peut vous renseigner sur le classement ou non de l'arbre en question. Si tel est le cas, les procédures d'élagage sont à votre charge. Si vous souhaitez abattre un arbre, il faut se référer au PLU, et notamment dans le règlement qui spécifiera soit la limitation, l'interdiction ou une obligation de replanter. Néanmoins, il est important de demander les prescriptions au préalable à la mairie. Si un arbre est abattu sans autorisation préalable de la mairie, et que les agents de police constatent le fait, un procès-verbal sera édicté. **Vous vous exposerez donc à des sanctions tel qu'une amende entre 1200 et 6000 €.**

---

**L'INSTALLATION DES CLÔTURES**

Les clôtures sur les voies à l'alignement et sur les limites séparatives seront conformes aux règles dictées dans le règlement du lotissement (PA10a), ainsi que le cahier des charges (PA10b).

---

## L'ACCÈS - LES BRANCHEMENTS D'EAU POTABLE, D'EAUX USÉES, D'EAUX PLUVIALES, DE TÉLÉPHONE, D'ÉLECTRICITÉ BT ET LES AUTRES RÉSEAUX

L'accès indiqué sur le plan de vente est positionné de manière obligatoire. En effet, cet accès est positionné de manière à garantir :

- Une orientation sud dans la mesure du possible,
- La mitoyenneté et l'intimité entre les parcelles voisines,
- Un parti pris architectural,
- La position des coffrets et des branchements.

Les branchements sont réalisés par le lotisseur, dans les conditions prévues au programme des travaux annexés au dossier de demande d'autorisation de lotissement.

L'extension de ces branchements à l'intérieur des lots et la pose des compteurs d'eau et d'électricité seront exécutées par les acquéreurs à leur frais.

Vous resterez responsable de ces différents raccordements jusqu'à leur jonction aux dispositifs réalisés par le lotisseur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par le lotisseur seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

***Tout déplacement de citerneaux, coffrets de branchements, lampadaire... sera à votre charge, et ce, après avis du lotisseur et services concernés.***

---

## LES DÉGRADATIONS

Il est possible que des dégradations soient constatées comme des espaces non-stabilisés, des bordures de trottoirs usés, des candélabres (dispositifs d'éclairage, lampadaires, etc.) cassés et des réseaux d'assainissements obstrués par des rejets de laitance de béton sur l'espace public du lotissement. Afin de réduire les risques de dégradations, plusieurs mesures sont à prendre en compte.

1. **État des lieux** : Prévoir un rendez-vous avec le constructeur de votre future maison et prendre des photos de l'état existant en cas de litige. De même, le cahier des charges (PA10b.) peut prévoir des protections contre les dégradations des parties communes. Si cela est spécifié, en remettre une copie au constructeur.
2. **Déroulement du chantier** : Vérifiez le bon déroulement de l'opération. Si des problèmes se posent, faites parvenir au constructeur, par lettre recommandée, vos remarques. Il sera informé de vos observations et pourra rétablir les problèmes. De plus, ce document peut servir de preuve en cas de litige.

Si les problèmes persistent, vous pouvez en avertir l'aménageur.

Cet ensemble d'actions démontre le suivi et l'attention que vous portez à la construction de votre maison individuelle. Mais, ne vous exemptez pas de votre responsabilité.

---

## LES SERVITUDES ET ZONE NON-ÆDIFICANDI

---

### LES SERVITUDES GÉNÉRALES

Il existe plusieurs types de servitudes qui s'appliquent dans tous les cas :

- Il est interdit d'abattre un végétal signalé comme « remarquable ». Pour des procédures d'élagage et d'abattage, des prescriptions situées dans le PLU de votre commune d'habitation sont renseignées. De plus, une autorisation préalable de la mairie est indispensable.
- Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol de votre propriété ne pourra être modifié de façon sensible en tout cas ces mouvements ne pourront avoir effet soit d'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas pu prendre cette direction



- Il peut exister des servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever votre lot. Ces dernières sont indiquées soit par les textes de lois (Code Civil...) soit sur le plan de vente.

---

### LES SERVITUDES PARTICULIÈRES

Des canalisations peuvent traverser un lot pour diverses raisons. Ces informations vous sont communiquées par le plan de vente du lot où figurent toutes les servitudes dont le lot est grevé. Vous ne pourrez pas vous opposer au passage de ces canalisations d'eau, assainissement, électricité ou télécommunication. Une intervention sur votre parcelle par l'entreprise ou le concessionnaire du réseau est possible.

---

## LA GESTION DE VOTRE LOTISSEMENT

---

### L'ASSOCIATION SYNDICALE

---

#### OBLIGATION LÉGALE

Dès lors qu'il n'est pas prévu un transfert des voies à une collectivité, le code de l'urbanisme fait obligation à tout aménageur de créer une association syndicale des acquéreurs de lot. En effet, cette association aura la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs. Elle doit également souscrire des assurances afin de protéger les équipements publics car sa responsabilité est engagée. La réglementation en vigueur prévoit également une exonération quand l'ouvrage ne constitue pas l'accessoire d'un autre ouvrage qui est soumis à l'obligation d'assurance.

D'autre part, les voiries et réseaux divers réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement du lotissement ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance. Ainsi, les voiries et réseaux divers transférés à l'Association Syndicale Libre ne bénéficieront plus de l'assurance dommages ouvrage.

---

#### COMPOSITION

Tous les acquéreurs en sont membres obligatoirement et de droit.

---

#### FORME JURIDIQUE

Il s'agit d'une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires. Cette association est régie par l'ordonnance du 1er juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006. Ces textes fixent les grandes lignes de fonctionnement de l'association et laissent aux statuts le soin de préciser les règles spécifiques à chaque association.

Ce sont donc les statuts qui constituent «la référence de fonctionnement » de votre association.

---

#### OBJET

L'objet social est précisé dans les statuts.

L'association doit avoir notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêts collectifs de l'ensemble de l'opération ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public.

---

#### DURÉE

La durée de l'association est illimitée tant qu'elle est justifiée par l'existence de l'objet social jusqu'à une éventuelle rétrocession.

---

#### PROPRIÉTÉ DES PARTIES COMMUNES

L'aménageur cède à l'association syndicale les parties communes du lotissement (voiries, espaces verts, équipements communs, etc.). Les statuts de l'association peuvent prévoir ce transfert de propriété.

---

#### DÉGRADATION DES PARTIES COMMUNES

L'Association Syndicale Libre étant propriétaire des parties communes, elle doit réparer les dégradations éventuelles subies sur les parties communes.

Ces réparations peuvent être à la charge de l'auteur du dommage. Encore faut-il que ce dernier soit identifié. À défaut, l'association serait amenée à financer- en tant que propriétaire - les travaux de reprise. D'autre part, l'ensemble des membres de l'Association Syndicale Libre décident des réparations des possibles dommages sur les parties communes.

---

#### FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Le mode de fonctionnement, l'organisation et les ressources de l'association syndicale sont précisés dans les statuts. Ils diffèrent donc en pratique d'une association à l'autre.