



RÈGLEMENT

PA 10

COMMUNE DE BRESSUIRE LOTISSEMENT Privé « Les Haies de la Baritauderie »

OBJET

Le projet est situé sur la commune de BRESSUIRE. Les règles applicables dans ce lotissement sont le PLU zone UC de la ville, complété par le règlement ci-joint.

Ce lotissement a pour vocation principale l'habitat. La construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

CHAMPS D'APPLICATION

Le PLU est opposable aux vendeurs, acquéreurs, locataires, ainsi qu'à leurs héritiers et ayants droit.

Le présent règlement doit être mentionné dans tous les actes authentiques ainsi que dans les contrats de location.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Quelque soit le caractère de la construction à y édifier, tout acquéreur de lot, à titre onéreux ou gratuit, est tenu de solliciter l'autorisation de construire, tant pour la maison d'habitation que pour les annexes éventuelles.

Aucun permis de construire ne peut être accordé pour les constructions non conformes au PLU.

Les constructions terminées, le terrain avoisinant devra être aménagé afin d'assurer un ensemble harmonieux.

MODIFICATION DES LOTS

La gestion des compteurs reste à la charge de l'acquéreur.

La phase de finition réalisée, la coupure sur la voirie pour un raccordement réseau devra être réalisée à l'identique.

La cession d'une fraction de lot à un riverain est autorisée si la superficie cédée ne modifie pas les points fondamentaux du lotissement.

Les compteurs supplémentaires à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur.

Les lots pourront être divisibles en 2 lots pour un maximal de 22 logements sur l'ensemble du lotissement, à l'exception des lots **6, 7, 15, 16, 17 et 18** qui ne sont pas divisibles.

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

Sont interdits notamment :

- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les activités industrielles
- les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone
- les installations classées et leur extension
- les carrières ou gravières
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- le stationnement de caravane isolée, excepté sur le terrain de son utilisateur
- le caravanage sous forme d'habitations légères ou de loisirs
- l'ouverture de terrains aménagés de camping
- panneaux publicitaires, totems
- profession libérale, bureaux
- ...

La liste n'est pas exhaustive.

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisés les projets réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'urbanisation du sol est définie comme suit :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, tels qu'abri jardin, garage (sans surface habitable), piscine, préau, véranda, etc.
- Les constructions d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.
- La surface de plancher est indiquée au plan de composition par lot.

ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

L'implantation des accès est indiquée sur le plan de composition. L'accès à la parcelle devra être situé sur le linéaire de 6 mètres et devra prendre en compte la localisation des différents équipements (compteurs ...)

Tout accès doit respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Les accès prévus au permis d'aménager pourront être modifiés au préalable de la phase de finition, avec accord du maître d'ouvrage. Les charges liées aux modifications d'un accès incombera au propriétaire de la parcelle. Les accès deviendront définitifs une fois la phase finition réalisée.

En cas de division de lot, les accès **des lots 3, 4, 8 à 11 et 14** seront limités à la largeur de 6 m figurant au plan de composition. Seuls les lots 1, 2 et 5 auront la possibilité de créer un nouvel accès en dehors des emprises d'espaces verts existantes.

Chaque propriétaire est tenu d'établir un seuil ou une bordure béton à l'alignement des enrobés de la voie publique à l'altimétrie (+2cm minimum) de la voirie totalement terminée au droit de son accès. Les côtes de la voirie fini seont indiquées sur les plans de vente.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les réseaux divers étant installés, il est fait l'obligation aux acquéreurs de s'y raccorder au moyen d'un branchement particulier dont les charges leur incombent.

Les différents coffrets seront à intégrer à la clôture en façade sur rue.

- Les acquéreurs prendront à leur charge tout déplacement de compteur ou toute mise en charge en plus de compteur supplémentaire.

Eaux usées

- Tout bâtiment, qui requiert, doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.
- L'évacuation des eaux pluviales des parcelles se fera au moyen du tabouret de branchement mis en œuvre lors de la viabilisation en limite de propriété.

