

DEPARTEMENT DE LOIR ET CHER

COMMUNE DE MENARS



LOTISSEMENT « LE CLOS DES MARDELLES »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Document n° 1

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT REGLEMENT

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

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

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

ARTICLE 2 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT

Les lots n° 1 à 32 sont destinés à recevoir individuellement un seul immeuble d'habitation comprenant un seul logement et ne pourront être subdivisés.

Le groupage de deux parcelles pourra être autorisé, à condition que les lots ne fassent pas l'objet d'un nouveau morcellement et qu'il ne soit édifié qu'une seule construction dans les limites autorisées par un lot.

Les lots n° 33 et 34 constituent les emprises des voies de desserte et d'élargissement réservés aux chemins d'exploitation n° 4 et 5.

Les lots n° 33 et 34 seront remis gratuitement à la commune de Ménars en vue de son classement dans le domaine public lorsque le lotisseur ou (ses ayants-droits) en sera requis.

Tant que ces lots n'auront pas été cédés à la collectivité publique et classés dans le domaine public, ils seront grevés au profit des lots 1 à 32 inclus, des servitudes nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules, au passage des canalisations aériennes ou souterraines, à l'exécution des travaux d'entretien des canalisations.

ARTICLE 3 - SERVITUDES GENERALES

Le lotisseur et les acquéreurs ou éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur en tout ce qui n'est pas contraire aux conditions particulières fixées pour le présent règlement notamment au plan et règlement d'urbanisme de la commune, aux règlements municipaux et sanitaires, à la législation concernant le permis de construire et les alignements.

La vente ou la location des lots, l'édification des constructions, ne pourront être effectuées qu'après l'exécution des travaux d'équipement nécessaires et l'obtention du certificat prévu à l'article 9 du décret n°58 1466 du 31 décembre 1958

ARTICLE 4 - SERVITUDES PARTICULIERES

Néant.

ARTICLE 5 - PROHIBITIONS

Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le lotissement, des fabriques, usines, ateliers

ou entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Il est également interdit d'exercer des métiers ou d'exploiter des commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs bruits, leurs émanations ou toute autre cause seraient de nature à nuire aux voisins.

Sont interdites les constructions légères préfabriquées, hétéroclites, provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les poulaillers, clapiers, étables, porcheries etc ... éléments de vieux wagons, épaves de véhicules.

Est de même interdit, l'établissement de camping ou de village de toile.

Aucun hôpital ou hospice, maison de cure ou de retraite, clinique, ne pourront être établis sur le lotissement.

L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit.

Il est interdit de laisser les animaux divaguer sur les voies et espaces libres du lotissement.

L'étendage du linge de façon apparente est interdit, des séchoirs étendoirs pourront être établis en fond de lot sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par les écrans de verdure.

ARTICLE 6 - RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance que ce soit, à l'exception des clôtures, ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Les projets de construction seront soumis à l'architecte consultant.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS

La superficie au sol de la construction principale ne pourra excéder 20% de la surface du lot.

Les constructions devront être implantées suivant l'orientation et les marges de recul indiquées au plan masse ci-annexé.

Dans tous les cas, la distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites séparatives du lot en cause, devra être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture diminuée de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En principe, les bâtiments annexes isolés sont interdits, les dépendances doivent être incorporées à la construction principale ou composées avec celle-ci.

Toutefois en cas de nécessité démontrée, et lorsque la configuration du lot le permettra, les bâtiments annexes ne comportant aucune pièce d'habitation de jour ou de nuit, et d'un rez-de-chaussée seulement, pourront être édifiés au-delà d'une distance de 6 mètres mesurée

perpendiculairement à l'alignement des façades arrières ou latérales, et en rive des limites séparatives.

La construction annexe ne peut occuper une superficie supérieure à 10% de la superficie de la parcelle.

Les projets de bâtiments annexes, ou d'addition de dépendances à édifier postérieurement à la construction principale, devront faire l'objet de demande de permis de construire et seront soumises aux prescriptions du présent règlement et à celles en vigueur, au moment du dépôt de ces demandes.

ARTICLE 8 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades latérales et postérieures des constructions aveugles ou non, éventuellement les annexes, doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, imitations de briques ou pierres, l'emploi à nu de matériaux hétérogènes ou légers, les accessoires en terre cuite dits « décoratifs ».

Pour les menuiseries extérieures, une seule teinte claire et discrète en plus du blanc sera admise par immeuble. Les menuiseries vernies sont autorisées.

Les peintures extérieures, les toitures doivent être choisies parmi les tons et matériaux traditionnels dans la région ou l'agglomération.

Les couvertures seront réalisées en ardoises schiste naturel ou en tuiles brunies de petit modèle à l'exclusion de tous autres matériaux.

