

REGLEMENT DE LOTISSEMENT"Les Muriers"CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions du présent règlement s'appliquent exclusivement aux lots n° 1 à 5 du lotissement "Les Muriers" lesquels sont réservés à la construction de maison à usage d'habitation.

Le lot n° 6, desservi par la voie intérieure au lotissement, échappe totalement au règlement précité mais reste soumis aux prescriptions du plan d'occupation des sols de la commune de GUILHERAND-GRANGES-lès-VALENCE, relatives aux installations situées en zone artisanale (zone UD).

Article I - OBJET DU PRESENT REGLEMENT

1.01 - Le présent règlement a pour objet de fixer règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

1.02 - Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

1.03 - Il doit être visé dans tout acte translatif locatif de terrains bâtis ou non bâtis, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

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

Article 2 : UTILISATION DES TERRAINS

Les parcelles faisant l'objet du présent lotissement sont situées à GRANGES-lès-VALENCE, rue Henry Dunant et figure au plan cadastral de ladite commune sous les n° 3 et 35 de la section AL. Les lots résultant du découpage, numérotés de 1 à 5 sont affectés à la construction de maisons à usage d'habitations. Le lot n° 6 est destiné à recevoir des installations propres à l'exercice d'une activité artisanale avec appartement de fonction. Le lot correspond à la voirie intérieure au lotissement.

Ce lotissement prend la dénomination de lotissement "Les Muriers".

CHAPITRE IIREGLEMENT DE CONSTRUCTIONArticle 3.- REGLES GENERALES

3.01 - Le présent règlement de construction a pour but de préciser les caractères extérieurs à l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect agréable et de garantir par là l'agrément de ses habitants.

Article 4.- PERMIS DE CONSTRUIRE

4.01 - Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination sont soumises à l'obligation du permis de construire.

4.02 - Conformément aux dispositions de l'article R 31523 du code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites au dossier du lotissement tel qu'il a été approuvé, afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble des différentes constructions.

4.03 - Tous les dossiers de demande de permis de construire (ou tous les projets de construction) devront être visés par le cabinet TISSOT, auteur du projet de lotissement.

Il en sera de même pour les dessins de clôtures.

Article 5 : CARACTERES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

5.01 - Il ne peut être édifée sur chaque lot qu'une seule construction comportant un seul logement.

5.02 - Coefficient de construction : la surface totale d'emprise au sol occupée sur chaque lot par la construction et ses annexes ne devra pas excéder 30 % - COS = 0,25.

Article 6 : NATURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifées dans le lotissement sont exclusivement à usage d'habitation pour les lots 1, 2, 3, 4 et 5.

Article 7 : SERVITUDES NON AEDIFICANDI

7.01 - Distances des constructions par rapport aux voies publiques.

Aucune construction ne devra être édifée à moins de 13 m. de la rue Henry Dunant.

7.02 - Distances par rapport aux voies du lotissement

Aucune construction ne devra être édifée à moins de 6m. en retrait de l'alignement des voies du lotissement.

7.03 - Distances par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'éloignement des constructions ne devra pas être inférieur à la $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

7.04 - Distances des constructions à l'intérieur du lotissement.

Pour les lots de 1 à 5, les constructions devront être implantées conformément au plan de masse fixant un angle d'implantation formellement imposé et les zones non aedificandi par rapport aux limites privées et publiques.

Article 8 : HAUTEUR DES BATIMENTS

8.01 - Les constructions pourront avoir un ou deux niveaux, dans le premier cas, la construction sera sur vide sanitaire ou sur un sous-sol semi-enterré. La hauteur ne pourra être supérieure à 7 m. mesurée du sol naturel jusqu'au légitime du toit.

Article 9.- CONSTRUCTIONS ANNEXES

9.01 - Les lots 1 à 5 ne recevront qu'une seule construction à usage d'habitation unifamiliale dans le volume de laquelle sont incorporées toutes les annexes telles que garage, cellier.



DD J/P E.L. n.

