

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE DE MARSAC

Terrain sis au lieu dit "Les Grands Sables"

Réalisation par :
SN-INVEST

LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION

«L'ALLEE DES GRANDS SABLES»

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – Objet du règlement

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement :

- dit « L'ALLEE DES GRANDS SABLES »
- situé sur la commune de MARSAC, lieu dit "Les Grands Sables »
- sur un terrain cadastré :
- Section ZL n°59p-60-243p (Superficie du lotissement 11760m²)

Le lotissement proposé aura comme désignation "L'ALLEE DES GRANDS SABLES", et comportera 12 lots constructibles à usage d'habitation tous viabilisés qui seront réalisés en une tranche avec travaux de finition différés.

1.2 – Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune, à savoir ce jour le Plan Local d'Urbanisme (les articles 1AU1 à 1AU16 du règlement de la zone 1AU. Un extrait ci-annexé est joint à titre indicatif.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU et des modifications qui pourraient être apportées à ce dernier, quelle que soit leur nature.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviennent définitives qu'après approbation de l'autorité compétente.

1.3 – Division du terrain

Les lots sont destinés à recevoir des constructions avec permis de construire conformément au règlement en vigueur à la date d'obtention du Permis d'aménager.

Chaque parcelle disposera d'un accès en retrait au droit de l'entrée privative de la parcelle et ne gênera pas le cheminement piéton.

Les espaces du lotissement indiqués au plan réglementaire se décomposent de la manière suivante :

1 -	surface	601m ²	SP 300m ²	
2 -	surface	601 m ²	SP 300m ²	
3 -	surface	606m ²	SP 300m ²	
4 -	surface	718 m ²	SP 300m ²	
5 -	surface	659m ²	SP 300m ²	
6 -	surface	684 m ²	SP 300m ²	
7 -	surface	740m ²	SP 300m ²	
8 -	surface	848 m ²	SP 300m ²	Pompe de Relevage individuelle
9 -	surface	988 m ²	SP 300m ²	Pompe de Relevage individuelle
10 -	surface	1125m ²	SP 300m ²	Pompe de Relevage individuelle
11 -	surface	644 m ²	SP 300m ²	
12 -	surface	669m ²	SP 300m ²	Plateforme obligatoire à Z=40.80m

· espaces verts + entrées + voirie	2886 m ²
· Surfaces privatives	8883 m ²
SURFACE TOTALE DU TERRAIN LOTI	11769m²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privés est effectuée conformément au document graphique ci-joint, en lots numérotés de 1 à 12.

2 - MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

2.1 – Occupations et Utilisations du Sol Admises :

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation avec un logement par lot.

Les sous-sols et caves seront déconseillés ou totalement étanches sur les lots se situant à l'aval ou à proximité immédiate d'ouvrages d'infiltration, ainsi que sur les lots 7 à 12 situés dans la partie basse du site (nappe peu profonde en périodes de très hautes eaux hivernales). Afin d'assurer une libre circulation des écoulements naturels, une bande d'espaces verts communs de 2 m de large a été prévue entre les lots 8 et 9 et sera aménagée sous la forme d'un léger fossé. Ce principe permettra d'éviter toute détérioration ou sinistre sachant que les plateformes latérales des bâtiments seront systématiquement montées à une altitude supérieure aux nouvelles voiries, au trop-plein des ouvrages de gestion des eaux pluviales et au léger fond de talweg.

Cependant, seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales à condition que pour tout immeuble bénéficiant de cette disposition, la surface de planchers réservée aux activités relevant des dites professions soit inférieure à la moitié de la surface habitable.

Tous autres modes d'occupations ou d'utilisation des sols sont interdits.

2.2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Conforme au règlement en vigueur à la date d'obtention du Permis d'aménager. Cependant, seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales.

Tous autres modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

2.3 – Accès et voirie

★ Voirie :

Le linéaire général remontera sur la partie nord et continuera à l'ouest. Le cheminement piéton sera intégré à la voirie, de façon à jumeler le plus possible les entrées des lots pour éviter un accès direct sur la bande de roulement.

