

Commune de ISSE

**Lotissement communal
« Le grand clos »**

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

ARTICLE 1.- CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 2.- TYPES D'OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 3.- TYPES D'OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES

ARTICLE 4.- ACCES AUX VOIES

ARTICLE 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES

ARTICLE 6.- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 7.- ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

ARTICLE 8.- POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - SHON

ARTICLE 1.- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement communal « le grand clos » sur la commune d'ISSE.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre, une ou plusieurs parcelles du lotissement. Il est opposable notamment à la commune, tant que celle-ci concerne une parcelle en vente ou si elle se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots. Les prescriptions du présent texte doivent être rappelées in extenso dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement et notamment dans les actes de mutation et de location.

ARTICLE 2.- TYPES D'OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol non admises à l'article 1 AU1 du règlement du PLU sont interdites.

ARTICLE 3.- TYPES D'OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES

Les constructions individuelles en dur à usage d'habitation principale et leurs dépendances ainsi que les activités compatibles avec l'habitat (professions libérales ou assimilées). Une seule habitation par lot sera autorisée.

ARTICLE 4.- ACCES AUX VOIES

Chaque lot ne pourra disposer que d'une seule entrée réservée aux véhicules aux endroits définis sur le plan de masse.

Le nombre d'entrées piétonnes par lot n'est pas limité, largeur maximum autorisée 1,20 m.

ARTICLE 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES

5.1) Constructions principales

L'implantation des constructions devra se faire dans les zones constructibles prévues sur le plan masse.

5.2) Constructions annexes

Les constructions des abris de jardin seront implantées en fond de lot.

Chaque lot ne pourra disposer que d'un seul abri de jardin ou garage d'une surface maximum de 60 m².

ARTICLE 6.- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

6.1) Constructions principales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R + combles avec un maximum de 4 mètres à l'égout du toit.

Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions sera implanté au maximum à + 45 cm et au minimum + 15 cm du niveau du terrain naturel.

6.2) Constructions annexes

La hauteur maximum mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais sera de 4,00 m au faîtage et 2.20 m à l'égout de toiture.

ARTICLE 7.- ASPECT EXTERIEUR - AMENAGEMENT DES ABORDS - ENTREES DE LOTS

7.1/ Aspect extérieur

a) Constructions principales

La direction des lignes de faîtage sera parallèle à l'axe ou à l'un des axes mentionnés sur le plan de masse. Elle s'applique au corps principal du bâtiment. C'est une ligne de direction principale qui définit le volume principal du toit, celui-ci pouvant être formé par la pénétration de plusieurs volumes.

La couleur des volets battants devra être en harmonie avec la teinte de l'enduit.

Couverture

Les toitures des habitations d'architecture traditionnelle seront réalisées en ardoises naturelles ou synthétiques avec pose à pureau droit. Les tuiles, bardeaux à base de bitume, bac acier, tôles ondulées sont interdits.

En cas d'architecture de facture contemporaine, les matériaux de couverture type zinc, cuivre, bac acier peuvent être acceptés.

Enduits

Les enduits seront teintés dans la masse avec possibilité d'une animation de façades par l'utilisation de deux teintes à définir dans le dossier de demande de permis de construire.

L'utilisation partielle de bardage bois sera acceptée sous réserve d'une intégration à l'environnement et à l'ensemble de la construction.

Le pastiche d'un style non régional de construction (exemple : chalet, ...) fera l'objet d'un refus de permis de construire suivant l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les appareillages de briques, les moellons de pierre, les linteaux en bois, quand ils viennent souligner une architecture, pourront être acceptés sous réserve que ces matériaux soient utilisés suivant les usages locaux.

b) Constructions annexes

Il est rappelé que les abris de jardin et les garages d'une superficie supérieure à 20m² sont soumis à la réglementation du permis de construire.

Volumes

En cas de mitoyenneté de deux abris, la volumétrie du deuxième devra tenir compte de celle du premier (hauteur de faîtage et pente du toit identiques notamment).

Toitures

Les matériaux de toiture utilisés seront de l'ardoise naturelle, synthétique ou bardeau d'asphalte à pureau droit, avec la pente adaptée à chaque matériau.

Matériaux de gros oeuvre

Les matériaux de gros oeuvre seront traditionnels.

Enduits

Dans le cas où la construction nécessite des enduits, ceux-ci seront soit du même type que la maison, soit à la chaux aérienne éteinte et au sable ocre avec une finition grattée.

7.2 Aménagements des abords

7.2.1 Clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en façade et 2,20 mètres en limites séparatives (sauf haies végétales, limitées à 2,00 mètres de hauteur).

