



RÈGLEMENT LOTISSEMENT

Le présent règlement, a pour objet de fixer des règles complémentaires au règlement du document d'urbanisme en vigueur de la commune de DONZAC.

Ce présent règlement est partie intégrante du dossier de lotissement soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

Il est d'autre part fait obligation aux acquéreurs de respecter les règlements administratifs en vigueur et notamment ceux contenus dans le document d'urbanisme en vigueur.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Caractère du Lotissement

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitation principale. Il est autorisé plusieurs logements unis familiaux par lot. Il est autorisé plusieurs constructions à usage d'habitations sur un même lot, ainsi que plusieurs logements dans une même construction.

ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Ne sont admises que les constructions à usage d'habitation(s).

Les constructions à usage mixte habitation/ profession libérale ou indépendante sont autorisées.

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

Sont prohibés, à l'intérieur du lotissement, tous commerces, industries, fabriques, ateliers, dépôts ou entrepôts ou tous genres (classés ou non à la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes), lieux de décharge et d'une façon générale, tout ce qui pourrait nuire à la tranquillité, au caractère résidentiel ou au site du lotissement.

Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les documents graphiques du présent dossier de lotissement portent mention des accès obligatoires aux différents lots et des voiries les desservant : Cette règle ne s'applique pas aux lots.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies d'accès privées aux habitations et annexes doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ; elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel contre l'incendie.

Afin d'éviter le stationnement sur la voirie du lotissement, il est prévu des places de stationnement (25 unités), dont notamment des emplacements de parkings visiteurs, selon le plan de masse et de composition.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2 – ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Chaque lot est équipé d'une antenne eaux usées, à laquelle il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder.

4.3 – ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Chaque lot est équipé d'une antenne eaux pluviales, à laquelle il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder. Toutefois, il est admis des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques (sous réserve des éventuelles autorisations réglementaires nécessaires). Les exutoires seront impérativement raccordés au réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.4 – ELECTRICITE BASSE TENSION

Chaque lot est équipé d'un point de raccordement au réseau, à laquelle il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder.

4.5 - TELEPHONE

Chaque lot est équipé d'un point de raccordement au réseau, à laquelle il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La configuration des terrains du lotissement est celle définie au **plan de composition (PA.4a)**.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions devra être conforme au le document d'urbanisme en Vigueur.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION SLES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR UN MEME LOT

Dans la mesure du possible la contiguïté du bâti sera recherchée.

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol devra être conforme au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de chaussée. Le niveau supérieur de la dalle de RDC devra se situer à une hauteur maximum de 50 cm par rapport au point le plus haut du TN (terrain naturel) de l'assiette de la construction. Le TN est défini par le « Plan d'état des lieux » (PA.3).

ARTICLE 10 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme au document d'urbanisme en vigueur.

Clôture en bordure de voie

Les clôtures en bordure de voie seront conformes au document d'urbanisme en vigueur. Clôture en limite séparative et sur les limites postérieures

Elles seront constituées d'une double haie champêtre et d'une clôture simple torsion de 1.70 m de haut réalisés par le lotisseur.

Cet ensemble haie/ clôture ne pourra pas être supprimé par l'acquéreur. L'entretien de cette clôture et la taille de cette haie seront à sa charge.

Portails et Portillons

Si portails et portillons il y a, ils seront de type « ajouré ». La couleur des portails devra être pastel ou foncée. Le blanc est interdit. La hauteur des portails et portillons ne pourra pas dépasser 1 m 50 (+/- 15cm). Les portails et portillons pourront être implantés en retrait de la limite de parcelle.

ARTICLE 11 : STATIONNEMENT

Les stationnements dans les lots seront conformes au document d'urbanisme en vigueur. Ces stationnements seront annexés à la voirie et accessibles uniquement par l'entrée du lot aménagée dans le cadre de la création du lotissement ((cf plan PA.4a). Les stationnements privés sur le domaine public sont interdits.