La voirie sera de 6m de large (4.5m de bande de roulement et 1.5 de cheminement piéton) à double sens en enrobés 120kg borduré en T2 et en T2 surbaissé pour récupérer les eaux pluviales en limite des espaces verts.

La vitesse sera limitée à 30km/h. Le cheminement doux sera assuré par cette même voirie avec priorité aux piétons en respectant les normes PMR. La pente longitudinale devra s'adapter au terrain tandis que la pente latérale essaiera de se rapprocher des 2%maximum.

L'ensemble de la voirie et des espaces vert resteront propriété de l'association syndicale. Chaque acquéreur fera l'acquisition, au moment de l'achat, d'une quote part des espaces communs gérée par l'association syndicale. La voirie pourra être rétrocédée à la commune à la demande de l'association syndicale et suite à une délibération du conseil municipal.

★ **Seuils :**

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils aux entrées (clôtures à l'alignement) à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit de son lot (Voir plan des réseaux ci joint).

2.4 – Desserte par les réseaux :

Voir les plans des réseaux et le programme des travaux.

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place par le lotisseur sur son propre lot ou sur les espaces communs qu'après accord :

- du lotisseur tant qu'il restera propriétaire des parcelles du lotissement,
- des concessionnaires de réseaux,
- de l'association syndicale,

★ **Eau potable :**

Le réseau d'adduction d'eau potable est raccordé sur le réseau existant.

Le lotisseur prend en charge la réalisation pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable d'adduction d'origine différente est interdite.

★ **Assainissement :**

Les lots auront un assainissement collectif public raccordé sur le réseau existant sous la rue du Pré Clou, avec des pentes minimums pour desservir l'ensemble de l'opération. Les lots 1 à 7 et 11 à 12 se feront par raccordement gravitaire. Une altitude de plateforme sera également imposée sur le lot 12 pour justifier de la capacité à se raccorder au réseau « Eaux Usées » et qui présente de faibles pentes.

En ce qui concernent lots 8-9 et 10, ils seront raccordés par système de refoulement. Ces derniers seront équipés en bordure de lot d'un regard 40/40 avec vanne de ¼ de tour. Chaque acquéreur devra financer sa pompe de relevage individuelle qu'il raccordera à ses frais au regard de façade.

★ Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses,...) seront gérées sur place par les propriétaires de chaque lot dans des tranchées d'infiltration.

Le tableau ci-dessous indique des exemples de dimensions de tranchées d'infiltration à mettre en place en fonction des surfaces imperméabilisées sur chaque lot. Les dimensions données permettent de gérer sans débordement au minimum le volume d'une pluie de retour 10 ans d'une heure soit 31.5 mm :

Surfaces imperméabilisées (m ²)	Volume utile (m ³)	Longueur (m)	Largeur (m)	Profondeur utile (m)	Porosité des matériaux de remplissage des tranchées
80	2.5	16	1.2	0.40	35 %
100	3.2	20	1.2		
120	3.8	23	1.2		
150	4.7	28	1.2		
200	6.3	38	1.2		

Les dimensions de ces tranchées pourront être adaptées tant que les volumes utiles indiqués dans le tableau ci-dessus sont respectés.

Pour les lots dont la surface imperméabilisée sera supérieure à 200 m², le volume utile de stockage sera établi suivant le tableau ci-dessus, au prorata de la surface imperméabilisée. Un schéma de principe de la gestion des eaux pluviales de ces surfaces imperméabilisées est joint à ce document.

Un système de récupération des eaux de toitures pourra être proposé aux propriétaires des lots. Ce système pourrait être composé d'une cuve étanche de 3 à 5 m³ munie d'une pompe immergée. Ces eaux seraient alors utilisées pour l'arrosage des jardins. Un trop-plein sera installé sur la cuve et dirigera les eaux pluviales dans une tranchée d'infiltration. La mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales ne dispense pas de réaliser ces tranchées de rétention-infiltration. Celles-ci seront disposées selon les dimensions du tableau ci-dessus et en aval de la cuve de récupération des eaux de pluies.

