

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.315.1 à R.315.31 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement de «Beauséjour» se situe dans le bourg de Téloché en zone 1 AU selon la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée en 2011.

L'article R 123- 10-1 créé par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur depuis le 1er octobre 2007 stipule: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du PLU ne s'opposant pas à l'application de cet article, le règlement du lotissement fixera à l'intérieur du lotissement les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Un règlement spécifique complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façon plus contraignante certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible et de l'aspect extérieur des constructions.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

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

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - SONT INTERDITS -

- Les bâtiments à usage d'élevage,
 - Tous dépôts et établissements artisanaux ou industriels
 - Toute ouverture et exploitation des carrières;
 - Les terrains de camping;
 - Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés; déchets, matériaux de démolition et le stationnement des caravanes.
- Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures

ARTICLE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

L'exercice de professions libérales est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

- La voirie aménagée sert d'accès aux constructions.
- Les accès se feront sur la façade principale en dehors des emplacements des coffrets et citerneaux.
- Il n'y aura qu'un seul accès charretier par parcelle pour les lots 1 à 78.

2 - VOIRIE

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

A) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement des conduites à l'intérieur de son pavillon.

B) ASSAINISSEMENT

1) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement Eaux Usées est obligatoire pour toute construction et se fera gravitairement.

Dans tous les cas, toutes les pièces devront être raccordables gravitairement au réseau de collecte des eaux usées.

2) Eaux Pluviales:

Les eaux de toiture seront obligatoirement acheminées dans les regards de branchements en attente sur chaque lot à charge des acquéreurs.

C) RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain. Les coffrets E.D.F. seront posés sur socle sans muret technique, en limite des parcelles.

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots 1 à 78 est interdite. Il ne sera autorisé qu'une habitation par lot.

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

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Toute construction à usage d'habitation peut être contiguë à l'une des limites séparatives ou aux deux limites séparatives.

Si la contiguïté n'est pas assurée, la construction devra être en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des limites séparatives, toute construction est interdite à l'exception des clôtures et des bâtiments annexes de moins de 2,50 m de hauteur à l'égout du toit qui pourront s'implanter à 1 m minimum de la limite séparative.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Sans objet.

ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Se reporter au règlement du PLU

- LES CLOTURES

L'accès aux compteurs pourra se faire par les services concernés sans l'accord préalable des riverains.

Les clôtures sur rues, si elles existent, seront réalisées par des haies vives d'essence locale doublées ou non d'un grillage plastifié vert sur poteaux métalliques. La hauteur du grillage et de la haie ne devra pas excéder 1, 20 m.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées par un grillage plastifié vert sur poteau métallique doublé ou non d'une haie vive d'essence locale. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1, 20 m et celle de la haie 2, 00 m.

Pour les lots bordant un espace vert commun, un cheminement piétonnier ou une rue, il sera possible d'installer un portillon à l'arrière ou sur le coté du lot pour favoriser l'utilisation des chemins piétonniers et la fréquentation des espaces verts.

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Pour les lots 1 à 49 et 51 à 79: Un espace d'au moins 25 m² (5 m sur 5 m) de préférence non clos sera aménagé à l'aplomb de l'entrée charretière du lot, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public.

Les acquéreurs souhaitant s'installer en profession libérale devront prévoir à l'intérieur de leur lot le nombre de places de stationnement nécessaire à leur activité et à son développement conformément au règlement du PLU

Pour les lots A et B : se reporter au règlement du PLU.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les végétaux d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite de propriété.

Pour la réalisation des haies, les espèces seront champêtres et/ou horticoles, à l'exclusion des conifères et des feuillus persistants plantés en haie homogène. Une taille appropriée conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté (hauteur de 2 m maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière est possible.

Pour les lots 1 à 49 et 51 à 79, il faudra planter au moins 1 arbre de haute tige par lot, de préférence d'essence locale.

Se reporter au règlement du PLU

SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

La Surface de planchers globale du lotissement est fixée à **29 028 m²** et sera répartie entre les lots conformément au tableau ci joint.

LOTS	TAILLE DES LOTS (en m ²)	SURFACES DE PLANCHERS MAXIMALE (en m ²)	LOTS	TAILLE DES LOTS (en m ²)	SURFACES DE PLANCHERS MAXIMALE (en m ²)	LOTS	TAILLE DES LOTS (en m ²)	SURFACES DE PLANCHERS MAXIMALE (en m ²)
Lot 01	1 215	851	Lot 30	412	288	Lot 59	393	275
Lot 02	1 280	896	Lot 31	412	288	Lot 60	467	327
Lot 03	476	333	Lot 32	412	288	Lot 61	468	328
Lot 04	475	333	Lot 33	412	288	Lot 62	468	328
Lot 05	459	321	Lot 34	412	288	Lot 63	458	321
Lot 06	453	317	Lot 35	414	290	Lot 64	543	380
Lot 07	477	334	Lot 36	416	291	Lot 65	588	412
Lot 08	473	331	Lot 37	430	301	Lot 66	616	431
Lot 09	478	335	Lot 38	412	288	Lot 67	517	362
Lot 10	440	308	Lot 39	408	286	Lot 68	504	353
Lot 11	437	306	Lot 40	585	410	Lot 69	569	398
Lot 12	419	293	Lot 41	412	288	Lot 70	640	448
Lot 13	403	282	Lot 42	412	288	Lot 71	553	387
Lot 14	402	281	Lot 43	412	288	Lot 72	463	324
Lot 15	418	293	Lot 44	413	289	Lot 73	448	314
Lot 16	345	242	Lot 45	413	289	Lot 74	600	420
Lot 17	353	247	Lot 46	496	347	Lot 75	541	379
Lot 18	417	292	Lot 47	497	348	Lot 76	554	388
Lot 19	473	331	Lot 48	558	391	Lot 77	551	386
Lot 20	771	540	Lot 49	629	440	Lot 78	543	380
Lot 21	607	425	Lot 50	662	463	Lot A	1 284	899
Lot 22	669	468	Lot 51	413	289	Lot B	1 709	1196
Lot 23	506	354	Lot 52	384	269			
Lot 24	502	351	Lot 53	384	269			
Lot 25	490	343	Lot 54	384	269	TOTAL	41 468	29 028
Lot 26	422	295	Lot 55	384	269			
Lot 27	440	308	Lot 56	439	307			
Lot 28	401	281	Lot 57	385	270			
Lot 29	504	353	Lot 58	384	269			