

Commune de TULLE

Lotissement Communal « Jean MOULIN »

REGLEMENT

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions de la Zone UD du PLU sont applicables à ce lotissement complété par le règlement qui suit.

Article 1 : L'objet du présent règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'urbanisme d'intérêt générale imposées dans le lotissement communal Jean MOULIN de TULLE.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction en entier à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Article 2 : L'origine de propriété

Les terrains figurant au plan annexé appartiennent à la Commune de TULLE.

Article 3 : La situation du lotissement et références cadastrales

Le terrain est situé sur les hauteurs de la ville à côté de l'école de gendarmerie et du Lycée René CASSIN.

Le lotissement est situé à proximité des habitations implantées le long du boulevard Jean MOULIN.

Il figure au plan cadastral de la Commune de TULLE sous les références suivantes :

Section AP – boulevard Jean Moulin :

- Parcelle n° 356, 357 358 359 360 361

Superficie cadastrale totale

8828.20 m²

La superficie totale approximative de l'aménagement proposé, y compris les espaces publics, est d'environ 8828.20 m².

TITRE 2 : ORGANISATION GENERALE DU LOTISSEMENT

Article 4 : La description et la réalisation du lotissement

Le lotissement est à usage exclusif d'habitation.

Les terrains compris dans son périmètre sont divisés en 8 parcelles de formes et de dimensions définies au plan de masse du lotissement. Les surfaces de ces parcelles sont les suivantes :

Numéros des lots	Superficie
1	464 m ²
2	456 m ²
3	552 m ²
4	879 m ²
5	744 m ²
6	797 m ²
7	1861 m ²
8	1986 m ²
Surface totale des lots	7 739 m ²

Les surfaces indiquées ci-dessus ainsi que sur le plan d'aménagement sont approximatives. Les superficies exactes seront définies après bornage par un Géomètre-Expert Foncier, membre de l'Ordre des Géomètres Experts.

L'exercice de professions libérales est autorisé sur toutes les parcelles.

Dans l'éventualité où la construction édifiée sur un lot viendrait à être démolie, toute construction nouvelle ne pourra y être édifiée que dans le respect des conditions fixées par le présent règlement.

Article 5 : Les obligations

Tout acquéreur d'un lot s'engage à demander un permis de construire dans l'année qui suit la date d'acquisition de son terrain.

Article 6 : Les interdictions

Il est interdit d'acquérir plusieurs lots contigus pour n'y construire qu'un seul bâtiment.

Les terrains lotis étant destinés à l'habitation, il est interdit d'y installer tous dépôts, ateliers, industries soumis ou non à autorisation ou à déclaration qui pourraient être incompatibles avec l'habitation.

Sont interdites les constructions provisoires ou à caractère précaire.

Le modelage des terrains par des terrassements ne devra se faire que très modérément afin de ne pas altérer l'aspect du terrain naturel ; notamment, les plates-formes horizontales taillées dans le terrain sont interdites, de même que l'établissement de talus prononcés englobant tout ou partie du premier niveau des constructions (« taupinière »).

L'accès principal aux lots se fera obligatoirement à partir de la voie interne créée dans le cadre du lotissement.

Article 7 : Les servitudes

Les lots n° 1, 2, 3, 4 et 8 sont grevés d'une servitude de passage de réseaux d'eaux usées au profit des lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8.

Les acquéreurs de chaque parcelle et leurs ayant droit seront tenus de supporter sans recours ni indemnités la présence de tout ouvrage, ainsi que le passage sur leur lot des canalisations souterraines de toute nature, existantes ou nécessaires à la desserte du lotissement et de ses différents lots par diverses canalisations souterraines (égout). Ils ne pourront construire sur ces canalisations et ils devront assurer le libre passage sur leur lot des personnes chargées de l'entretien et de la réparation de l'ensemble des réseaux susvisés.

Le règlement du P.L.U. s'applique. Toutefois, les contraintes suivantes, spécifiques à ce lotissement, doivent être respectées

Article 8 : Le stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, deux places de stationnement devront être aménagées sur chaque parcelle (garage compris).

Article 9 : Les règlements – sanitaire, eaux, assainissement, électricité

: Titre II, Section 1, Article AU.4.

- Eaux usées : Les réseaux individuels devront être raccordés au réseau collectif.

Les effluents seront ainsi conduits par un réseau constitué de canalisations PVC Ø 160 mm au réseau existant du lotissement pour être traités à la station d'épuration de TULLE.

- Eaux pluviales : L'évacuation des eaux pluviales de ruissellement ou de drainage sera assurée sur chaque lot.