ARTICLE 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article UC 10 du PLU de BRESSUIRE (extrait en annexe).

La réalisation de projet de construction à étage sur les lots 5 et 7 est interdite.

ARTICLE 6 – ASPECT EXTERIEUR

Se référer à l'article UC 11 du PLU de BRESSUIRE (extrait en annexe).

Clôtures Les clôtures devront être réalisées conformément au plan de clôture en annexe PA10.

Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques..., devront obligatoirement être recouverts dans un délai maximal de 1 an après leur réalisation.

Pour les lots 1 à 7 : Les acquéreurs auront l'obligation de planter une haie en limite de rue (voir plan de clôture).

Pour les lots 10, 11, 14 et 16 : Les acquéreurs auront l'obligation de conservation et d'entretien de la haie plantée sur le talus jusqu'en limite de leur propriété. Une clôture grillagée en conformité avec le plan de clôture (annexe PA 10) pourra être implantée à 1 mètre en retrait du pied de talus.

Les haies et massifs devront être constitués d'arbuste d'essences variées, locales, adaptées au climat et substratum et à petit développement de façon à pouvoir facilement être maintenus à la hauteur réglementaire (1.60m/1.80m selon les cas).

Traitement des surfaces extérieures

Dans un souci environnemental, et pour une meilleure gestion des eaux pluviales, il est recommandé de réduire les surfaces imperméabilisées en utilisant un minimum de matériaux imperméabilisants pour la réalisation des accès de garage et parkings extérieurs.

La mise en place d'un système individuel de récupération des eaux pluviales est vivement encouragée.

Le raccordement des eaux de toitures sur les noues publiques est interdit.

ARTICLE 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour une construction à usage d'habitation, il sera demandé à chaque acquéreur la réalisation, à l'intérieur des parcelles de deux places de stationnement sauf pour les logements sociaux où une place minimum sera exigée (couverte ou non).

Une zone de stationnements non close de (5m x 6m ou 10m x 4m) suivant les cas sera prévue sur chaque parcelle privative :

. Cette obligation n'est pas valable pour les logements sociaux.

. Pour les lots issus de division dont l'accès est réduit à 3 mètres, la zone non close sera d'une superficie minimum de 30m² sur la totalité de l'accès.

Cette zone de stationnement projetée sera indiquée sur la demande de permis de construire.

ARTICLE 8 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout propriétaire est tenu d'aménager les espaces non construits de sa propriété en espaces verts (espace engazonnés, jardin potager, plantation d'arbres/haie d'essence locale) ou parkings en limitant les revêtements imperméables pour permettre l'infiltration des eaux. L'ensemble des espaces libres sera entretenu de façon à ne pas nuire au voisinage.

Les plantations doivent être d'essences locales et diversifiées.

Les haies de thuya, cupressus, laurier palme et berbérís sont interdites.

ARTICLE 9 – TAXES ET SYNDICAT DES ACQUEREURS

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de création du lotissement.

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxe nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

La totalité des équipements communs sera transférée à la commune de BRESSUIRE. Par conséquent, il n'est pas prévu d'association syndicale.

ARTICLE 10 – REGLEMENTATION ACOUSTIQUE

Chaque acquéreur est tenu à l'obligation de se conformer à la réglementation acoustique et notamment de veiller à respecter l'isolement minimum aux bruits aériens extérieurs par rapport au « Boulevard de l'Europe » qui est classé (voir PLU).

A BRESSUIRE, le 30 Octobre 2020

LE MAITRE D'ŒUVRE
ALPHA GEOMETRE

LE PAYSAGISTE-CONCEPTEUR
ARRDHOR

LE LOTISSEUR




SARL Capital de 50 000 €
4, rue Martin Luther King
79000 NIORT
RCS NIORT 789 233 582 - SIRET 789 233 582 00012
Tél. 05 49 33 22 11 - Fax 05 49 33 47 34

