

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNE D'AUSSAC - VADALLE

Terrain sis au lieu dit «Sur Les Prés»

Réalisation par
M. COHO Frédéric
Réalisation de 4 Lots constructibles

«LOTISSEMENT DES PRES »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – Objet du règlement

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement :

- dit "LOTISSEMENT DES PRES"
- situé sur la commune d' AUSSAC-VADALLE
- lieu-dit « Sur Les Prés »
- sur un terrain cadastré ZP n° 185partie

1.2 – Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune, à savoir la Carte Communale et le Règlement National d'Urbanisme.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions de la Carte Communale ou des modifications qui pourraient être apportées à cette dernière, quelle que soit leur nature.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviennent définitives qu'après approbation de l'autorité compétente.

L'application des zones de prospect se fera sur le périmètre du lotissement et non par lot.

1.3 – Division du terrain

Les lots sont destinés à recevoir des constructions avec permis de construire conformément au Règlement National d'Urbanisme.

Le lotissement proposé aura comme désignation "LOTISSEMENT DES PRES", et comportera 4 Lots constructibles à usage d'habitation tous viabilisés qui seront réalisés en une tranche avec travaux de finition différés.

Les espaces du lotissement indiqués au plan réglementaire se décomposent de la manière suivante :

- Surfaces privatives	3230 m ²
- Voirie, Accès, Espaces Verts	287 m ²

SURFACE TOTALE DU TERRAIN LOTI 3517m²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément au document graphique ci-joint, en lots numérotés de 1 à 4.

2 - MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

2.1 – Occupations et Utilisations du Sol Interdites

Conforme au RNU.

2.2 – Occupations et Utilisations du Sol Admises :

Conforme au RNU.

2.3 – Voirie, Accès paysager

* **Voirie :**

* L'accès du Lotissement se fera par une voie déjà existante (Fond Servant de la Servitude), desservant de l'habitat ancien ainsi que des constructions neuves. Cette structure sera en calcaire 0/30, finition 0/6, avec à l'entrée droite une zone verte permettant de gérer par infiltration les eaux de pluie et présentera une placette de retournement permettant de satisfaire aux obligations nécessaires pour la sécurité civile.

L'ensemble de la Voirie est porté sur les documents graphiques, en particulier le plan de composition

2.4 – Desserte par les réseaux :

Voir les plans des réseaux et le programme des travaux.

2.5 – Forme et caractéristiques des lots :

La forme des différents lots composant le lotissement doit être conforme aux documents graphiques approuvés (plan de composition).

2.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Conforme au RNU.

2.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Conforme au RNU.

2.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle :

Conforme au RNU.

2.9 – Emprise au sol :

Conforme au RNU.

2.10 – Hauteur maximale des constructions :

R+1 Maximum

2.11 – Aspect extérieur : (clôture)

Conforme au RNU.

2.12 – Stationnement :

Conforme au RNU.

2.13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, Plantations :

Conforme au RNU.

2.14 – Réunion de parcelles :

Conforme au RNU.

2.15 - Ramassage des ordures ménagères :

Le ramassage des ordures ménagères du lotissement est proposé à l'entrée du lotissement sur la Rue de la République.

2.16 - Extension du lotissement - aménagement des terrains voisins

Sans objet.

Dressé à la Couronne, le 15 Octobre 2019.
Le lotisseur



REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 janvier 2017

Article L.111-3

En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions **ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune**.

Article L.111-4

Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article L.111-5

La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L.111-4 et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même article **ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La délibération mentionnée au 4° de l'article L. 111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est

Article du nouveau RNU	Objet	S'applique en présence d'un PLU
R.111-20	Délai d'un MOIS à compter de la saisine de la CDPENAF dans le cas d'une consultation au titre L.111-5	oui
R.111-21	Définition de la densité (rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface du terrain d'implantation)	oui
R.111-22	Définition de la surface de plancher	oui
R.111-23	Performances environnementales et énergétiques : dispositifs, matériaux ou procédés en application de l'article L.111-16	oui
R.111-24	Modalités de consultation du public pour l'application du périmètre défini par l'article L.111-17 (périmètre dans lequel l'article L.111-16 ne s'applique pas).	oui
R.111-25	Obligations de réalisation d'aires de stationnement. Obligations pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	oui
R.111-26	Respect des préoccupations environnementales	oui
R.111-27	Atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, conservation des perspectives monumentales	oui

