

Arrêté du 18/03/2011
modificatif

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes du Nord Libournais
21 avenue du Maréchal Foch
BP 2026
33502 LIBOURNE CEDEX

LOTISSEMENT « Zone d'Activités de Frappe »

Commune de SAINT DENIS DE PILE

Règlement du lotissement

- PIECE n°1.04 -

Cabinet CERCEAU

Géomètres-Experts
21 Quai du Général d'Amade, BP 26
33 502 – LIBOURNE Cedex

SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement du lotissement ne s'applique qu'aux espaces privés, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement situé sur la commune de SAINT DENIS DE PILE en Gironde, tel que le périmètre en est défini sur le plan topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

SECTION II – NATURE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Les propriétaires des lots devront respecter les documents publics d'urbanisme en vigueur dans la commune. Seuls sont autorisés :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de service, de restauration et d'hôtellerie ;
- les logements strictement nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités admises dans la zone ;
- les installations classées liées aux activités admises dans la zone ;
- les installations et constructions liées au fonctionnement des services publics.

Lorsque les constructions sont situées dans des zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit extérieur.

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou occupation qui n'est pas citée dans l'article 1 est interdite.

SECTION III - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tous les lots auront un accès direct sur la voie du lotissement.

La position des accès aux lots est définie au plan de composition du lotissement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ EAUX PLUVIALES : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval.

Dans sa loi sur l'eau, le lotisseur a pris en compte 40% d'imperméabilisation (toitures, chaussée, etc.) sur chaque lot. Dans le cas où l'acquéreur du lot dépasserait les 40% d'imperméabilisation, celui-ci devra stocker et infiltrer le surplus des eaux pluviales par une solution compensatoire (chaussée réservoir, puits perdu, fossé drainant, etc.).

Chaque entreprise devra prévoir un système de récupération des eaux pluviales de toiture, d'une capacité minimum de 20 m³, celui-ci devra être enterré, avec système de by-pass sur le réseau public.

L'utilisation de ce type de réserve est particulièrement encouragée pour l'arrosage des plantations sur la parcelle et le nettoyage des véhicules.

Dans le cas d'un usage des eaux pluviales pour les sanitaires, celui-ci devra se conformer à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation devra garantir l'absence de risque de pollution du réseau public d'alimentation en eau potable.

➤ EAUX USEES : Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions indiquées au premier alinéa du présent article et répondant aux exigences de la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans le cadre d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Les eaux et matières usées, même traitées, ne doivent pas être déversées dans les noues, les fossés et le réseau d'eau pluviale.

➤ EAU POTABLE : Toute construction ou installation à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et équipée d'un dispositif anti-retour d'eau dans les cas et conditions fixés par la réglementation en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

➤ AUTRES RESEAUX : Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension ou sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le regroupement de plusieurs lots contigus est autorisé.

En cas de regroupement de lots, les SHON attribuées à chacun des lots par le lotisseur pourront être additionnées. Il ne sera pas admis de division ultérieure de l'ensemble ainsi formé modifiant la répartition initiale de la SHON.

ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront respecter les implantations définies sur le plan de composition :

- recul minimum par rapport à l'A89

- alignement obligatoire des façades principales
- recul minimum par rapport aux autres emprises publiques

Dans le cas des constructions devant respecter un alignement obligatoire des façades principales, tout décrochement ponctuel pourra être autorisé.

Dans le cas de lots ou regroupement de lots soumis à deux alignements obligatoires, il pourra être admis, en fonction de la qualité du projet architectural, que les constructions respectent uniquement l'un des deux alignements. Concernant les lots situés en façade de la RD910, l'alignement obligatoire avec la RD910 devra quoi qu'il en soit être respecté.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

Elles ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liées aux infrastructures publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 m de la limite séparative.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non accolés sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de chaque lot.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère ou faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues.

La hauteur ne devra pas excéder 12 m.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Aspect des constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, etc., doivent s'intégrer

parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Toutes les constructions devront privilégier une sobriété et présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les pastiches d'architecture traditionnelle étrangère à la région sont interdits.

• Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RD910. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

L'utilisation de la tôle plexi ondulée et fibrociment brut est interdite.

• Façades

Les constructions implantées en bordure de la RD 910 devront avoir leur façade principale sur la RD910.

Les façades perceptibles depuis la RD910 devront être soignées.

• Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- grillage de clôture et portail : vert / gris (RAL 7030).
- bardage : selon le nuancier établi par la charte paysagère des Zones d'Activités de la Communauté de Communes du Canton de Guîtres à l'exclusion de toutes couleurs vives ou criardes
- maçonnerie : selon le nuancier établi par la charte paysagère des Zones d'Activités de la Communauté de Communes du Canton de Guîtres.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

• Aires de dépôt et de stockage

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD910. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...).

• Ouvrages annexes - dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs.

Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

• Enseignes, signalétiques et publicités

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement important en dehors du volume du bâtiment.

Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Ultérieurement, toute installation de nouvelles enseignes, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

Les pré-enseignes devront être implantées sur muret ou support bas. L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

• Clôtures

Les clôtures seront obligatoires en bordure de la RD 910.

Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage vert doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. La hauteur des clôtures sera de 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

Face aux emprises publiques, les clôtures seront obligatoirement à mailles soudées.

• Constructions et installations techniques - Matériaux

Les constructions et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront réalisées en harmonie avec les bâtiments de la zone.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette,
- activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette,
- activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette,

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Le garage des 2 roues doit aussi être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² par des plantations en haies ou des mouvements de terrain, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de stationnement et de services devront être aménagés de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte public prévus par l'aménageur.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts plantés d'arbres ou d'arbustes devront représenter au moins 15% de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).

Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

Les espèces autorisées pour les plantations sont les suivantes :

- ❖ Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- ❖ Osier des vanniers (*Salix viminalis*) *
- ❖ Peuplier blanc (*Populus alba nivea*)
- ❖ Saule romarin (*Salix rosmarinifolia*) *
- ❖ Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- ❖ Prunellier (*prunus spinosa*) *
- ❖ Charme commun (*carpinus betulus*) *
- ❖ Erable champêtre (*acer campestre*) *
- ❖ Cornouiller sanguin (*cornus sanguineum*) *
- ❖ Eglantier (*Rosa canina*) *
- ❖ Noisetier (*corylus avellana*) *
- ❖ Laurier noble (*laurus nobilis*) *
- ❖ Lilas commun (*syringa vulgaris*) *
- ❖ Troène du Japon (*Ligustrum japonicum*) *
- ❖ Saule (*Salix caprea*) *
- ❖ Laurier tin (*vibumum tinus*) *
- ❖ Ramnus alaterne (*rammus alaternus*) *
- ❖ Osmanthus (*osmanthus heterophyllus*) *

Dispositions concernant les haies :

Les plantations seront réalisées comme suit :

- Des haies champêtres de 2 mètres d'épaisseur minimum (2 lignes), le long des façades principales des lots.
- Des haies champêtres de 1 mètre d'épaisseur minimum (1 ligne), le long des limites entre parcelles.

Les espèces composant les haies seront choisies parmi celles marquées par une astérisque (*) dans la liste précédente.

Dispositions concernant les bosquets d'arbres :

Les espaces verts seront constitués par des plantations de bosquets d'arbres en baliveau, en masse.

Pour environ 100 m² de terrain en espaces verts, il sera planté 5 baliveaux de 150/175 cm de hauteur minimum à la plantation, choisi parmi les espèces d'arbres présentes dans la liste ci-dessus.

Les plantations seront réparties de façon à animer les perspectives latérales des voies, à occuper toute la bande inconstructible, à atténuer l'impact des constructions, et à empêcher les occupations abusives de stationnement de véhicules ou des dépôts de matériels sur ces espaces verts.

