

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

COMMUNE DE GRAY

LOTISSEMENT DES PEUPLIERS

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral en date de ce jour
Niort, le 5 AOUT 1980
P. le Directeur de l'Équipement
P. Le Chef du Service G.E.P.
P/ L'Ingénieur des T.P.E.
L'Assistant Technique.


Guy-Victor BÉGIN

R E G L E M E N T D U L O T I S S E M E N T

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable sous réserve du droit des tiers, des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de GRAY, sous réserve de leurs modifications éventuelles et des dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

PORTÉE DU RÈGLEMENT

Ce règlement s'impose sur l'ensemble des parcelles issues du lotissement et est opposable aux tiers. Il s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

MODIFICATIONS

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur.

ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 1 à 12 du présent règlement feront l'objet d'un avis motivé du Maire.

Le Préfet peut en saisir la Commission Départementale d'Urbanisme ou la Conférence Permanente du Permis de Construire dans les matières où elle a reçu délégation.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation sollicitée. S'il convenait d'ajuster la règle au projet, il faudra envisager d'ordonner la modification du règlement de lotissement.

ARTICLE 0 -

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de GEAY sont complétées par les dispositions des articles 1 à 13 du présent règlement.

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

ARTICLE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts, dont le volume, l'aspect ou l'activité qu'ils abritent, du fait des nuisances qu'elle est susceptible d'occasionner, ne sont pas compatibles avec le caractère du lieu.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- Les constructions légères, dites provisoires telles que cabanes de pêche, cabanons.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les afouillements et exhaussements de sol.
- Le talutage des habitations.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning.
- Les annexes non liées à l'habitation.

ARTICLE 2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales

Sont autorisées :

- Les entreprises artisanales liées à l'activité de la ville, les commerces, sous réserve :
 - que les dispositions particulières soient prises afin d'éviter tout gêne et risque pour le voisinage.
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, parkings) et les autres équipements collectifs.

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 - Accès

Les lots n° 1, 2, 3, 4 et 5, situés en bordure du chemin départemental n° 938 ter, devront se desservir obligatoirement sur la voie interne du lotissement.

Pour ces lots, seul un accès piétons par un portillon de 1 m de largeur maximum sera autorisé sur leur limite Nord, le long de l'espace planté. Aucun busage du fossé ne sera autorisé autre que celui prévu en face du chemin piétonnier.

Accès des véhicules :

- Pour les lots n° 1, 6, 9 et 10, l'accès véhicules sera positionné comme indiqué sur le plan de composition.
- Pour tous les autres lots, l'accès des véhicules se fera à au moins 2 m des limites séparatives.
- Pour les lots n° 2, 3, 7 et 8, l'accès des véhicules devra être en retrait d'au moins 2,50 m de la limite de propriété sur la voie. Pour ces lots, au droit de l'accès des véhicules, la limite de propriété sur la voie ne pourra pas être clôturée.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement :

- Eaux usées :

L'assainissement individuel par fosse toutes eaux avec filtre épurateur est autorisé, à titre provisoire.

Ces installations devront être conçues et réalisées de manière à pouvoir être raccordées par branchement direct sur le réseau d'égout communal dès lors que celui-ci sera construit en face du lotissement susvisé et devront être court-circuitées dès la mise en service du collecteur.

Avant de commencer les travaux, le ou les constructeurs devront recueillir une autorisation auprès de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Dans l'immédiat, les effluents de fosse devront être éliminés dans le milieu naturel par épandage horizontal souterrain à faible profondeur constitué par des drains appropriés.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront canalisées séparément par des voies et des dispositifs appropriés totalement indépendants de ceux des autres effluents.

Pour les lots n° 1, 2, 3, 4 et 5, elles seront envoyées au fossé du C.D. n° 938 ter.

Pour les lots n° 6 et 7, elles seront envoyées dans la canalisation passant en servitude de ces lots.

Pour le lot n° 8, elles seront envoyées au regard au Nord-Est du lot.

Pour les lots n° 9 et 10, elles seront envoyées au fossé le long de la ligne de peupliers.

- Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 5 - Surface et forme des terrains

La forme et la surface des terrains sont définies sur le plan de composition. Aucune modification de limite ne peut intervenir sans modification du lotissement. Le regroupement de plusieurs parcelles est autorisé sous réserve que les lots groupés ne fassent pas l'objet d'un nouveau morcellement et que les conditions autorisées pour un seul lot soient respectées.

La surface exacte de chaque parcelle sera définie après bornage des lots par Monsieur LEGEAIS Bernard, Géomètre-Expert-Foncier à BRESSUIRE (Résidence "Le Tivoli", 5 rue Barbaud).

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées conformément aux indications portées au plan de composition.

En particulier pour le lot n° 1, au moins 2 m de la construction devront être en contact avec le trait fort figurant au plan de composition.

Pour les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 10, la partie principale du faitage devra être orientée parallèlement à la direction de la limite Sud du lot n° 2.

Pour le lot n° 9, la partie principale du faitage devra être orientée parallèlement au plus grand côté de la zone constructible de ce lot.

ARTICLE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne soient implantées en limite séparative de propriété, la distance du bâtiment à cette limite sera telle que la marge d'isolement soit égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 4 m les unes des autres, sauf à être accolées ou reliées entre elles par des éléments construits.

Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 9 - Hauteur maximale

La hauteur en tout point des constructions doit être au plus égale à la distance les séparant de l'alignement opposé de la voie.

La règle précédente ne s'applique pas dans les chemins piétonniers.

ARTICLE 10 - Aspect extérieur

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ci-après :

- Les constructions peuvent être d'architecture traditionnelle ou moderne mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront tenir compte de l'adaptation au climat.
- Elles doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect.
- Les annexes des habitations telles que garages, ateliers..., si elles sont composées avec le bâtiment principal, doivent être traitées extérieurement avec des matériaux d'aspect similaire.
- Toute architecture typique d'une autre région sera proscrite.
- Les constructions devront s'intégrer aux formes et pentes du terrain ; en conséquence, sur un terrain plat ou faiblement penté, les mouvements de terrains (buttes en terre) sont prescrits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

.../...

ARTICLE 11 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré à l'intérieur des lots.

ARTICLE 12 - Espaces verts

Il ne peut être déboisé que pour les besoins de l'implantation et à condition de remplacer les arbres abattus par des plantations équivalentes.

Le lotisseur se réserve le droit d'exploiter la ligne de peupliers au moment de leur maturité ou avant si leur présence s'avérait dangereuse pour les constructions, et s'engage à replanter des espèces adéquates en remplacement, le long du fossé.

ARTICLE 13 - Surface plancher hors oeuvre nette

La surface hors oeuvre nette de l'ensemble des constructions édifiées sur un lot sera celle indiquée sur le plan de composition.

FAIT A

LE

LE LOTISSEUR,