En limite de voie, un mur éventuellement doublé d'une haie ou surmonté d'un dispositif à claire voie est autorisé jusqu'à une hauteur de 1 mètre.

En façade, l'emploi de plaques pleines de béton moulé est autorisé jusqu'à une hauteur de 0,50 mètre, par contre l'emploi de filets de plastique est interdit.

7.2.2 Portails et portillons

Ils seront facultatifs et devront avoir une hauteur maximum d'1,50 m. Ils seront en métal, P.V.C. ou en bois verni ou peints .

Ils peuvent être de même nature que la clôture.

7.3 Entrées des lots

Les entrées des lots destinées au stationnement seront réalisées conformément à l'emplacement indiqué sur le plan de composition, ceci afin de ne pas modifier la position prévue des branchements. Ces entrées privatives mais non closes de 5 m x 6 m seront, dans un souci d'homogénéité, aménagées par la commune en béton peigné.

ARTICLE 8.- POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – SHON

Numéro du lot	Surface du lot (m ²)	S.H.O.N. (m ²)
1	900	360
2	1030	412
3	956	382
4	908	363
5	981	392
6	900	360
7	917	366
8	1186	474
9	980	392
10	800	320
11	800	320
12	832	332
TOTAL	11188	4473

Fait à Issé, le 13 FEV 2007



Le Maire,

Marcelle DURAND

Commune d'ISSE

**Lotissement communal
« Le grand clos »**

**CAHIER DES CHARGES GENERALES
ET PARTICULIERES**

CHAPITRE I

GENERALITES

ARTICLE 1-1.- OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet :

- de fixer les règles de caractère privé du lotissement « le grand clos », situé sur la commune d'ISSE ; Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.
- de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 1-2.- FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

a) Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable à, et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire, ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes.

b) Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par la commune.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS

ET LES DEPENSES Y AFFERENTS

ARTICLE 2-1.- LES EQUIPEMENTS COMMUNS

La voirie comprend : chaussée et trottoirs, parkings et plantations, les réseaux d'alimentation en eau, électricité, téléphone, évacuation des eaux pluviales et usées, et en règle générale, tous les ouvrages réalisés dans l'emprise des espaces communs, tels qu'ils sont définis dans le programme des travaux.

ARTICLE 2-2.- CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

- a) La création des équipements communs est à la charge de la commune. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'arrêté municipal approuvant le lotissement.
- b) La commune, lotisseur, est tenue de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux ainsi qu'avec les règles de l'art.

ARTICLE 2-3.- PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs seront la propriété de la commune d'ISSE.

ARTICLE 2-4.- OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

La commune assurera l'entretien de tous les équipements communs.

ARTICLE 2-5.- AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 3-1.- REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires.

ARTICLE 3-2.- SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires (et de la commune) de réparer tout désordre aux voies et clôtures. Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

ARTICLE 3-3.- ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints périodiquement, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

ARTICLE 3-4.- ENTrees DES LOTS

Il est interdit de modifier l'implantation de l'entrée des lots ainsi que son aménagement réalisé en béton peigné dont la destination est le stationnement.

En cas de dégradation du dit aménagement, le propriétaire sera tenu d'effectuer les réparations avec des matériaux du même type que ceux posés à l'origine du lotissement.

ARTICLE 3-5.- PRECABLAGE DES PAVILLONS

Les réseaux électriques et téléphoniques étant souterrains, le raccordement des constructions à ces réseaux sera également souterrain. Chaque propriétaire devra donc prévoir au moment de la construction le pré câblage entre son pavillon et le compteur E.D.F. pour l'électricité et entre son pavillon et le regard de branchement P.T.T. pour le téléphone. Ces travaux devront être réalisés suivant les normes imposées par les services compétents.

ARTICLE 3-6.- CLOTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE ET AVEC LES VOISINS

Les clôtures à construire en rive des terrains formant limite du lotissement seront à la charge du propriétaire de chaque lot intéressé.

ARTICLE 3-7.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des arbres à hautes tiges, à raison d'un au minimum par 400 m² de terrain, devront être plantés par les propriétaires. Une distance de 2 mètres au moins entre les plantations et les limites séparatives devra être respectée conformément à l'article n° 671 du code civil.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

ARTICLE 3-8.- DISPOSITIONS DIVERSES

Les boîtes aux lettres, conformes à la norme de la Poste, seront posées sur la façade principale à proximité de l'entrée.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 4-1.- MODE D'OCCUPATION

Ce lotissement est destiné à recevoir des maisons d'habitation individuelles qui feront l'objet de la résidence principale de l'acquéreur.