ARTICLE 12 : ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Haie en limite de lot

Une double haie champêtre a été plantée sur les limites de propriété. Cette haie ne pourra pas être supprimée par l'acquéreur. La taille de cette haie sera à sa charge.

Jardin

Pour le jardin lui-même (hors haies en limites) et à titre indicatif, les essences ci-dessous sont proposées comme pouvant former la structure du jardin.

• LISTE A : ARBUSTES

Arbousier *Arbutus unedo*
Bourdaine *Frangula alnus*
Charme commun *Carpinus betulus*
Chèvrefeuille d'Etrurie *Lonicera etrusca*
Cognassier *Cydonia oblonga*
Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
Églantier *Rosa c anina*
Elaeagnus *Elaeagnus ebbingei*
Erable champêtre *Acer c ampestre*
Fusain d'Europe *Euonymus europ aeus*
Houx commun *Ilex aquifolium*
Laurier sauce *Laurus nobilis*
Laurier tin *Viburnum tinus*
Laurier du Portugal *Prunus lusitanica*
Lilas *Syringa vulgaris*
Néflier *Mespilus germanica*
Noisetier coudrier *Corylus avellana*
Osier *Salix viminalis*
Pittosporum *Pittosporum tenuifolium*
Seringa *Phila delphus coronarius*
Sureau noir *Sambucus nigra*
Troène des bois *Ligustrum vulgare*
Troène du Japon *Ligustrum ja ponicum*
Viorne mancienne *Viburnum lantana*
Viorne obier *Viburnum opulus*
Viorne persistante *Viburnum pragense*

• LISTE B : ARBRES DE HAUT JET

Ac a cia *Robinia pseudoa c a cia*
Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
Chêne pédonculé *Quercus pedunculata*
Erable champêtre *Acer c ampestre*
Frêne commun *Fraxinus excelsior*
Merisier *Prunus avium*
Noyer commun *Juglans regia*
Peuplier tremble *Populus tremula*
Saule blanc *Salix alba*
Saule marsault *Salix ca prea*
Tilleul à petites feuilles *Tilia cordata*

• LISTE C : ARBRES DE MOYEN JET

Alisier blanc Sorbus aria
Amandier Prunus dulcis
Arbre de Judée Cercis siliquastrum
Merisier Prunus avium
Poirier commun Pyrus communis
Pommier commun Malus communis
Prunellier Prunus spinosa
Prunier sauvage Prunus domestica
Sorbier des oiseleurs Sorbus aucuparia

ARTICLE 13 : REMISE EN ETAT APRES TRAVAUX

Après chaque stade de travaux (terrassements, branchements, constructions, clôtures, etc...) chaque propriétaire devra immédiatement nettoyer, remettre en état ou remplacer les parties de chaussée, trottoir, banquettes, enrobé et réseaux généraux qu'il aura dégradés.

Dans le cas où cette prescription ne serait pas suivie dans un délai maximum de 1 mois, le lotisseur pourra faire exécuter les travaux de remise en état aux frais du colotis responsable.

ARTICLE 14 : SURFACES CONSTRUCTIBLES

Sur le plan de composition figure la division du terrain en lot, la désignation et la forme de chacun des lots. Les formes et contenances exprimées sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux et d'un bornage par un géomètre expert.

Les modifications des contenances en résultant ne seront en aucun cas considérées comme des modifications prises dans le lotissement ou des pièces de son dossier.

La Surface de plancher maximale par lot sera définie comme suit.

Lot Surface du Lot (m²) Surface de plancher maximale (m²)

Lot	Surface du lot (m ²)	Surface de plancher maximal (m ²)
1	403	200
2	389	200
3	366	200
4	366	200
5	385	200
6	405	200
7	424	200
8	332	200
9	342	200
10	676	250
11	677	250
12	586	250
15	457	200
16	708	250
17	576	200
18	2004	788
19	566	200
20	459	100
21	310	100
22	466	100
23	758	250
24	717	250