

# Commune de BOUILLE-LORETZ

## LOTISSEMENT COMMUNAL «Les Bressaudières »

### Règlement

#### ARTICLE 1-OBJET

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général du lotissement « LES BRESSAUDIERES ».

Ce lotissement est réalisé en vue de la construction de pavillons à usage d'habitation ou de bureaux.

#### ARTICLE 2-APPLICATION

Le présent règlement 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.

#### ARTICLE 3 - PERMIS DE CONSTRUIRE - CERTIFICAT DE CONFORMITE

Quel que 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, les bureaux que pour les clôtures et annexes éventuelles,

Aucun permis de construire ne peut être accordé pour les constructions non conformes aux prescriptions du présent règlement de lotissement. Aucune dérogation ne pourra être obtenue. Les constructions étant terminées, le terrain avoisinant devra être entretenu pour assurer à l'ensemble un aspect satisfaisant.

#### ARTICLE 4 - REVISION DU LOTISSEMENT

Toute demande de modification de l'arrêté d'autorisation de lotir doit recevoir l'accord des 2/3 des propriétaires détenant les 3/4 au moins de la superficie du lotissement ou l'accord des 3/4 des propriétaires détenant 2/3 au moins de la dite superficie.

#### ARTICLE 5 - MODIFICATION DES LOTS

La réunion de deux lots pour y édifier une seule construction est interdite. Il ne sera édifié qu'un seul logement par lot. La division d'un lot est interdite.

#### ARTICLE 6 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Ne sont autorisées que :

- o les constructions à usage d'habitation et leurs annexes tels que abri jardin, garage (sans surface habitable), piscine, préau, véranda, etc..
- o la création de bureaux.

#### ARTICLE 7 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol autre que celles définies à l'article 6 et notamment :

- o les activités d'élevage,
- o les bâtiments agricoles,
- o les installations classées,

- o les carrières,
- o les activités industrielles, artisanales et commerciales,
- o les chenils.

La liste n'est pas exhaustive

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- a. par rapport aux voies  
Aucune règle particulière (Application de l'article R.111-18 du règlement national d'urbanisme).
- b. Par rapport aux limites séparatives  
A moins que les constructions ne soient implantées en limite séparative de propriété, la distance du bâtiment à cette limite sera de 3 mètres minimum.  
Les constructions dont la hauteur excède 6 mètres devront être implantées à une distance supérieure à la moitié de la hauteur.
- c. hauteur des constructions  
Les constructions pourront avoir un RDC + 1 étage.  
Les caves, entièrement construites sous le niveau du terrain naturel et sans accès direct vers l'extérieur, sont autorisées.  
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).  
La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres. Cependant les constructions implantées en limite séparative ne pourront excéder 6 mètres de hauteur y compris les constructions annexes.
- d. possibilité maximale d'occupation du sol  
La surface hors œuvre nette (SHON) maximum à construire sera de 300 m<sup>2</sup> par lot.
- e. emprise au sol  
L'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie du lot.
- f. annexes  
Sont joints en annexes des exemples d'implantation, de traitement des façades et de volume d'un abri de jardin.

## ARTICLE 9 - CARACTERISTIQUES GENERALES DES CONSTRUCTIONS

Tout traitement architectural contemporain pourra déroger aux règles ci-dessous énoncées.

### Architecture

Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble et être édifiées avec des matériaux compatibles avec le caractère de la région,

Les projets seront de style contemporain ou traditionnel (auquel cas conforme au style local) et devront respecter les règles de l'art:

- o intégration au site environnement (construction, végétation...)
- o harmonie des volumes, matériaux et couleurs...

L'usage à nu de la brique creuse, du parpaing de ciment, des tôles, des carreaux de plâtre et des panneaux d'agglomérés est interdit.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, l'aspect et la teinte des enduits se rapprocheront de ceux des façades traditionnelles (tons sables naturels de la région).

Le choix et l'implantation devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

La largeur des pignons perçus ne dépassera pas 9 mètres.

### Toitures

Les toitures des habitations principales seront couvertes en tuiles creuses ou romanes de terre cuite, de couleur rosée ocre clair ; ou en ardoises.

Les couvertures en ardoises sont autorisées uniquement sur les constructions à étage.

Les toitures avec croupe ne sont admises que sur les parties comportant un étage, leur faitage sera au moins égal au tiers de la longueur de cet étage.

Les couvertures présenteront des toitures avec une pente comprise entre 25 et 40%. Pour les toits en ardoises, les pentes seront au minimum de 40%.

L'usage des matériaux verriers est admis pour les vérandas.

Les bardages et toitures en tôle galvanisée ou laquée sont interdits pour les bâtiments principaux.