ARTICLE 4-2.- ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur le domaine public par l'intermédiaire du regard placé a cet effet ; il ne peut les faire verser sur le fond de son voisin.

ARTICLE 4-3.- AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- pour les panneaux dits de chantiers,
- pour les plaques de professions libérales ou assimilées.

ARTICLE 4-4.- BRUIT

L'usage des tondeuses à gazon et de tout engin bruyant est interdit de 22 H 00 à 9 H.00.

ARTICLE 4-5.- ANIMAUX

Les bâtiments d'élevage d'animaux susceptibles d'être la source de nuisances envers le voisinage sont interdits. Le nombre de chiens par propriété est limité à deux.

ARTICLE 4-6- OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

ARTICLE 4-6.- COLLECTE ET DISTRIBUTION D'EAUX DE SERVICE

Les lots sont tous équipés d'une fosse de récupération des eaux de pluie émanant de la toiture (et exclusivement de la toiture), ces eaux dites de service, non potables ont pour but d'alimenter les WC, le lave linge et les robinets d'arrosage du jardin et de lavage divers (voiture, outils ...).

Cette fosse est équipée en tête d' un filtre dont l'entretien régulier est à la charge des lotis.
Le groupe électropompe chargé d' assurer la mise sous pression du réseau spécifique d'eaux de service sera fourni par la commune dès que l'acquéreur du lot en fera la demande, l' installation de celui ci étant à la charge de l' acquéreur, le délai de garantie du groupe sera de 2 ans et ne commencera qu'après fourniture par le maire d'un certificat d'installation ou au pire la date d'entrée dans l'habitation.

Ce groupe sera installé au plus près possible de la cuve de récupération.

Pour une bonne pérennité de l'installation les canalisations de desserte dans l'habitation ne seront pas en cuivre (risques de corrosion) mais soit en polyéthylène soit en multicouche (une âme aluminium entre 2 couches en polyéthylène).

Les éventuels robinets alimentés par ce système devront être équipés d'un panneau d'information avec le logo « non potable ».

Le lotis en cas de revente de sa propriété devra informer l'acquéreur de l'existence d'un réseau parallèle d'eau de service et fournir les plans de récolement de ce réseau dans la maison,

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES

QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR

ARTICLE 5-1.- MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre-Expert DPLG .

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit géomètre et devra être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande du permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage du lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Les frais de mesurage et de bornage des lots ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront réglés par la commune. Ces frais sont inclus dans le coût de viabilité du lotissement. Les prestations complémentaires qui seraient demandées par les acquéreurs leur seront facturées.

ARTICLE 5-2.- SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.
Cet article s'applique notamment au lot n°5,

ARTICLE 5-3.- PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

ARTICLE 5-4.- VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS

Les actes de vente ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet.

Le morcellement des lots est interdit.

Le regroupement de deux lots jointifs n'est pas autorisé.

Un seul et même propriétaire ne pourra faire l'acquisition que d'un lot.

ARTICLE 5-5.- CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

ARTICLE 5-6.- FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de son prix, les frais droits et honoraires de son acte de vente, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

ARTICLE 5-7.- SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

ARTICLE 5-8. – DELAI DE CONSTRUCTION

Chaque acquéreur devra :

1°) Déposer dans le délai de un an à partir de la date de son contrat d'acquisition, la demande de permis de construire.

2°) Avoir terminé les travaux de construction et présenté le certificat de conformité dans le délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire.

Au cas où la législation actuellement en vigueur sur le permis de construire viendrait à être modifiée ou encore dans le cas où les acquéreurs seraient dispensés de demander le permis de construire pour quelque cause que se soit, ils devront avoir terminé les travaux de construction et la construction devra être viable, dans un délai maximum de trois ans à partir de la date d'acquisition.

Les délais d'exécution seront modifiés si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongée d'une durée égale à celle pendant laquelle les acquéreurs auront été dans l'impossibilité de réaliser leurs obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement seront à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme constituant des cas de force majeure. Toutefois, si pour financer la construction, les acquéreurs sollicitent un prêt dans les conditions prévues par la législation sur les habitations à loyer modéré ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction, les retards non imputables aux acquéreurs dans l'octroi de ces prêts seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure.

En cas de non-respect de ces délais, le lotisseur reprendra la propriété du terrain à sa valeur initiale de vente, les frais étant mis à la charge du propriétaire défaillant.

ARTICLE 5-9.- PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de CHATEAUBRIANT au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.



Fait à ISSE,
le 15 Feb 2007

Le Maire,

Monsieur André...