Dans le cadre du projet urbain défini pour garantir la qualité paysagère aux abords des grandes infrastructures routières, les bandes de recul des constructions par rapport à la RD910 et l'A89 devront être traitées en espaces verts paysagers assurant un rôle de protection et/ou de vitrine par rapport à ces axes routiers :

- espace vert dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'A89,
- espace vert dans la bande de 25 m par rapport à l'axe de la RD910.

Les aménagements d'espaces verts seront réalisés avec des merlons engazonnés et/ou des boisements intermédiaires constitués de cépées, arbustes touffes, baliveaux, arbres tiges, ...

SECTION IV - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes du Nord Libournais
21 avenue du Maréchal Foch
BP 2026
33502 LIBOURNE CEDEX

LOTISSEMENT « Zone d'Activités de Frappe »

Commune de SAINT DENIS DE PILE

Cahier des charges

- PIECE n°1.05 -

Cabinet CERCEAU

Géomètres-Experts
21 Quai du Général d'Amade, BP 26
33 502 – LIBOURNE Cedex

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I – GENERALITES

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet :

- a) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur.
- b) de fixer les règles de caractère privé du Lotissement, lesquelles s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE

Les règles visées au présent cahier des charges s'imposeront :

- a) dans les rapports entre le lotisseur et les colotis
- b) dans les rapports des lotis 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 tout ou partie du lotissement. A cet effet, il sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions.

Le respect des règles est assuré par chaque propriétaire qui peut également en demander directement l'application. En cas de transgression ou de différend, le Tribunal d'Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux sans que jamais et sous aucun prétexte le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

ARTICLE 3 - PUBLICATION

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au Bureau des Hypothèques compétent au plus tard en même temps que la première vente.

CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES EFFECTUEES PAR LE LOTISSEUR

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LOTS

Les ventes auront lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière notamment sous celles définies dans le présent cahier des charges.

Les acquéreurs prendront les terrains vendus, dans l'état où ils se trouvent au jour de leur acquisition et tels qu'ils existeront sans aucune exception ni réserve, sans pouvoir exercer aucun recours à raison des fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous mouvements qui en résulteraient par la suite ; la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les lots vendus sauf à profiter de celles actives, s'il en existe, à leurs risques et périls sans recours contre le lotisseur.

Les colotis ne pourront pas s'opposer au passage des véhicules et des piétons (selon les destinations définies au présent dossier d'arrêté municipal d'autorisation de ce lotissement) sur les parties communes.

La division des lots est interdite.

En cas de regroupement de lots, les SHON attribuées à chacun des lots par le lotisseur pourront être additionnées. Il ne sera pas admis de division ultérieure de l'ensemble ainsi formé modifiant la répartition initiale de la SHON.

ARTICLE 5 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots vendus seront et pourront être assujettis à compter de la date de leur acquisition.

A cet égard, l'extrait de rôle de la taxe foncière étant établie au nom du Propriétaire au 1^{er} Janvier de l'année, chaque acquéreur participera pour l'année de son acquisition au paiement de la taxe foncière assise sur l'ensemble du lotissement prorata temporis, ainsi qu'au prorata de la superficie du lot acquis. Il devra verser au lotisseur le montant de sa quote-part, à la première demande de celui-ci.

Les acquéreurs acquitteront auprès de la Commune les taxes communales relatives à la construction qui n'auront pas été mises à la charge du lotisseur par l'Arrêté Municipal d'autorisation ou une convention avec la Commune.

Les acquéreurs devront s'informer auprès de la Mairie du taux ou du montant de ces taxes.

ARTICLE 6 - FRAIS ET HONORAIRES

Lors de la signature de son contrat d'acquisition, chaque Acquéreur acquittera en sus du prix, les frais et honoraires du dit contrat et le dépôt de garantie.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS D'INTERET GENERAL**ARTICLE 7 - TENUE GENERALE - PROHIBITIONS**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait la destination telle qu'elle est définie ci-dessus, à l'article 4.

Sont interdites, de manière générale, toutes activités qui sont incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier.