Pour les constructions annexes, les couvertures en matériaux différents de ceux de la construction principale pourront être autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies de passage ou d'accès.

Les enduits extérieurs doivent être lisses ou talochés, être exécutés au mortier de chaux sans addition de produits colorants, autres que ceux du ton pierre ; la teinte doit être précisée dans la demande de permis de construire. Les enduits dits tyroliens et mouchetis à gros grains sont interdits. Les enduits écrasés et mouchetis à grains fins peuvent être autorisés.

ARTICLE 9 - CLOTURES

Les clôtures à construire en bordure des voies, des aires de stationnement, en limite séparative sur la profondeur de la marge de reculement, seront en principe, constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage ; ces haies seront entretenues taillées, la hauteur maximale pour la haie et le grillage est fixée à 1,20m.

Cependant, en cas de nécessité démontrée, une autre clôture pourra être autorisée à condition d'être traitée simplement et de s'harmoniser avec la construction; cette clôture sera constituée par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut; le soubassement sera plein et sa hauteur ne pourra excéder 0,40m.

Les clôtures à construire sur le surplus des limites séparatives seront constituées par des grilles, grillage ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,80m dont 0,20m le cas échéant, pour le mur bahut.

En cas d'accord entre voisins, ces clôtures pourront être constituées par des haies vives ou des arbustes d'une hauteur maximale de 1,80m.

Dans les deux cas, les panneaux préfabriqués, ajourés ou non, les motifs dits «ornementaux», en béton moulé, sont interdits.

ARTICLE 10 - TENUE DES PARCELLES ET DES CONSTRUCTIONS - PUBLICITE - AFFICHAGE

Les constructions quelle qu'en soit la destination, les terrains, dépôts ou autres installations, doivent être aménagées et entretenues par le lotisseur, les acquéreurs ou locataires de façon à ne créer aucun préjudice ni aucune gêne.

Il est interdit de louer, de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions. Seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'acquéreur sont autorisées, à raison d'un mètre carré au maximum, et dans la limite des prescriptions de la réglementation sur l'affichage.

Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

ARTICLE 11- JARDINS ET PLANTATIONS

Les marges de recullement prévues au plan masse ne devront supporter aucune construction et seront réservées à la culture d'agrément, décoration florale, plantation de haies vives d'une hauteur maximale de 1,20m.

Pour contribuer à l'agrément du lotissement et à l'harmonie de l'ensemble, les acquéreurs sont tenus de planter dans cet espace de façade, des arbres ou arbustes décoratifs en les choisissant de préférence à feuillage persistant.

ARTICLE 12 ... REGLEMENTS SANITAIRES - VIABILITE- BRANCHEMENTS

Le lotisseur est soumis aux prescriptions du règlement sanitaire communal et du règlement sanitaire départemental.

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur, aux canalisations d'eau, d'électricité.

Les acquéreurs seront tenus de toute remise en état sans délai de la voirie après exécution des travaux.

Les conditions d'assainissement sont précisées ci-dessous :

La commune étant dépourvue de réseau d'assainissement et un réseau privé n'étant pas prévu, les constructions seront assainies de la manière suivante

a) les eaux pluviales seront évacuées par dispersion en surface,

b) les eaux de vidange seront :

1. stabilisées dans une fosse septique
2. épurées dans un filtre épurateur
3. et évacuées dans le milieu naturel par épandage souterrain pour les parcelles d'une superficie supérieure à 1000m² .et dans un plateau absorbant pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 1000m²

c) les eaux ménagères après passage dans une boîte à graisse seront épurées et évacuées dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Les installations seront adaptées à chaque parcelle et devront dans tous les cas être agréées par la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale.

Les eaux ménagères et de vidange, même épurées, ne pourront être rejetées en dehors des parcelles. Les puisards sont d'autre part, interdits.

Toutes les installations devront pouvoir être ultérieurement raccordées au réseau communal, et les propriétaires des lots seront alors tenus d'exécuter les raccordements nécessaires.

ARTICLE 13

Tant que la voie et les réseaux ne seront pas incorporés au domaine public communal, les acquéreurs et le lotisseur, pour des lots restant à vendre, seront tenus responsables du bon entretien de la voirie et de la gestion des réseaux en vue de leur bon état et de leur bon fonctionnement.

ARTICLE 14 - DEROGATIONS

En application des prescriptions de l'article 38, chapitre 4 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, toute modification du lotissement ou du règlement ne peut intervenir que lorsque les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement, ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie, le demandent ou l'acceptent.

Fait à Blois, le 12 décembre 1970,

Pour le lotisseur,

Son mandataire,