Article 10.- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

10.01 - Les constructions édifiées sur le lotissement quel qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition. L'ensemble devra présenter un caractère esthétique et harmonieux.

10.02 - Les pentes des toitures ne devront pas dépasser 35 %. Les toitures à un seul pan et les toitures terrasses sont prohibées.

10.03 - Les revêtements extérieurs seront constitués de préférence par un enduit rustique façon balai, teinté sable blanc, ce qui donne une couleur définitive ton sable ou un enduit de teinte ocre clair. La pierre de pays pourra être employée.

10.05 - Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et béton tendu.

10.06 - La déclivité du terrain devra être utilisée pour adapter au mieux les constructions à la topographie des lieux.

10.07 - les couvertures seront obligatoirement en tuiles romanes ou tuiles creuses posées sur plaques fibro PST 230.

10.08 - Les peintures extérieures des menuiseries, garde corps ou rampes seront de teinte grise, gris clair ou ton bois.

10.09 - Le noir mat ou le vert sombre mat pourra être utilisé pour les gardes corps ou rampes, les grilles métalliques. Les menuiseries en bois pourront, au lieu d'être peintes, recevoir un vernis incolore et conserver leur teinte naturelle.

10.10 - Les parements, piliers ou autres motifs de décoration seront construits en pierres du pays le cas échéant ou recevront le même enduit que les façades.

10.11 - Sont interdits :

Les constructions de caractères provisoire ou en matériaux légers (planches, briques, etc...)

Les enduits extérieurs de teinte vive ou tranchant trop nettement sur l'environnement, ainsi que la polychromie, et d'une manière générale toute couleur violente. Seuls sera tolérée et seulement pendant la durée des travaux, la baraque de chantier nécessaire au dépôt des matériaux et

Le lotisseur pourra demander toutes modifications nécessitées par l'harmonie architecturale du lotissement.

Article 11 : IMPLANTATION

11.01 - Les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées sur le plan de masse.

(angle d'implantation imposé) en respectant les zones non aedificandi.

Article 12 : CLOTURES

Au plus tard dans un délai de deux ans suivant la date d'acquisition du lot, chaque propriétaire devra clore son terrain définitivement, de la façon suivante :

12.01 - En bordure des voies du lotissement

Par un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur de 0m50 doublé obligatoirement d'une haie vive. Cette Murette sera interrompue au droit des garages pour permettre un libre accès et le stationnement de jour hors emprise de la voie publique.

12.02 - Sur les limites entre les lots

Par un simple grillage d'une hauteur maximum de 1,20 m tendu sur des fers cornière 35 m/m et doublé de part et d'autre par une haie vive. Ces clôtures seront obligatoirement mitoyenne.

12.03 - En limite avec les propriétés voisines

Par un grillage de 4/4 tendu sur fer cornière de 35m/m.

12.04 - Les grillages constituant certaines parties des clôtures et les fers cornière sur lesquels ils sont tendus devront être en fer galvanisé, peint ou plastifié de teinte neutre. Les grillages peints ou plastifiés de teinte vive sont interdits.

Article 13 : AMENAGEMENT - VEGETATION - PLANTATION

13.01 - L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert. Les jardins potagers sont interdits dans cette zone.

13.02 - Les arbres existants sur les lots, à l'exception de ceux situés à l'emplacement de la construction, devront être obligatoirement conservés.

13.03 - Les propriétaires des lots devront maintenir ou planter sur leur terrain une densité minimum d'un arbre de haute futaie par are de superficie à une distance des limites qui ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction. La superficie réservée aux espaces verts est de 60 %.

CHAPITRE III

SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Article 14 : SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

14.01 - Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement d'installer des établissements classés à la nomenclature arrêtée par la loi du 19 décembre 1917, modifiée et complétée par la loi du 22 avril 1922, relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes.

14.02 - Est de même interdit sur le territoire du lotissement l'établissement de camping ou de village de toile, roulotte et caravane.



SD 4p E.L. n.

Article 15.- PROHIBITIONS

Sont prohibés dans les lots n° 1,2,3,4 et 5 les dépôts de toute nature tels que charbon, matériaux, vieilles voitures etc.....