Les lots, les constructions, les espaces verts, devront être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien, de manière à ce que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

Sont prohibés dans le lotissement des dépôts de toute nature tel que le charbon, épaves de véhicules, à l'exception, en faible quantité, des dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des constructions, sous réserve qu'ils soient stockés dans des conditions respectant la législation en vigueur.

Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne devront faire sur les voies, les trottoirs ou les parties communes aucun dépôt d'ordures, déchets, fumiers, etc. Les matériaux de constructions ne pourront être en aucun cas déposés à l'extérieur des lots, sur les parties communes ni dans l'emprise des voies. De même, les manipulations nécessitées par les chantiers de construction sont interdites hors des lots.

Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, ni obstruer, même partiellement et temporairement les caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit. Ils devront respecter l'article 640 du Code Civil.

Chaque propriétaire devra entretenir son sol de façon qu'il soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

L'emprise de la voie devra être laissée continuellement libre.

ARTICLE 8 - CLOTURES – MITOYENNETE

Entre chaque lot, les clôtures seront établies en limite séparative, sauf dans le cas de fossé où les clôtures devront être implantées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux et permettre un entretien facile. A l'intérieur du lotissement, les frais seront partagés dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté, à savoir par moitié par les propriétaires des lots concernés, à l'exception du lotisseur qui ne sera pas tenu de participer pour les lots en attente d'acquisition.

Les propriétaires de constructions édifiées en limites séparatives de deux parcelles bénéficieront d'un droit de passage sur la parcelle riveraine, pour l'exécution des travaux d'entretien de leur bâtiment. Ils devront en informer le Propriétaire quinze jours avant le début des travaux et remédier à leurs frais à toute dégradation occasionnée par l'exécution des dits travaux. Ceux-ci ne pourront durer plus de quinze jours ouvrables par an, sauf cas exceptionnel menaçant la sécurité des personnes.

Prescriptions :

Les clôtures feront obligatoirement 2m de hauteur. Elles seront en grillage plastifié vert/gris, à mailles soudées rectangulaires, avec poteaux à cornières verts (RAL 7030).

Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie champêtre (voir chapitre « plantations »).

Les portails et portillons d'accès seront également plastifiés vert/gris, à barreaudages verticaux, de même hauteur que les clôtures (RAL 7030).

Sont interdits :

- ✘ Les clôtures en grillage simple torsion

ARTICLE 9 – BATIMENT - ARCHITECTURE

L'architecture générale du bâtiment devra respecter des volumétries simples en privilégiant la sobriété.

Chaque projet de construction sera soumis à l'avis du CAUE préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Sont interdits :

- ✘ Les pastiches d'architecture traditionnelle étrangère à la région,
- ✘ L'utilisation de la tôle plexi ondulée et du fibrociment brut pour les toitures et les bardages,
- ✘ Les bardages à faible nervure ainsi que les bardages à section différente et/ou de couleur différente sur un même bâtiment

ARTICLE 10 – AIRE DE STOCKAGE EXTERIEURES AUX BATIMENTS

Les aires de stockage seront closes derrière des enclos de 2m de hauteur en bois traité, de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de l'extérieur et qu'ils ne soient pas accessibles aux chiens errants notamment.

Les aires de stockages autres (produits entretien, produits chimiques, hydrocarbures, ...) ne devront pas être visibles de l'extérieur de la zone. Ces aires pourront être masquées par des claustras bois (piquet autoclave de classe 4) ou de la végétation persistante champêtre suffisamment haute (*Viburnum tinus*, *Ligustrum japonicum*, *Laurus nobilis*).

Les conteneurs seront ensuite disposés sur le bord de la voie publique le jour du ramassage et rentrés dès que le SMICVAL (ou autres) a ramassé les déchets.

ARTICLE 11 – PUBLICITE - ENSEIGNES

Sont autorisées :

- Une enseigne à l'entrée de l'entreprise, à proximité du portail d'accès
- Une enseigne sur chacun des murs des bâtiments

Les enseignes devront s'intégrer harmonieusement au bâtiment.