## ARTICLE 10-LES FAÇADES

Les matériaux utilisés pour les façades seront les suivants ;

- o maçonnerie avec enduit lissé et peint ou crépi.
- o Les teintes choisies pour la maçonnerie devront former un camaïeu avec comme coloris de base l'ocre, les valeurs trop claires sont interdites (voir palette de couleur).
- o Bardage bois naturel ou couleur bois.
- o Le PVC est interdit pour les portes d'entrée.
- o Pour les maisons d'inspiration traditionnelle, les fenêtres auront une dominante verticale avec rapport largeur : sur hauteur inférieure à 2/3. Un cintre léger est toléré.
- o Les menuiseries présenteront des teintes traditionnelles autres que le blanc et le beige (le gris est autorisé).

Tout traitement architectural contemporain pourra déroger aux règles ci-dessus énoncées.

## ARTICLE 11-ACCES

Les accès pour voiture se feront exclusivement du côté du trait « ligne d'implantation ».

Chaque acquéreur aménagera une seule entrée pour voiture en vérifiant préalablement l'absence d'obstacles prévus par les plans du lotissement ou réalisés sur le terrain (plantations, ouvrages techniques, mobilier urbain, candélabres, etc.). Cet accès projeté sera indiqué sur la demande de permis de construire.

Les accès pour voiture par les espaces verts sont interdits.

## ARTICLE 12 - BRANCHEMENT AUX RESEAUX

- o Les différents coffrets seront intégrés à la haie ou au mur de clôture,
- o Les réseaux divers étant installés, il fait obligation aux acquéreurs de s'y raccorder au moyen d'un branchement particulier dont les charges leur incombent,
- o Ces branchements seront exécutés selon les directives détaillées remises aux pétitionnaires et sous surveillance d'un technicien des services compétents (SIEDS, France TELECOM, S.V.L).
- o Eaux Pluviales - Eaux Usées
- o Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur,
- o Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- o Tous les acquéreurs auront à leur charge, l'évacuation des eaux usées et pluviales, aux réseaux aménagés par le lotisseur,
- o L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
- o En ce qui concerne les constructions en sous-sol, si le raccordement au réseau ne peut se faire gravitairement, les frais d'installation d'une pompe de refoulement seront à la charge du propriétaire du lot.

## ARTICLE 13-CLÔTURES

Les murs bahuts + grillage sont interdits. La hauteur devra être d'au moins 0,8 m et réalisée de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire.

Les clôtures seront essentiellement arbustives. Les grillages sont admis s'ils sont discrets et situés à l'intérieur de la haie qui les accompagne obligatoirement, plantée en quinconce de part et d'autre et dans l'emprise du lot.

*Sur les voies:* La hauteur sera de 1,60 m maximum.

*Entre les lots:* Les clôtures (grilles ou grillage) seront bordées de haies plantées en quinconce. La hauteur sera comprise entre 0,80 et 2,00 m ; elle sera limitée à 1,40m pour les murs.

Les végétaux doivent être implantés à une distance minimum de 0,50 m par rapport à la limite de propriété, sauf à réaliser une haie mitoyenne.

Les haies seront taillées pour contenir leur volume en conservant une forme naturelle (la taille uniforme horizontale ou verticale est à éviter).

Les clôtures présenteront des teintes ayant des coloris de base l'ocre, les valeurs trop claires sont interdites (voir palette de couleur).

Exemples d'essences :

- haies libres (d'un port naturel, l'expansion de ces arbustes sera limitée par recépage ou suppression de rameaux); abélia, amélanchier, argousier, baguenaudier, boule de neige, céanothes, cerisier à fleur, chèvrefeuille, cornouiller (mâle ou à bois colorés), deutzia, érable ginnala, groseillier (fleurs ou fruits), kolkwitzia, lavatères, lilas, magnolia caduc, parrotia, pommier à fleurs, rosiers arbustes, saule à feuilles de romarin, seringat, symphorine, weigela.
- Essences supportant mieux la taille : charme, érable, forsythia, noisetier, prunier (myrobolan, ...), nerprun purgatif, fusain, spirée, viorne, prunellier, aubépine (sous réserve d'autorisation préalable), cornouiller sanguin, ostryer, cognassier (commun ou du Japon).
- Arbustes persistants : Buis, ceanothe, choysia, cotoneaster, cèdre déodara, chêne vert, eleagnus, escallonia, filaria, fusain du Japon, houx, if, laurier (noble ou du Portugal), mahonia, nerprun alaterne, osmanthus, pyracantha, troènes (champêtre, de Californie ou de Chine), chèvrefeuille, lierres, rhamnus, cotoneaster (lacteus, salicifolius), genêt d'Espagne, hypericum hidcote, photinia, rhododendrons, azalées, piéris, viornes persistants, etc...

Essences interdites ou soumises à autorisation :

- L'utilisation d'essences persistantes couramment utilisées telles que le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, l'Aucuba, les berberis (ou Epine-vinette) est interdite. L'utilisation du Laurier-tin reste possible en complément des essences bocagères.
- L'utilisation d'aubépines (et plus largement des plantes de la famille des rosacées) doit désormais faire l'objet d'une démarche auprès des Services Régionaux de Protection des Végétaux (SRPV) en raison des risques de feu bactérien. Voir annexe ci-jointe « Conseil de plantation ».

