



Groupe
DEJANTE INFRÀ

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com

TERRITOIRES



Urbanisme

SEM Territoires
Commune de Saint Bonnet l'Enfantier
Lotissement « Les Coquelicots » – La Combe
Permis d'aménager

Pièce PA 10 - Règlement
(juillet 2020)

Sommaire

0	Préambule	4
1	Article 1 : Occupation du sol et utilisations du sol interdites	4
2	Article 2 : Accès et voirie	4
3	Article 3 : Desserte par les réseaux	5
4	Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites	6
5	Article 5 : Emprise au sol des constructions	6
6	Article 6 : Aspect extérieur des constructions	6
6.1	Toitures	6
6.2	Matériaux et couleurs	7
6.3	Annexes des bâtiments	7
6.4	Clôtures	7
7	Article 7 : Orientations des habitations	8
8	Article 8 : Espaces libres, plantations	8
4.1		8
8.1	Espaces libres communs publics	8
8.2	Espaces stationnements privés	8
8.3	Entretien des espaces verts privés et des parkings	9
8.4	Entretien des lots inoccupés	9
8.5	Publicité	9
8.6	Plantations	9
9	Article 9 : Vente d'un lot	10
10	Article 10 : Nota Bene	10
11	Article 11 : Plan d'implantation du bâti et des annexes	10

0 Préambule

Le présent règlement a pour but de fixer les droits, charges et obligations des acquéreurs de terrains compris dans le lotissement dénommé "Les Coquelicots" situé sur la commune de SAINT-BONNET-L'ENFANTIER.

Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable non seulement aux acquéreurs de lots mais encore à leurs héritiers ou ayant droits, leurs concessionnaires à quelque titre que ce soit. Il doit être fait mention dudit règlement dans tous les actes de vente, de cession ou de mutation.

En sus du droit des tiers, des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de SAINT-BONNET-L'ENFANTIER, à savoir :

- Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-BONNET-L'ENFANTIER
- Règlement de la zone AU où se situent les terrains

Le présent règlement vient en complément du règlement de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-BONNET-L'ENFANTIER.

1 Article 1 : Occupation du sol et utilisations du sol interdites

Se référer aux articles AU-1 et AU-2 du PLU en cours.

Chaque lot ne devra comporter que des constructions destinées à l'habitat de type résidence principale. Une annexe ou bâtiment annexe ne pourra être bâti qu'à la suite d'une habitation ou en parallèle de la construction d'une habitation.

Néanmoins, la réalisation d'ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services et les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités d'hébergement touristique ou de résidence (piscine, abri de jardin, ...) sont autorisées.

Enfin, la réunion en une seule main de plusieurs lots pour y édifier une seule construction, est interdite. Tous les lots devront être construits individuellement et non regroupés.

2 Article 2 : Accès et voirie

Chaque acquéreur devra respecter les servitudes afférentes à son lot telles que définies sur les plans du projet.

Article AU3 du PLU : « Accès et voirie ».

Les accès aux lots seront créés aux endroits prévus lors de la création du lotissement. **Toute modification d'accès est interdite.**

Les enrochements pour la stabilisation des talus sont interdits tout comme les murs de type blocs préfabriqués. Seule le génie végétal ou le traitement en toile tissé, obligatoirement plantée, seront autorisés pour la stabilisation des talus.

Les terrassements des habitations et voiries d'accès devront correspondre le plus possible aux courbes de niveau du terrain naturel. De faibles terrassements sans la restructuration complète de la parcelle seront tolérés.

Les lots donnant sur le cheminement piéton pourront créer un accès piéton à partir du lot vers celui-ci.

3 Article 3 : Desserte par les réseaux

Toutes les constructions d'habitation seront obligatoirement raccordées, aux frais des acquéreurs, aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

Chaque acquéreur devra prendre connaissance, préalablement aux raccordements sus mentionnés, de la position, des conditions de raccordement et notamment des niveaux de réseaux mis à leur disposition (eau potable, téléphone, électricité, assainissement et eaux pluviales) et en indiquant ces informations dans la demande de permis de construire.

Le réseau d'assainissement pour les eaux usées est de type collectif. Les acquéreurs devront tenir compte dans l'établissement de leur projet de construction de la position et de l'altimétrie des regards de branchement mis en place sur leur lot. Les éventuelles stations individuelles de relevages des eaux usées seront à la charge des acquéreurs.