Tous les projets d'enseignes seront obligatoirement présentés au lotisseur et soumis à l'avis du CAUE avant leur installation (y compris en cas de changement d'enseigne intervenant après l'obtention du permis de construire).

Sont interdits :

- ✘ Toute autre enseigne sur le terrain, sur la clôture ou au-dessus des bâtiments
- ✘ Les panneaux publicitaires

ARTICLE 12 – PLANTATIONS – ESPACES VEGETALISES - RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Les arbres et les haies ne gênant pas l'implantation des bâtiments devront être conservés.

Le chêne situé sur la parcelle n°1 sera obligatoirement conservé. Aucune excavation du terrain naturel ne devra être réalisée entre l'aplomb des branches et le tronc de cet arbre. Aucun remblai ne devra être fait à moins de 5m du tronc. Toute intervention sur l'aspect général de cet arbre (taille ou coupe de branches, nettoyage, ...) ne sera faite sans l'intervention d'un professionnel en taille douce et sans l'autorisation de la Communauté de Communes du Canton de Guîtres.

Le lotissement a fait l'objet d'une opération de préverdissement en périphérie des lots. Ces plantations devront être impérativement respectées pendant les travaux de voirie, de construction et de clôtures. Toute plantation dégradée sera remplacée par le fautif.

Les espaces verts plantés d'arbres ou d'arbustes devront représenter au moins 15% de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).

Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

Les espèces autorisées pour les plantations sont les suivantes :

- ❖ Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- ❖ Osier des vanniers (Salix viminalis) *
- ❖ Peuplier blanc (Populus alba nivea)
- ❖ Saule romarin (Salix rosmarinifolia) *
- ❖ Chêne pédonculé (Quercus robur)
- ❖ Prunellier (prunus spinosa) *
- ❖ Charme commun (carpinus betulus) *
- ❖ Erable champêtre (acer campestre) *
- ❖ Cornouiller sanguin (cornus sanguineum) *
- ❖ Eglantier (Rosa canina) *
- ❖ Noisetier (corylus avellana) *
- ❖ Laurier noble (laurus nobilis) *
- ❖ Lilas commun (syringa vulgaris) *
- ❖ Troène du Japon (Ligustrum japonicum) *
- ❖ Saule (Salix caprea) *
- ❖ Laurier tin (vibumum tinus) *
- ❖ Ramnus alaterne (rammus alaternus) *
- ❖ Osmanthus (osmanthus heterophyllus) *

Dispositions concernant les haies :

Les plantations seront réalisées comme suit :

- Des haies champêtres de 2 mètres d'épaisseur minimum, le long des façades principales des lots.
- Des haies champêtres de 1 mètre d'épaisseur minimum, le long des limites entre parcelles.

Les espèces composant les haies seront choisies parmi celles marquées par une astérisque (*) dans la liste précédente.

Dispositions concernant les bosquets d'arbres :

Les espaces verts seront constitués par des plantations de bosquets d'arbres en baliveau, en masse.

Pour environ 100 m² de terrain en espaces verts, il sera planté 5 baliveaux de 150/175 cm de hauteur minimum à la plantation, choisi parmi les espèces d'arbres présentes dans la liste ci-dessus.

Sont interdits :

- ✘ Les plantations de haies taillées « au carré », de type Prunus laurocerasus (Laurière), Cupressocyparis x leylandii, Thuya plicata, Pyracantha, Cotoneaster franchetii, ...

Les propriétaires des lots sont tenus d'entretenir l'ensemble des plantations réalisées sur leur parcelle, en particulier concernant les haies qui devront être maintenues à une hauteur d'environ 2 mètres.

Récupération des eaux pluviales :

Chaque entreprise devra prévoir un système de récupération des eaux pluviales de toiture, d'une capacité minimum de 20 m³, celui-ci devra être enterré, avec système de by-pass sur le réseau public.

L'utilisation de ce type de réserve est particulièrement encouragé pour l'arrosage des plantations sur la parcelle et le nettoyage des véhicules.

Dans le cas d'un usage des eaux pluviales pour les sanitaires, celui-ci devra se conformer à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation devra garantir l'absence de risque de pollution du réseau public d'alimentation en eau potable.

