

PA N° 10-Règlement du lotissement

Article 1 : CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général institué sur le lotissement « La Tuilerie »

Ces règles s'imposent aux futurs propriétaires des terrains compris dans le présent lotissement en complément des règles du Plan Local D'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT LIEUX LES LAVOUR, zone AU.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans droit, une ou plusieurs parcelles du lotissement.

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

Il est opposable au lotisseur tant que celui-ci conserve une parcelle, ou s'il se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Il sera inséré, soit par reproduction « in extenso », soit par voie de références précises, dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur un ou plusieurs lots et notamment dans les actes de mutation complémentaire de location.

Article 2 : CARACTERE DE L'OPERATION ET DESIGNATION

Le lotissement comprend 13 lots à bâtir.

Ces lots sont équipés et viabilisés dans le cadre du présent Permis d'Aménager.

Article 3 : PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction ou installation à édifier dans le présent lotissement est soumise à la réglementation du permis de construire

Le plan des clôtures sera joint à la demande de permis de construire de la construction principale.

La demande de permis de construire devra faire apparaître de façon précise :

- La nature des matériaux et les couleurs utilisées
- La composition des clôtures
- L'aménagement des espaces verts et des plantations

- L'adaptation au sol

La demande de permis de construire fera apparaître les remblais nécessaires aux constructions, qui ne devront pas excéder une hauteur de 0.80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des remblais de 0.80m devra se faire de manière progressive de toutes les limites de propriété aux murs de la construction. Les remblais devront obligatoirement apparaître sur le plan de masse, les plans de coupes et les plans de façades.

Le terrain naturel doit être à zéro en limite de propriété.

Article 4 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation individuelle. Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé et ce uniquement dans les constructions à usage d'habitation.



Article 5 : REGLES D'URBANISME APPLICABLES DANS LE LOTISSEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone AU du PLU de SAINT LIEUX LES LAVAUR, complétées des règles suivantes plus restrictives :

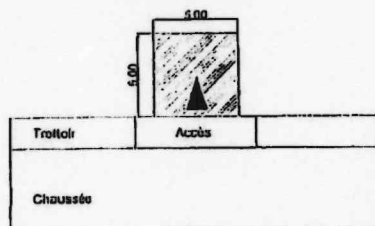
1) Accès et voirie

Les accès aux lots sont déplaçables sur la limite de voirie pour les lots de 1-4-5, 8-10-11 et 129 (sans empiéter sur le parking visiteur).

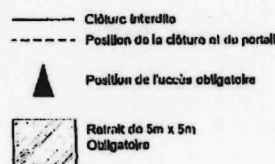
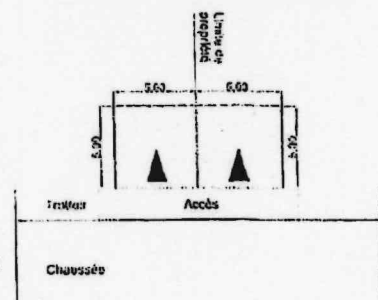
Les propriétaires ne pourront en aucun cas, couvrir les accès, les déplacer sauf autorisation expresse de l'aménageur. Les propriétaires ne pourront en aucun cas les supprimer.

La clôture supportant le portail devra être implantée avec un retrait de 5 mètres sur une largeur de 5 m comme figuré sur les schémas ci-après :

Cas de l'accès isolé



Cas de deux accès regroupés



2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction doit être implantée avec un recul de 3 mètres minimum de l'emprise de la voie interne et des piétonniers du lotissement.

3) Clôture de façade sur la voie interne du lotissement

Il est autorisé un mur bahut de 0.60 m de haut maximum, surmonté d'un couronnement en brique foraine. Le mur bahut sera surmonté d'un rehaussement ajouré. La totalité de l'ouvrage ne pourra excéder 2m de hauteur.

En fonction des matériaux utilisés et de leur poids, l'acquéreur devra s'assurer que la fondation de l'agglomération mis en place par l'aménageur est suffisante ou doit être renforcée.

Les murets doivent être crépis par un enduit similaire de même matière que celui des constructions.

4) Clôtures séparatives entre les parcelles

Elles devront être conformes à la réglementation de la zone AU du PLU de SAINT LIEUX LES LAVAU.

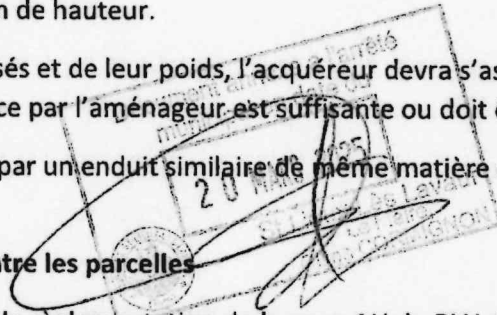
5) Infiltration des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.**
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.



procès complémentaire
recueilli
10 FEV. 2025



En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les cuves de récupération d'eaux pluviales doivent être couvertes pour limiter la prolifération des moustiques.

En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :

- Le projet est raccordable à un exutoire (réseau assainissement pluvial, fossé, rivière...) :
 - Si le projet présente une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s) :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnement ($>P20$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum

- Si le projet ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s) :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.



6) Plantations

Les acquéreurs des lots 7 à 10 devront planter 2 arbres de hautes tiges en fond de parcelles.

Les acquéreurs des lots 1 à 6 et 7 doivent conserver ou replanter la haie existante matérialisé si le plan de composition. Cette haie pourra être nettoyer, arrangée ou réduite en partie si elle gêne la construction mais ne pourra être supprimée.

Les essences devront être choisies en se référant à l'article AU-II-2 du PLU.

Conformément au Code Civil l'acquéreur devra respecter une distance de 2m entre la limite et les plantations.