

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

Commune de BOSMIE L'AIGUILLE

Lotissement « Les Allées de la Salesse »

Demande de Permis d'Aménager Modificatif

PA 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :

Article I-1 :

En sus des droits des tiers et des dispositions particulières définies au chapitre II les constructions édifiées dans le lotissement « Les Allées de la Salesse » devront respecter les règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de BOSMIE L'AIGUILLE, à savoir :

- Code de l'Urbanisme : dispositions communes aux aménagements (articles R.441-1 à R. 441-10 et plus spécifiquement aux lotissements (articles R.442-1 à R. 442-25)
- Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Val de Vienne, zones 1AU(C)c et UCc (révision de décembre 2010).

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement, tel que le périmètre en est défini au plan de composition et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après leur approbation par l'autorité administrative.

Article I-2 : (article R.442-18 du Code de l'Urbanisme)

Le Permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :

- a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 ;
- b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de Permis de construire.

Article I-3 :

Dans les cinq (5) ans suivant l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé, ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement, en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables (article L.442-14 du Code de l'Urbanisme).

Article 1-4 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir lorsque la Commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) ou d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée conformément à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme demande le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique - article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Article II-1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Dispositions du P.L.U. – zone UC

Article II-2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

Dispositions du P.L.U. – zone UC

En particulier, l'exercice d'une activité professionnelle est autorisé dans le lotissement, sous réserves de l'obtention des différentes autorisations nécessaires et de la compatibilité de cet exercice avec la vocation résidentielle du lotissement.

Article II-3 - Accès et voiries :

Dispositions générales et communes du P.L.U.

Dispositions particulières au lotissement « Les Allées de la Salesse » :

L'ensemble de la voirie existante et à créer est porté aux plans du dossier. Tous les lots seront desservis par les voies à créer. Aucun accès par les voies existantes ne sera autorisé.

Le plan de composition du dossier précise le cas échéant, pour certains lots, les accès imposés depuis la voirie, ainsi que les façades par lesquelles l'accès est interdit.

L'Association Syndicale Libre des acquéreurs de lots, une fois constituée en application de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme dans le but d'assurer la gestion et l'entretien des terrains, équipements et espaces communs du lotissement « Les Allées de la

Salesse » jusqu'à leur transfert dans le domaine public communal de la Mairie de BOSMIE L'AIGUILLE.

Article II-4 - Desserte par les réseaux :

Dispositions générales et communes du P.L.U.

Dispositions particulières au lotissement « Les Allées de la Salesse » :

Chaque lot sera raccordé aux réseaux publics existants par l'intermédiaire de branchements souterrains réalisés par le lotisseur.

Tous ces branchements seront équipés de dispositifs de jonction situés en limite du lot (coffrets, regards etc...). L'implantation de ces dispositifs figure au plan de vente remis à chaque acquéreur.

Les branchements seront les suivants :

- Eaux pluviales :

Canalisation de 160 mm de diamètre intérieur, destinée à recevoir exclusivement les eaux pluviales, avec tabouret de branchement individuel implanté sur domaine public..

- Eaux usées :

Canalisation de 125 mm de diamètre intérieur destinée à recevoir uniquement les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes), avec tabouret de branchement individuel implanté sur domaine public.

Le propriétaire d'un lot devra obligatoirement s'assurer de la profondeur des branchements EU et EP situés au droit de son lot, avant de fixer le niveau de sa construction.

- Adduction en Eau potable :

Canalisation de 25 mm (ou différent suivant prescriptions du service gestionnaire) aboutissant dans une cage à compteur implantée à l'intérieur de chaque lot, pour logement du compteur. Ce dernier sera mis en place à la demande et aux frais de chaque acquéreur.

- Electricité :

Coffret réseau implanté sur domaine public en limite de lot pour raccordement direct ou coffret de branchement en façade de chaque lot (implantation face avant du coffret sur limite), pré-équipé en 90A mono, pour logement du compteur à la demande et aux frais de chaque acquéreur.

- Téléphone

Deux gaines Ø 42/45mm aboutissant dans un boisseau (regard) en béton 0,30 x 0,30 situé sur chaque lot. Les raccordements individuels des lots (câblage) feront l'objet de demandes de chaque acquéreur.