Les branchements pour les autres réseaux sont amorcés sous la voie publique et amenés jusqu'à la limite et au droit de chaque lot.

Les branchements à réaliser seront exclusivement enterrés et en sous terrain entre la limite du domaine public (point de raccordement) et le point de desserte (habitation ou annexes). Les alimentations entre habitation et annexe seront également à réaliser en sous terrain.

Article AU4 du PLU : « Desserte par les réseaux ».

Il est rappelé aux futurs acquéreurs que les eaux pluviales devront être résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié. Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Débit de fuite préconisé : 3L/s.ha

4 Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites

Suivants les articles AU-6, AU-7 et AU-8.

Un recul de 5 m minimum et de 20 m maximum par rapport à la voie publique sera réalisé pour l'implantation de la façade du bâti.

Un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives donnant sur les lots, ou le cheminement piéton sera imposé (article AU-7). Les mitoyennetés sont interdites de par cet article.

L'emprise constructible des lots est matérialisée sur le plan PA9.

5 Article 5 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

6 Article 6 : Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au site et au paysage.

AU10 du PLU « Hauteur maximum » : se référer au PLU en cours.

AU11 du PLU « Aspect extérieur ». Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation avec les élus, le CAUE de la Corrèze et les services compétents. Le projet architectural sera soumis à la commission consultative, avant le dépôt du permis de construire par le constructeur. La commission consultative, qui veillera à l'intégration des projets et à favoriser les habitations intégrées et utilisation des énergies renouvelables sera composée :

- Le maire de la commune et des élus
- Le CAUE de la Corrèze
- Eventuellement le paysagiste concepteur – Dejante Infra

Les constructions devront intégrer les réglementations thermiques applicables. Les maisons et habitations passives sont autorisées et recommandées, avec une intégration au site.

6.1 Toitures

L'ardoise en toiture est recommandée.

Les toits plats / terrasses végétalisés pourront être réalisés.

AU10 du PLU « Hauteur maximum » : se référer au PLU en cours.

6.2 Matériaux et couleurs

Les couleurs du PLU devront être respectées.

Il est à noter que les maisons à ossatures bois sont autorisées.

Les interdictions présentes dans le PLU actuel ne sont pas amendées.

6.3 Annexes des bâtiments

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement non contigües seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

Les annexes de type abri de jardin devront être similaires en aspect à l'habitation située sur le même lot. Les abris de jardin en tôle ou en acier sont interdits. Les abris pourront être en bois d'une teinte similaire au bâtiment principal. L'abri de jardin possédera une toiture à un ou deux pans de même teinte que l'habitation ou un toit plat végétalisé.

La construction des abris de jardins ou annexes devra être réalisée suivant les démarches administratives d'urbanismes nécessaires.

Les piscines sont autorisées sur le lotissement, en privilégiant les piscines intégrées et habillées si elles sont hors sol. Pour les piscines enterrées, la prescription sera seulement sur la couleur du revêtement qui ne devra pas être blanc ou beige. Les autres teintes sont autorisées comme les formes. L'implantation des piscines sera à réaliser en continuité de la terrasse en partie arrière de l'habitation pour éviter les vis-à-vis avec la voirie de desserte. L'implantation de la piscine ne pourra se faire en limite de propriété, un recul de 3mètres par rapport à la limite de propriété devra être effectué pour toutes les types de piscines. Les éléments tels que les équipements techniques ou pompes à chaleur seront dissimulés par des abris ou disposés à proximité de l'habitation.

Les constructions autres que les abris de jardin et piscine ne doivent pas être visible depuis le domaine public (citernes gaz ou autre, unité de compostage...).

6.4 Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public ainsi qu'au niveau des limites mitoyennes, ne sont autorisées que :

- En limite de parcelle avec la voie de circulation ou le cheminement piéton :
 - les clôtures en panneau rigide gris hauteur 1,55 m maximum, à barreaudage verticale, non opaque et sans système de palissade type bois ou plastique, de couleur gris anthracite RAL 7016, sur poteaux métalliques profilés de même type que la clôture et de même teinte.
 - Les haies seules avec ou sans doublement de clôture sont autorisées. Les essences végétales respecteront la liste préconisée en annexe, la hauteur maximale de la haie ne pourra pas excéder 1,6 m.
- En limite entre lots :
 - les clôtures en panneau rigide gris hauteur 1,55 m maximum, à barreaudage verticale, non opaque et sans système de palissade type

bois ou plastique, de couleur gris anthracite RAL 7016, sur poteaux métalliques profilés de même type que la clôture et de même teinte.