Une cuve de rétention des eaux pluviales de 3000 litres est préconisée par lot et il convient de la concevoir lors des travaux de construction.

Un massif d'infiltration de 25 m³ par lot est également à prévoir impérativement afin de recueillir la totalité des eaux pluviales s'écoulant sur l'ensemble des surfaces imperméables existant sur chaque lot.

Le trop plein de la cuve de rétention se jettera dans le massif d'infiltration.

Article 10 : Les ordures ménagères

Une aire bétonnée bordée d'une haie végétale recevra les poubelles collectives.
Les différents propriétaires auront à leur charge d'amener leurs ordures dans les poubelles collectives.

Le ramassage des ordures est assuré par la Communauté d'Agglomération de TULLE qui régulièrement procédera au nettoyage des containers.

TITRE 3 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Article 11 : Les constructions

a) Implantation

1. Marges de recul sur rue

Les marges de recul sur rue seront de 5 mètres minimum, et sont représentées sur le plan de composition du lotissement joint au présent dossier.

2. Implantation des constructions

Sur l'ensemble des lots, les constructions à usage principal seront obligatoirement édifiées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition du lotissement

Les constructions devront respecter la règle suivante : implantation à une distance, de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3.00 m.

Les bâtiments annexes respecteront l'article Ud11- 5° du PLU approuvé.

b) Volumes et aspect

L'article AU11 du PLU s'appliquera à l'ensemble des constructions.

4. Surface des constructions principales et des annexes

Voir tableau joint en annexe.

5. Ouvertures

Dans le cas où les constructions sont de type traditionnel, leurs ouvertures devront être plus hautes que larges.

6. Dispositions particulières au nombre de niveaux des constructions principales

Le nombre de niveaux devra se limiter aux dispositions suivantes :

- Pour les lots 1 à 8 : à sous-sol et R+1.
Le rez-de-chaussée devra se situer au niveau du trottoir ou légèrement en dessous.

TITRE 4 : AMENAGEMENT DES LOTS

Article 12 : L'accès aux lots

Les accès principaux aux lots (accès véhicule) seront obligatoirement aménagés à partir de la voirie interne du lotissement créée par l'opération.

Article 13 : Les clôtures

Les clôtures à l'alignement seront exclusivement réalisées à l'aide de haies, doublées ou non d'un grillage. Le grillage, s'il existe, sera de préférence placé en avant de la haie, c'est-à-dire à la limite de propriété. Ce grillage sera tendu sur des poteaux.

Les clôtures entre voisins seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale de ces clôtures sera de 1,50 m.

Les murs bahuts en parpaings enduits sont interdits.

La clôture (grillage et haie) doit être maintenue en état. L'entretien et le remplacement à l'identique si nécessaire (grillage et haie) sont à la charge de l'acquéreur.

Article 14 : La tenue des parcelles

En attendant qu'ils soient construits, tous les lots devront être tenus en bon état de propreté tant par le lotisseur que par les propriétaires. Ils devront être constamment débroussaillés.

Aucun dépôt de boue ou immondices, vieux matériaux, objet de récupération de toute nature, etc. ne pourra y être établi, de même que sur les lots qui seraient encore la propriété du lotisseur.

Article 15 : Les plantations

Les espaces privatifs, laissés libres de toute construction, doivent être régulièrement et correctement entretenus.

Les espaces verts privatifs doivent couvrir au moins 60 % de la superficie de la parcelle.

Arbres de haute tige (plus de 7 mètres) :

Les arbres seront majoritairement des feuillus d'essence locale, la plantation d'un seul conifère par lot en situation isolée est toutefois autorisée.

Arbres de petit développement et arbustes :

Les arbustes seront laissés en port naturel et devront être des espèces feuillues d'essences locales traditionnelles (Vierne obier, Sureau à grappes, Sureau noir, Charme, Hêtre, Prunellier, Aubépine Monogyne, Eglantier, Houx, Groseillier à maquereau, Noisetier, Cognassiers du Japon, Cornouiller, Fusain...), voir annexe en page 7.

Les lots seront soigneusement entretenus, en particulier l'espace compris entre la construction et la voie de desserte.

Article 16 : Les espaces communs

La municipalité de TULLE assurera l'entretien des voies et l'aménagement des espaces publics prévus au présent dossier.

Répartition des surfaces constructibles

Numéros des lots	S.H.O.N.	S.H.O.B.
1	200 m ²	300 m ²
2	200 m ²	300 m ²

3	200 m ²	300 m ²
4	250 m ²	350 m ²
5	250 m ²	350 m ²
6	250 m ²	350 m ²
7	250 m ²	350 m ²
8	250 m ²	350 m ²