Par exception, seront seuls autorisés en faible quantité, les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies ou des espaces libres.

Pour le lot n° 6 seront autorisés les dépôts de matériaux et fournitures nécessaires à l'activité de l'entreprise.

Article 16.- SERVITUDES D'ESTHETIQUE ET D'HYGIENE

16.01 - Les constructions à édifier sur le lotissement forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

16.02 - Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

Article 17.- TENUE GENERALE

17.01 - Les lots, les constructions, les espaces libres, les voies et les parties communes doivent être constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

17.02 - Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne devront faire sur les voies, les trottoirs ou les parties communes, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères et autres.

17.03 - De même les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumier, etc...) sont interdites sur toute l'étendue des lots.

Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service du nettoyage ou les porter à la déchetterie publique.

17.04 - Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement ni dans l'emprise des voies.

17.05 - De même les manipulations nécessitées par les chantiers de construction sont interdites hors des lots.

17.06 - Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l'extraction de matériaux si ce n'est pour la construction elle-même, et en ce cas le sol devra être comblé et convenablement nivelé après extraction.

17.07 - Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement, en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

17.08 - Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ni obstruer même partiellement et temporairement les caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit.

17.09 - Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clotures et constructions.

17.10 - Les propriétaires ou les occupants des lots seront seulement autorisés à apposer à l'entrée de leur terrain ou à la porte d'entrée des constructions, une plaque ou pannonneau de dimensions normales relatif à la profession ou au commerce exercé par l'occupant.

Article 18.- EVACUATION DES EAUX

18.01 - Les eaux pluviales de surface ou recueillies par les toitures et les terrasses seront utilisées ou répandues superficiellement dans chaque lot sans déversement volontaire dans les caniveaux des voies.

18.02 - Les eaux ménagères ou de service seront évaluées conformément aux dispositions de l'article 19 ci-après, sans aucun écoulement extérieur/

Article 19 - INSTALLATIONS SANITAIRES - EAU- ASSAINISSEMENT

19.01- Les installations sanitaires des logements devront répondre aux exigences des règlements en vigueur.

19.02 - Les constructions devront être branchées obligatoirement aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement dans les conditions prévues par les règlements en vigueur dans la commune et en utilisant les branchements amorcés à cet effet, conformément à l'article 27 ci-après.

19.03 - Les effluents des W.C. et les eaux ménagères ou de service devront être obligatoirement évacuées à l'égout sans aucun écoulement extérieur.

Article 20 : ELAGAGE - DEBROUSSAILLAGE

20.01 - Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.

20.02 - Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute prorogation d'incendie.

Article 21 : ABLOTISSEMENT - SUBDIVISION

21.01 - L'acquéreur de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il a créée; mais pour cela, il doit solliciter l'approbation d'un nouveau plan de masse.

21.02 Toute subdivision est interdite, même dans le cas d'une indivision.

Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe sauf dans le cas d'application de l'article 315-28 du code de l'urbanisme et de l'habitation.



20 Ap EL.

CHAPITRE IV EQUIPEMENTS

Article 22 : VOIRIE

22.01 - Jusqu'à leur incorporation éventuelle dans la voirie communale, les voies du lotissement appartiendront à l'Association Syndicale dont il sera parlé au chapitre V ci-après.

22.02 - Le sol des voies demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique.

Tous les propriétaires ou occupants des lots auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue comme sur les voies publiques régulièrement classées.

22.03 - L'Association Syndicale pourra placer sur les voies, toutes installations d'intérêt commun telles que caniveaux, bornes, fontaines, poteaux, panneaux indicateurs, etc.....

22.04 - Les propriétaires des lots seront tenus de soulever sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Article 23 : POLICE DE LA CIRCULATION

23.01 - Tant que les voies du lotissement lui appartiendront, l'Association Syndicale sera chargée de la police de la circulation.

23.02 - En particulier, l'Association Syndicale pourra interdire, sur tout ou partie des voies, la circulation ou stationnement des véhicules non suspendus, ainsi que ceux des forains, roulottiers ou autres.

