

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par la société Ermitage Promotion - la SAS SOFOCLE et la SAS JLC Développement sur la commune de Saint Clair sur les Monts.

Ces règles d'urbanisme s'imposeront à tous les ayants droits aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Le règlement devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme en vigueur applicable sur la parcelle¹ et aux conditions définies ci-après :

Article 1 - Division parcellaire

Nota : Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Seul le document d'arpentage permettra de déterminer leur contenance exacte.

Conformément au plan de composition, le parti de division adopté est le suivant:

| Lots | Usage | Superficie-m ² | Surface de plancher-m ² | Emprise au sol m ² |
|------|-----------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | A bâtir | 617 | 245 | 220 |
| 2 | A bâtir | 616 | 245 | 220 |
| 3 | A bâtir | 615 | 245 | 220 |
| 4 | A bâtir | 615 | 245 | 220 |
| 5 | A bâtir | 614 | 245 | 220 |
| 6 | A bâtir | 607 | 245 | 220 |
| 7 | A bâtir | 649 | 245 | 220 |
| 8 | A bâtir | 592 | 245 | 220 |
| 9 | A bâtir | 543 | 245 | 220 |
| 10 | A bâtir | 541 | 245 | 220 |
| 11 | A bâtir | 400 | 245 | 220 |
| 12 | A bâtir | 615 | 245 | 220 |
| 13 | A bâtir | 650 | 245 | 220 |
| 14 | A bâtir | 812 | 245 | 236 |
| 15 | A bâtir | 573 | 245 | 220 |
| 16 | A bâtir | 573 | 245 | 220 |
| 17 | A bâtir | 863 | 245 | 236 |
| 18 | A bâtir | 929 | 245 | 235 |
| 19 | A bâtir | 726 | 245 | 220 |
| 20 | Bassin | 331 | / | / |
| 21 | Espaces communs | 1413 | / | / |
| 22 | Espace vert | 971 | / | / |
| 23 | Espace vert | 199 | / | / |
| | TOTAL | 14093 | 4655 | 4227 |

¹ Le règlement applicable aux parcelles au jour de la demande de permis d'aménager est le PLU de la commune Y17718

Article 2 - Accès et voirie

L'accès aux parcelles devra se faire à l'endroit indiqué sur le règlement graphique annexé au présent règlement.

L'entrée charretière (située à l'intérieur de la parcelle privative) sera réalisée par les acquéreurs des lots. Cet espace devra être conservé en parfait état d'entretien. Le portail devra être posé en retrait de 5m afin de permettre à un véhicule de stationner en dehors de la voirie.

Dans le cas d'accès jumelé avec le lot voisin, il ne devra pas y avoir de clôture entre les deux entrées charretières.

Article 3 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le biais des branchements amorcés par l'aménageur (eau potable, électricité, assainissement des eaux usées).

Article 4 - Implantation des futures constructions

Les règles de recul imposés par le PLU s'entendent par rapport aux limites périmétriques du lotissement et non pas lot par lot.

Concernant les limites internes du lotissement, les habitations pourront s'implanter sur limite ou à 2m minimum.

Article 5 - Clôtures sur l'espace public et sur limites séparatives

- Clôtures sur l'espace public

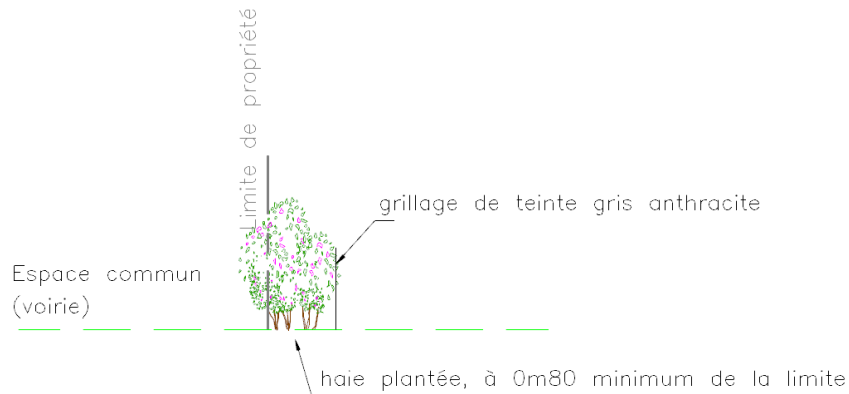
Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles devront être constituées de haies vives, plantées en recul de 0m80 minimum par rapport à la limite avec la rue. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue et ne pas être visible depuis l'espace public. Il devra être de teinte gris anthracite sans plaque pleine. Le soubassement est interdit.

Les végétaux utilisés en clôtures seront à choisir parmi les essences locales (charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier,...). Le laurier-palme, les thuyas et tout résineux ne font pas partie des essences locales et sont donc interdits.

Une homogénéité de couleur des portails devra être recherchée. Les portails devront être de couleur sombre (exemple : gris anthracite) et devront impérativement faire 1m20 de haut.

CROQUIS A (vue en coupe)

PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE A L'ALIGNEMENT



- Clôtures entre lots

La clôture, entre les différents lots, devra être édiflée sur limite et devra être de teinte gris anthracite. Une haie pourra être plantée à 0m50 de la clôture de chaque côté.

Une haie basse sera à planter par les acquéreurs en fond des lots 10, 13, 14, 18, 18 sur le merlon créé par le lotisseur. Les végétaux utilisés seront à choisir parmi les essences locales en taillis (exemple : charmille). La hauteur de cette haie, y compris le talus, ne devra pas dépasser 2m de haut.

Article 7 - Espaces verts et plantations

La qualité du lotissement sera pour bonne partie la conséquence de la densité des plantations.

Les plantations à réaliser doivent être constituées d'espèces d'essence locale (charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier,...). Le laurier-palme, les thuyas et tous résineux ne font pas parties des essences locales et sont donc interdits.

Les arbres fruitiers, type pommiers, pourront être retenus pour satisfaire à cette obligation de plantation.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur minimum équivalente, constituées d'essences locales.

Sur chacune des parcelles, les plantations seront réalisées de manière à préserver au voisinage son droit au soleil.

Une haie sera plantée sur talus en fond de parcelle par le lotisseur en partie privative en limite avec la parcelle en culture. Les acquéreurs des lots ont l'obligation de maintenir cette haie en parfait état.

Les acquéreurs des lots 18 et 19 devront engazonner la bande située à l'intérieur du cône de vue, et la conserver en parfait état d'entretien (espace vert paysager).

Article 8 - Toitures

Le chaume sera interdit.