- Les haies seules avec ou sans doublement de clôture sont autorisées. Les essences végétales respecteront la liste préconisée en annexe, la hauteur maximale de la haie ne pourra pas excéder 1,6 m.

Une haie d'essences variées peut être mise en parallèle de la clôture à une distance minimale de 1,5 m de la limite de propriété, ayant pour hauteur maximale de 1,6 m pour la haie.

Hormis les clôtures déposées dans le cadre du permis de construire, le pétitionnaire devra se mettre en conformité avec les documents d'urbanisme pour la réalisation d'une déclaration préalable, à minima avant la réalisation de clôtures périmétriques.

La clôture de la parcelle n'est pas obligatoire, les propriétaires pourront laisser leurs limites de parcelles sans clôtures.

Sont interdites :

- Les clôtures type simple torsion
- Les murets en soubassements, murs, ...
- Toutes clôtures opaques

7 Article 7 : Orientations des habitations

Les implantations de bâtis seront conformes à la disposition pour maximiser les apports de soleil vers l'habitation et être en conformité avec la réglementation thermique en vigueur – orientation Nord Sud.

8 Article 8 : Espaces libres, plantations

8.1 Espaces libres communs publics

Les espaces libres de toute circulation et constructions seront revêtus ou engazonnés.

Leur entretien sera à la charge, en dehors des emprises de lot, de la commune de SAINT BONNET L'ENFANTIER.

8.2 Espaces stationnements privés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- 2 places de stationnement par parcelle, garage compris,
- 1 place visiteur.

Les parties circulables ou de stationnement seront revêtues.

En dehors des parcelles privatives, le stationnement des véhicules ne sera autorisé que sur les places de stationnement créées par l'aménageur au niveau des différentes zones présentes sur l'aménagement.

Complément à l'article AU-12 du PLU.

8.3 Entretien des espaces verts privés et des parkings

Les propriétaires ou locataires seront tenus à un entretien régulier des espaces extérieurs.

8.4 Entretien des lots inoccupés

L'entretien des lots non occupés sera assuré par la collectivité si ceux-ci ne sont pas vendus.

8.5 Publicité

Toute publicité est strictement interdite sur le lotissement.

8.6 Plantations

Les acquéreurs devront planter à minima deux arbres par lot suivant les espèces proposées ci-dessous et en dehors des limites d'implantation mitoyennes.

Les plantations de haute tige (dont la hauteur peut être supérieure à 2 m.) seront à un recul minimal de 2,5 mètres par rapport à la limite de propriété. La hauteur maximum n'excèdera pas 6 mètres.



D'après « Plantes et végétation en Limousin »,
Atlas de la flore vasculaire.
Conservatoire Régional des Espaces Naturels du Limousin.
Espaces naturels du Limousin, décembre 2001.

Un guide abécédaire des types de végétaux guidera l'utilisateur dans sa démarche de végétalisation du site. (voir en annexe)

Les haies de Cupressacées en Thuya et autre dérivé végétal de même famille seront proscrites.

Les plantations seront effectuées suivant l'orientation du terrain et son exposition.

9 Article 9 : Vente d'un lot

Un acquéreur d'un lot ne pourra pas vendre le bien si le lot n'a pas été bâti (construction d'une habitation), pour éviter toute spéculation financière, sauf cas majeur comme un événement particulier de type décès, incapacité financière, divorce, mutation, ...

Le délai maximal pour la construction du lot acheté sera de 1 an entre la vente du terrain jusqu'au démarrage de la construction.

10 Article 10 : Nota Bene

Un projet de construction devra être soumis pour validation, avant dépôt du permis de construire, à la commission de suivi du lotissement, composée des membres cités à l'alinéa 6. Le but étant d'améliorer les délais d'instruction ainsi que de vérifier en amont les concordances ou discordances du projet avec les règlements d'urbanisme.