Article 24.- ENTRETIEN DES VOIES

24.01 - Les propriétaires ou les occupants des lots entretiendront en état de propreté le trottoir de leur façade. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour débayer le trottoir face à leur propriété afin d'assurer le passage des piétons.

24.02 - Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faute de réparations dans le délai d'un mois, l'Association Syndicale fera procéder d'office à ces travaux aux frais du propriétaire responsable.

24.03 - Jusqu'au classement éventuel des voies dans la voirie communale, tous les frais d'entretien, réparations, remise en état totale ou partielle, améliorations, balayage et éclairage desdites voies, toutes dépenses utiles ou nécessaires incombent à l'Association Syndicale qui en répartit le montant entre ses membres.

Article 25 : CANALISATIONS - BRANCHEMENTS

25.01 - Les réseaux d'adduction d'eau potable d'assainissement et d'électricité emprunteront les voies du lotissement

25.02 - Afin d'éviter la détérioration des voies, les branchements particuliers aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement et d'électricité seront aménagés par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot (Niche : compteur d'eau - boîte de branchement d'égout - abri compteur et coffret, alimentation basse tension). Les frais de branchement seront à la charge des acquéreurs qui devront se raccorder à ces réseaux en utilisant exclusivement les branchements ainsi créés.

25.03 - Les acquéreurs désireux de s'abonner au téléphone devront assurer à leur frais et individuellement la réalisation de leur raccordement par ligne souterraine en utilisant les traversées de chaussée sous gaine réalisées à cet effet. Ces travaux pourront d'ailleurs être pris en charge par l'Association Syndicale.

25.04 - La desserte du lotissement en gaz de ville pourra également être envisagée par tranche de travaux à la suite d'un accord entre l'Association syndicale et gaz de France.

CHAPITRE V

GESTION ET ADMINISTRATION

Article 26 : ASSOCIATION SYNDICALE

26.01 - Il est constituée entre tous les propriétaires des terrains du lotissement, une Association Syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait de son acquisition.

26.02 - En conséquence, font obligatoirement partie de cette Association toutes les personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les biens faisant partie du lotissement.

26.03 - Cette Association est chargée de la gestion et de l'administration du lotissement et à en particulier pour mission de veiller au respect des dispositions du présent règlement.

26.04 - L'association Syndicale aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux de premier Etablissement qui seront reconnus nécessaires après l'achèvement de ceux indiqués au programme d'aménagement du lotissement approuvé par l'Arrêté Préfectoral.

26.05 - L'Association Syndicale aura également la charge des travaux d'entretien, de réparation, de réfection des voies et places, parties communes, canalisations et égouts, des plantations et généralement de tous les frais quelconques relatifs à la gestion et à l'administration du lotissement.

26.06 - Le fonctionnement comme les voies et moyens de l'Association Syndicale sont fixés par des statuts dont un original est annexé au présent règlement.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 27 : SANCTIONS

27.01 - Il est rappelé qu'en vertu des articles L 310 1 à 4 inclus du Code de l'Urbanisme les infractions à la



JD JP EL.

règlementation relative aux lotissements sont constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article L 480 du Code de l'Urbanisme.

Article 28.- MODIFICATIONS

Sous réserve des dispositions prévues par un plan d'aménagement communal ou d'urbanisme, les modifications ne pourront être accordées au présent règlement que par le Préfet après avis du Maire et du Directeur Départemental l'Equipement et après accord des 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 de la superficie du lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de la superficie en application des articles L 315-3 à 5 et R 315-28 à 31 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation. Aucune modification aux conditions relatives aux marges de recul, hauteur des bâtiments, coefficient d'occupation du sol et bâtiments annexes, ne pourra être autorisée, quand bien même elle aurait l'accord de l'ensemble des co-lotiers.

Article 29.- APPROBATION ADMINISTRATIVE

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

A Granges-lès-Valence le

Le lotisseur,

Le Géomètre Exert auteur du projet : Etudes et Travaux Jacques TISSOT, 302 rue A. France 07500 Granges-lès-Valence.