Voir arrêté du 21 août 2008 précisant les conditions techniques et juridiques d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'installation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.

Un soin particulier devra être apporté lors de la réalisation des tranchées d'infiltration. L'implantation de ces tranchées sera conçue de façon à éviter toute infiltration vers les bâtiments.

★ Electricité :

Des coffrets de branchements de type S2000 seront installés par le lotisseur en limite des lots. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

★ Gaz :

Installation éventuelle sur convention signée avec le maître d'ouvrage.

★ Téléphone :

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage du téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite intérieure de la propriété à la charge du lotisseur.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

2.5 – Forme et caractéristiques des lots :

La forme des différents lots composant le lotissement doit être conforme aux documents graphiques approuvés (plan parcellaire).

2.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf prescription complémentaire du plan parcellaire et du plan de composition joint les constructions devront respecter le règlement en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

2.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf prescription complémentaire du plan parcellaire et du plan de composition joint les constructions devront respecter le règlement en vigueur lors de l'obtention du présent Permis d'Aménager.

2.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle :

Sauf prescription complémentaire du plan parcellaire les constructions devront respecter les dispositions de l'article en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

2.9 – Emprise au sol :

Conforme au règlement en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

2.10 – Hauteur des constructions :

Conforme au règlement en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

2.11 – Aspect extérieur :

Conforme au règlement en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

Pendant l'instruction, les services des Bâtiments de France auront une totale liberté de donner une orientation plus contractuelle aux zones d'implantation, à la nature et aux formes architecturales.

Chaque acquéreur aura l'obligation d'effectuer des fouilles et fondations de sa clôture en façade en même temps que les fouilles de sa future maison, cette disposition étant OBLIGATOIRE afin de conserver une bonne tenue aux accès. Un propriétaire qui ne construirait pas dans les douze mois de son acquisition serait tenu dans ce même délai à effectuer la fouille et la fondation en limite de sa propriété. Ces travaux devront être exécutés en respectant strictement la fondation déjà exécutée du trottoir.

Le gâchage du mortier, béton, etc., ainsi que le dépôt de matériaux et de matériels à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs du lotissement ; dans ce cas, la remise en état correspondante sera à leurs frais.

2.12 – Stationnement :

Conforme au règlement en vigueur.

Il sera interdit aux véhicules de plus de 3.5 Tonnes de stationner à l'intérieur du lotissement ainsi que pour les mobiles homes.

2.13 – Plantations :

Conforme au règlement en vigueur.

Le gâchage du mortier, béton, etc., ainsi que le dépôt de matériaux et de matériels à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs du lotissement ; dans ce cas, la remise en état correspondante sera à leurs frais.

Des arbres de hautes tiges seront plantés au nord du programme conformément à l'OAP.

2.14 – Interdiction :

La détention des chiens de premières et secondes catégories est interdite.

Il sera interdit aux véhicules de plus de 3.5 Tonnes de stationner à l'intérieur du lotissement ainsi que pour les mobiles homes.

2.15 – Ordures ménagères :

L'ensemble des ordures ménagères sera collecté soit sur une plateforme à l'entrée du programme dans un conteneur général ou au droit de chaque parcelle dans des conteneurs individuels.

2.16 – Réunion de parcelles :

Il est demandé à ce que l'acquéreur de plusieurs lots jointifs puisse construire sur la ou les limite(s) séparative(s) intérieure(s) à la nouvelle parcelle qu'il a créée par réunion de 2 lots.

2.17 – Division de parcelles :

Un acquéreur d'un lot ne pourra diviser son lot.

Dressé à la Couronne, le 20 Mai 2020
Modifié le 09 Novembre 2020

Le lotisseur



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, elongated loop.