- Gaz

Suivant convention à établir entre Pierres & Territoires de France et GRDF

Article II-5 - Caractéristiques des terrains :

Le règlement du P.L.U. (zone UC) fixe à 800m² la superficie minimale des terrains à construire. Cependant, dans un souci de rationalisation de l'espace, cette disposition a été supprimée par la modification de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014. Ainsi, la superficie des terrains n'est pas réglementée, dans la limite des dispositions particulières ci-dessous :

Dispositions particulières au lotissement « Les Allées de la Salesse » :

Les lots sont destinés à la construction de maisons d'habitation individuelles et leurs annexes et à raison d'une seule maison d'habitation par lot.

La superficie prévisionnelle de ces lots varie de 511m² env. à 860m² env.

Le nombre maximum de lots est fixé à QUARANTE-CINQ (45) pour la totalité du lotissement.

L'aménagement du lotissement est réalisé en une tranche unique de travaux.

Toute subdivision d'un lot, visant à la création d'un droit à construire supplémentaire est interdite.

La division d'un lot visant à l'agrandissement ou à la mise en conformité d'un lot voisin mitoyen est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme.

Article II-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions du règlement du P.L.U. – zone UC, du plan de composition et du règlement graphique pour l'implantation des constructions joint en annexe.

En particulier,

- la façade des constructions ne pourra être implantée en-deça d'une distance de 5m par rapport à l'alignement de la façade d'accès à la parcelle, sauf cas particuliers portés au plan de composition.

* Nota : Les divisions parcellaires et les superficies figurant sur les plans et autres documents du dossier d'urbanisme n'ont pas un caractère contractuel, elles ne seront définitives qu'après la réalisation des travaux d'aménagement et le bornage des lots.

Article II-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les marges d'isolement entre les constructions et par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du P.L.U. – zone UC, du plan de composition et du règlement graphique joint en annexe.

La construction sur limite séparative entre deux lots est autorisée sauf dispositions contraires portées au plan de composition. Si la construction ne jouxte pas les limites séparatives latérales du terrain, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m. ($d \geq h/2 \geq 3m$).

Le règlement du P.L.U. – zone UC, article 7, autorise les débords de toiture dans cette marge d'isolement latéral.

Article II-8 - Implantation des constructions sur une même propriété :

Dispositions du P.L.U. – zone UC

Article II-9 - Emprise au sol :

Non règlementé au Plan Local d'Urbanisme

Article II-10 - Hauteur des constructions :

Dispositions du P.L.U. – zone UC

En particulier, la hauteur maximale autorisée est de 9m à l'égout du toit.

Article II-11 - Aspect extérieur - Architecture - Clôtures :

Dispositions générales et communes du P.L.U.

Dispositions du P.L.U. – zone UC

Article II-12 - Stationnement des véhicules :

Dispositions générales et communes du P.L.U.

Dispositions particulières au lotissement « Les Allées de la Salesse » :

27 places de stationnement seront aménagées aux emplacements indiqués au plan de composition.

En complément de ces places de stationnement réalisées par le lotisseur sur des espaces communs, il est conseillé à chaque acquéreur de lot d'aménager sur sa parcelle un espace accessible directement depuis la voirie de desserte, de dimensions minimales 6m x 5m (soit une superficie de 30m²), destiné au stationnement de 2 véhicules légers.

Article II-13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés :

Dispositions générales et communes du P.L.U.

L'emplacement des zones dédiées aux espaces verts du lotissement figure sur les documents graphiques du dossier. Ces espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbres de haute tige, sous réserve de compatibilité avec l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales, dont le dimensionnement est en cours de calcul dans le cadre de l'élaboration du dossier environnemental (dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau).

Article II-14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non règlementé au Plan Local d'Urbanisme

La surface de plancher maximale est fixée à 9900m² pour l'ensemble du lotissement, elle sera répartie suivant les attestations de surface de plancher délivrées à chaque vente de lot par le lotisseur.

Article II-15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Article II-16 - Servitudes :

Les lots n°6, 36 et 37 du lotissement « Les Allées de la Salesse » sont grevés d'une servitude de passage de canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées issues des terrains situés en amont. Le tracé des canalisations et l'emplacement des éventuels ouvrages hydrauliques seront portés aux plans de vente individuels des lots.

Article II-17 - Modification du lotissement :

Toute modification du lotissement devra s'effectuer conformément aux dispositions de l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

*_*_*

LIMOGES, décembre 2018
Modification Juillet 2019
Modification Septembre 2020

LE LOTISSEUR

IMMOBILIÈRE

SUD ATLANTIQUE

29 Av. du Général de Gaulle

87000 LIMOGES

Siret 391 709 227 00089