Hauteur des plantations

Le long des voies ou dans la bande de 6m, les plantations seront entretenues pour que leur hauteur reste comprise entre 0,80 et 1,60 mètre, en évitant la haie « rideau », et hors arbres de haute tige à port libre.

## ARTICLE 14 - PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons auront une couleur assortie aux menuiseries.

Les poteaux ou murs recevant les portails ou portillons ne dépasseront pas la hauteur des murets et clôtures,

#### ARTICLE 15-ESPACES NON CONSTRUITS

Tout propriétaire est tenu d'aménager les espaces non construits de sa propriété en espaces verts engazonnés, jardin potager ou parkings en limitant les revêtements imperméables pour permettre l'infiltration des eaux. La plantation de 2 à 3 arbres minimum de haute tige par lot est obligatoire.

#### ARTICLE 16-STATIONNEMENT

Il sera demandé à chaque acquéreur d'aménager au moins deux places de stationnement, à l'intérieur de sa parcelle (y compris garage).

A BOUILLE-LORETZ LE:

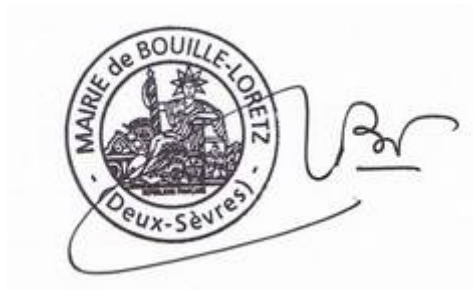
LES MAITRE D'ŒUVRE:  
GUENEAU&MELIS architectes  
L.GUIBERT architecte paysagiste  
ALPHA GEOMETRE

LE LOTISSEUR  
Mr Le Maire



Règlement modifié le: 22 mai 2009  
Délibération du: 2 juin 2009  
Enregistrée à la s/Préfecture le: 22 juin 2009

Le Maire



# Commune de BOUILLE-LORETZ

## LOTISSEMENT COMMUNAL «Les Bressaudières »

### Cahier des charges

#### ARTICLE 1

Le présent lotissement est fait avec l'obligation pour l'acquéreur de chaque lot de construire une maison d'habitation sur son lot dans un délai maximum de deux ans à partir de la date d'achat.

En cas de revente d'un lot, l'acquéreur sera tenu à la même obligation de construire. Le délai imparti de deux ans courra à partir de la première vente.

L'inapplication de cette clause pourrait entraîner l'annulation de la vente du ou des lots sur lesquels aucune construction n'aurait été édiflée dans le délai imparti.

Dans ce cas, la Commune serait en droit de reprendre ce ou ces lots en ne payant à l'acquéreur évincé qu'une somme correspondant à la valeur des terrains telle qu'elle serait alors fixée par Expert choisi contradictoirement, compte tenu des travaux ou améliorations qui auraient pu être apportés dans l'intervalle.

#### ARTICLE 2-JOUISSANCE DES LIEUX

Toute activité susceptible de nuire au repos et à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite.

Les animaux domestiques (tels que chiens, chats, etc...) sont admis.

#### ARTICLE 3 - TENUE DES PROPRIETES

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié que légèrement, sans changer l'écoulement naturel des eaux.

Les terrains et bâtiments devront être entretenus afin de ne causer aucun préjudice en ce qui concerne l'hygiène et l'aspect du lotissement.

#### ARTICLE 4- PUBLICITE ET AFFICHAGE

Aucun emplacement, quelle que soit sa situation, ne peut être utilisé ou loué pour la publicité ou l'affichage. Les propriétaires des emplacements seront tenus pour responsables des infractions éventuellement commises.

Sera autorisée la publicité concernant le lotissement lui-même ou les enseignes ou plaques indiquant le nom et la profession de l'habitant ou du constructeur.

#### ARTICLE 5 - ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces publics plantés ne peuvent être utilisés à un usage différent de celui auquel ils sont destinés dans le plan du lotissement. Ils ne peuvent notamment servir de terrain de camping, de séchoir à linge, de lieu de dépôt de marchandises ou de matériaux.

## ARTICLE 6-CIRCULATION

La circulation à l'intérieur du lotissement sera limitée à 30 km par heure.

## ARTICLE 7-SERVITUDES

1. Les lots 2 et 4 sont grevés d'une servitude de passage d'une canalisation d'évacuation d'eaux pluviales au profil du lotissement. Il est interdit d'y construire à moins de 1,5 mètre. La canalisation doit rester libre d'accès pour le concessionnaire qui en assurera l'entretien.
2. Les lots 1 et 5 sont grevés d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique. Les acquéreurs des lots respecteront les distances d'implantation préconisées par le concessionnaire du réseau.

A BOUILLE-LORETZ LE:

LES MAITRE D'ŒUVRE:

GUENEAU & MELIS architectes  
L.GUIBERT architecte paysagiste  
ALPHA GEOMETRE

LE LOTISSEUR