Sont interdites :

- ✘ Les cuves aériennes de stockage d'eaux pluviales.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 13 - SUJETIONS SPECIALES

Les propriétaires des lots seront tenus de souffrir sans indemnité, l'apposition suivant les règles de l'art, sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs relatifs au nom de la voie, ainsi que toutes installations d'intérêt général. De même, pendant toute la durée de la commercialisation des lots, ils supporteront le panneau publicitaire du lotisseur et de ses mandataires.

ARTICLE 14 - CANALISATIONS - BRANCHEMENTS

Les réseaux d'adduction d'eau potable, de réseaux de téléphone, d'électricité et d'assainissement ont été réalisés sous les voies du lotissement, trottoir ou espace vert.

Afin d'éviter une détérioration de ces voies, les branchements particuliers aux différents réseaux ont été aménagés sur les différentes parcelles.

Les acquéreurs doivent se raccorder à ces réseaux en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 15 - CONDITIONS

Après avoir obtenu un permis de construire, chaque acquéreur construit dans le respect des dispositions du règlement de la construction de l'Arrêté municipal autorisant le lotissement.

Il construit à ses frais et risques. La nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, il devra préalablement s'assurer de la solidité du sol. A ce propos, le lotisseur autorise les acquéreurs dès la signature de la réservation à faire sur le lot qu'ils ont réservé toutes études de sols qu'ils jugeront nécessaires, sous la seule réserve de remettre le terrain en état.

Avant tout commencement des travaux, l'acquéreur ou son mandataire devra :

- effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis et vérifier si leur espacement correspond aux cotes figurant sur le plan, établi par le Géomètre Expert, qui lui a été remis.
- par la suite, la remise des bornes disparues sera à la charge de l'acquéreur du lot et se fera en même temps que l'implantation de la construction.
- procéder en temps opportun au repérage des différents réseaux sans omettre de vérifier le cas échéant, la profondeur du branchement d'assainissement.

ARTICLE 16 - GEOMETRE EXPERT DU LOTISSEMENT

Un Géomètre Expert sera désigné par le maître d'ouvrage.

Il sera chargé des implantations de chaque lot, du plan de délimitation et de bornage du lot vendu avec toutes les indications cadastrales pour la publicité foncière, plan qui sera annexé à l'acte de vente.

Il sera chargé de la recherche ou la remise des bornes disparues.

ARTICLE 17 - MESURE DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS PENDANT LA CONSTRUCTION

Pendant toute la durée de son chantier, l'acquéreur devra respecter les règles ci-après :

- interdire aux différents entrepreneurs, le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts, **la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement (voirie et infiltration).**
- faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous véhicules lourds.
- faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de chantier et de tous véhicules lourds.
- faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les accès de lot, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit.
- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou de franchir les trottoirs sans précaution, aux risques de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

En garantie de la conservation des ouvrages de V.R.D. et équipements communs, un dépôt de garantie d'une somme de MILLE EUROS sera versé par chaque acquéreur entre les mains du notaire chargé de la passation des actes.

Le cas échéant, les frais de remise en état des ouvrages nécessités par des dégradations seront imputés sur cette somme.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, ce dépôt de garantie sera reversé après achèvement complet du chantier et mise en œuvre de l'ensemble des dispositions figurant dans le dossier de permis de construire.

Il est conseillé à l'acquéreur de réaliser un constat avec photos à l'appui pour le faire signer par l'entreprise responsable de ses travaux avec la date et la mention « lu et approuvé » afin de la rendre responsable des dégâts qu'elle pourrait occasionner.

CHAPITRE VI - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 18 – CONDITIONS

Les dispositions du chapitre II afférentes aux conditions de vente peuvent être modifiées s'il plaît au lotisseur, lors de la conclusion des ventes.

Toutes les autres dispositions ne pourront être modifiées que par une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix, sauf les chapitres V et VI qui ne pourront en aucun cas être modifiés.