11 Article 11 : Plan d'implantation du bâti et des annexes

Ce présent règlement comporte 10 pages et une annexe.

Dressé par le cabinet DEJANTE VRD & Construction SO, le 17 Juillet 2020.

Accepté par la commune de SAINT BONNET L'ENFANTIER.

Vu et accepté, l'acquéreur.

Annexe

ARBRES PRÉSENTS NATURELLEMENT EN CORRÈZE

S'inspirer de cette liste permet de composer des haies champêtres avec des essences dites locales qui s'intégreront de fait dans le paysage.

Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAUX	MONTAGNE
Acacia	Robinia pseudo acacia	0	0	<600m	N
Alisier blanc	Sorbus aria	N	N	N	0
Aulne	Alnus glutinosa	0	0	0	0
Bouleau blanc	Betula alba	N	N	N	0
Bouleau pleureur	Betula pendula	N	rare	0	0
Cerisier	Prunus cerasus	0	0	0	0
Charme	Carpinus betulus	0	0	<500m	N
Châtaignier	Castanea sativa	0	0	0	0
Chêne pédonculé	Quercus robur	0	0	0	0
Chêne sessile	Quercus petraea	0	0	0	0
Frêne	Fraxinus excelsior	0	0	0	0
Hêtre	Fagus sylvatica	N	0 versants nord	0	0
Merisier	Prunus avium	0	0	0	0
Néflier	Mespilus germanica	0	0	0	N
Noyer	Juglans régia	0	0	0	N
Peuplier d'Italie	Populus nigra	0	0	<500m	N
Poirier	Pyrus communis	0	0	0	0
Pommier	Malus domestica	0	0	0	0
Prunier	Prunus domestica	0	0	0	0
Sorbier des oiseaux	Sorbus aucuparia	N	N	0	0
Sorbier domestique	Sorbus domestica	0	N	N	N
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	0	0	<500m	N
Tremble	Populus tremula	0	0	0	0

Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAUX	MONTAGNE
Arbre aux quarante écus	Ginkgo biloba	0	0	0	0
Arbre de judée	Cercis siliquastrum	0	0	0 (> -15°C)	N
Aulne de Corse	Alnus cordata	0	0	0 (> -15°C)	N
Catalpa	Catalpa bignonioides	0	0	0	N
Cèdre de l'Atlas	Cedrus atlantica	0	0	0	0
Charme houblon	Ostrya carpinifolia	0	0	0	0
Charme pyramidal	Carpinus betulus 'Fastigiata'	0	0	0	0
Chêne des marais	Quercus palustris	N	0	0	N
Chêne pyramidal	Quercus robur 'Fastigiata'	0	0	0	0
Chêne rouge d'Amérique	Quercus rubra	N	0	0	N
Copalme d'amérique	Liquidambar styraciflua	N	0	0 (> -15°C)	N
Cyprès chauve	Taxodium distichum	0	0	0	0
Erable plane	Acer platanoïdes	0	0	0	0
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	0	0	0	N
Frêne à fleurs	Fraxinus ornus	0	0	0 (> -15°C)	N
Hêtre pourpre	Fagus sylvatica 'purpurea'	N	0	0	0
If	Taxus baccata	0	0	0	0
Magnolia persistant	Magnolia grandiflora	N	0	0	0
Marronnier	Aesculus hippocastanum	0	0	0	N
Micocoulier de Provence	Celtis australis	0	0	0 (> -15°C)	N
Noisetier de Bysance	Corylus colurna	0	0	0 (> -15°C)	N
Noyer d'Amérique	Juglans nigra	0	0	0	N
Parrotia	Parrotia persica	N	0	0	0
Paulownia	Paulownia imperialis	0	0	0	N
Platane	Platanus acerifolia	0	0	0	N
Poirier d'ornement	Pyrus calleyryana	0	0	0 (> -15°C)	N
Savonnier	Koelreuteria paniculata	0	0	0 (> -15°C)	N
Séquoia	Sequoiadendron giganteum	0	0	0	0
Sophora	Sophora japonica	0	0	0	0
Tilleul à feuilles ciliées	Tilia henryana	0	0	0 (> -15°C)	N
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos	0	0	0	0
Tilleul argenté	Tilia tomentosa	0	0	0	N
Tulipier de Virginie	Liriodendron tulipifera	N	0	0	N