Article du nouveau RNU	Objet	S'applique en présence d'un PLU
R.111-28	Dans les secteurs déjà partiellement bâties, et situés hors programmes de rénovation, refus ou conditions pour construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne	non
R.111-29	Aspect des murs séparatifs et des murs aveugles apparentés des bâtiments	non
R.111-30	Création/extension d'installations ou de bâtiments industriels et aménagements d'écrans végétaux / marges de recul	non
R.111-30	Champ d'application de la section « camping, ... »	oui
R.111-31 à 35	Dispositions relatives au camping	oui
R.111-36	Dispositions relatives aux parcs résidentiels de loisirs	oui
R.111-37 à 40	Dispositions relatives aux Habitations Légères de Loisirs	oui
R.111-41 à 46	Dispositions relatives aux résidences mobiles de loisirs	oui
R.111-47 à 50	Dispositions relatives aux caravanes	oui
R.111-51	Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	oui

Article R111-7 - Obligation d'espaces verts - Aires de jeux et de loisirs

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8 - AEP – Assainissement – Eaux pluviales

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9 - Obligation de raccordement au réseau d'eau potable public

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10 - Absence de réseau d'eau - Absence de réseau d'assainissement -Raccordement ultérieur aux réseaux publics

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11 - Dérogation à la réalisation d'installations collectives eau/assainissement

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-16 – Implantation de la construction par rapport à la voie publique

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

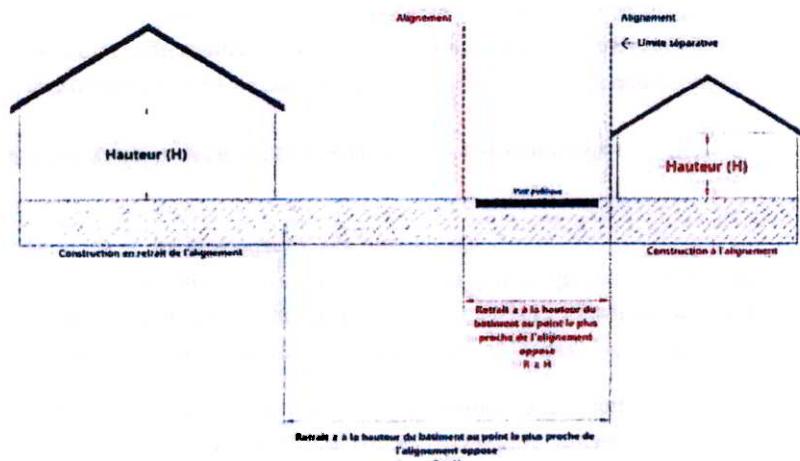


Schéma illustrant l'article R.111-16

Article R111-17 – Implantation par rapport à la limite séparative

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

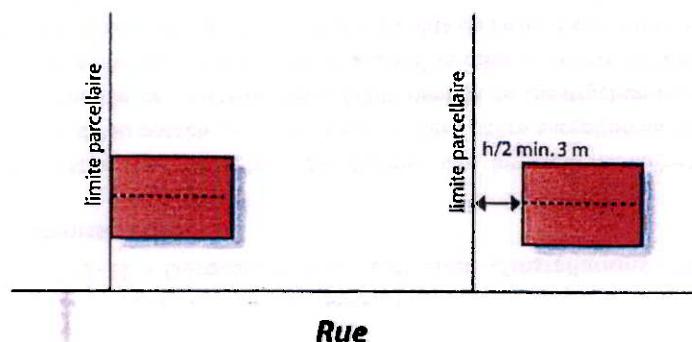


Schéma illustrant l'article R.111-17

Article R111-18 – Aggravation de la non-conformité

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-28 - Dans les secteurs déjà partiellement bâties, et situés hors programmes de rénovation, refus ou conditions pour construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne

Dans les secteurs déjà partiellement bâties, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-29 - Aspect des murs séparatifs et des murs aveugles

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-30 - Crédit/extension d'installations ou de bâtiments industriels et aménagements d'écrans végétaux / marges de recul

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recullement.

Section 6 : Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Sous-section 1 : Camping (Articles R111-32 à R111-35)

Article R111-32

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1. Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites,

Sous-section 2 : Parcs résidentiels de loisirs (Article R111-36)

Article R111-36

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

Sous-section 3 : Habitations légères de loisirs (Articles R111-37 à R111-40)

Article R111-37

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R111-38

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1. Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2. Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3. Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4. Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habititations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Article R111-39

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R.111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R111-43

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R111-44

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1. Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2. Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3. Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Article R111-45

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

Article R111-46

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Section 7 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (Article R111-51)

Article R111-51

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Section 8 : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte

Ces dispositions ne sont pas reprises dans le présent document.