

Commune de POMPAIRE

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL « LE BELVEDERE DE LA GARLIERE »

Le bourg de Pompaire

REGLEMENT

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – Objet du règlement.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs constructibles ; il fixe les règles et les servitudes d'urbanisme et d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement intéresse l'intérieur du lotissement «Le Belvédère La Garlière » sis sur la commune de POMPAIRE, cadastré section AL,

- parcelle n°39 : 1 151 m²,
- parcelle n° 40 : 16 381 m² (*parcelle concernée partiellement*),
- parcelle n° 41 : 21 345m²,

Soit une surface cadastrale totale de 38 877 m².

Le périmètre du lotissement défini sur les documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager présente une surface de : **38 751m²**.

Le terrain à aménager est bordé :

- Sur sa frange Sud-Est par la Rue de la Roche,
- Sur sa frange Sud-Ouest par la Place de l'Eglise
- A l'Ouest par une voie rurale donnant sur la Rue du Bailli Ayrault.

1.2 – Champ d'application.

Ce règlement fait force de loi en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme dictées par le document d'urbanisme communautaire en vigueur.

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « Le belvédère de la Garlière ».

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur par le lotisseur. La mention de cette remise devra figurer dans l'acte de cession.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou 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.

1.3 – Partie de division adoptée.

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

SURFACE TOTAL DU LOTISSEMENT	38 751 m²
▪ Voirie interne : Voies principale en enrobé	2 191 m ²
Voies secondaires et placettes en bicouche	2 082 m ²
Carrefour en béton de cailloux	197 m ²
▪ Cheminements piétons : Sable calcaire	1046 m ²
Béton lisse pour axe structurant	396 m ²
Béton compacté pour trottoirs	827 m ²
▪ Accès aux parcelles en béton de cailloux	372 m ²
Ou bicouche calcaire	123 m ²
▪ Espaces verts	5241 m ²
TOTAL DES SURFACES COMMUNES	12 475 m²
TOTAL DES SURFACES DES PARCELLES CONSTRUCTIBLES	26 276 m²

La réalisation du lotissement prévoit une seule tranche comportant au total 38 lots constructibles, pour des maisons individuelles et maisons jumelées et leurs annexes y compris piscines éventuelles, et une masse qui pourra recevoir 4 logements.

1.4 – Modifications du plan parcellaire.

Subdivision : toute subdivision éventuelle devra répondre aux dispositions de l'article L442.12 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : Modifications mineures non soumises à autorisation :

La rectification des limites de parcelles dans le lotissement entraînant simplement la cession d'une ou plusieurs bandes de terrains, qui, prises isolément, seraient inconstructibles du fait de leur configuration ou de leur superficie, n'est pas soumise à autorisation et peut intervenir librement si elle n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres lots.

1.5 – Ablotissement.

Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle formée et au cumul des zones non aedificandis.

1.6 – Adhésion aux présentes.

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement.

TITRE 2 – MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires à celles du document d'urbanisme en vigueur, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative, laquelle aura pour effet de leur conférer la même autorité, pour le lotissement en cause, que celles du plan général et du règlement associé dans laquelle est compris ledit lotissement.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 du présent règlement est interdite

- Pendant toute la durée de la construction, il est interdit de gâcher du mortier sur les trottoirs ou les chaussées, et d'y déposer des matériaux. Une fois la construction terminée, les dépôts de matériaux seront autorisés sous réserve de la délivrance d'une permission de voirie.
- Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux, ou par les entrepreneurs, aux divers équipements et aménagements communs du lotissement et devront procéder à leur remise en état, à leurs frais exclusifs.
- De même il sera interdit de déposer sur la chaussée, ou les trottoirs, tout objet ou matériau perturbant la bonne circulation des personnes et des véhicules. Les acquéreurs seront tenus responsables de ces gênes et devront libérer la chaussée par leurs propres moyens.
- Pendant la durée du chantier, les entreprises pratiqueront le tri et la valorisation des déchets.

Article 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à raison d'un seul logement par lot, excepté la masse n°1 qui pourra recevoir 4 logements
- Les dépendances des habitations (garages indépendants, préaux isolés, abris de jardin, abris bois, locaux techniques et sanitaires des piscines) dans la mesure où elles sont construites en parfaite harmonie avec la maison d'habitation (mêmes matériaux, mêmes coloris). Ces constructions annexes détachées du bâtiment principal ne sont autorisées qu'à la condition que leur implantation soit derrière la masse principale de construction. Cependant, il est rappelé que cette implantation favorise les déperditions énergétiques.
- Les piscines liées aux habitations

Article 3 – Accès et voirie.

L'ensemble des accès aux parcelles est défini par le plan de composition (PA4).

En cas d'impérieuse nécessité, et avec l'accord de la Mairie, le nouvel accès pourra être créé aux frais du pétitionnaire.

Article 4 – Desserte par les réseaux.

▪ Eau potable :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans le lotissement doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en attente en limite de propriété. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à la charge du futur constructeur de chaque lot respectif.

▪ Assainissement eaux usées :

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par le Service Concessionnaire. Les antennes de branchements seront réalisées par le lotisseur. Chaque acquéreur fera son affaire du raccordement au regard de branchement particulier. Un dossier de demande de branchement sera déposé par chaque acquéreur.

▪ Assainissement eaux pluviales :

Il est interdit de rejeter des eaux ménagères ou usées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la voirie. Les eaux pluviales recueillies par les toitures ou les surfaces privatives imperméabilisées, devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de dispositifs d'épandage réalisés à l'intérieur de leurs lots par les acquéreurs dont la réalisation est décrite ci-après.

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES.

▪ Demande de branchement – déversement ordinaire

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande adressée au service d'assainissement. Cette demande formulée selon le modèle du service, doit être signée par le propriétaire ou son mandataire. Elle comporte élection de domicile attributif de juridiction sur le territoire desservi par le service d'assainissement et entraîne l'acceptation des dispositions du présent règlement; elle est établie en 1 exemplaire.

Un Procès Verbal de bon raccordement sera réalisé, valant acceptation du service d'assainissement collectif du déversement ordinaire.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette tranchée drainante de section 50 x 100 cm sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain d'épandage de 80 mm de diamètre, enrobé de matériaux dioritiques 20/40. Cette constitution drainante pourra être réalisée sous une couverture de terre végétale de 30cm. Elle aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

Surface imperméabilisée sur la parcelle	100 m ²	200 m ²	300 m ²
Longueur tranchée drainante section 60 x 60 cm	20 ml	40 ml	60 ml

La surface imperméabilisée à prendre en compte est le cumul des surfaces de toitures, terrasses, accès garages, aires de manœuvres ou de stationnements et des allées.

Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une interdistance de 1m entre chaque drain.

L'épandage des eaux de pluie en surface ou à faible profondeur pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillé.

Obligation : Une surverse sera autorisée vers les espaces communs du lotissement à condition que cela n'aggrave pas les écoulements naturels "du fait de l'homme".

L'exutoire en surverse sera équipé d'un regard de contrôle de l'arrivée et du départ du drain dont le fond sera au maximum à 30cm de profondeur. Cet ouvrage à construire par l'acquéreur dans sa propriété sera équipé d'une grille de recouvrement.

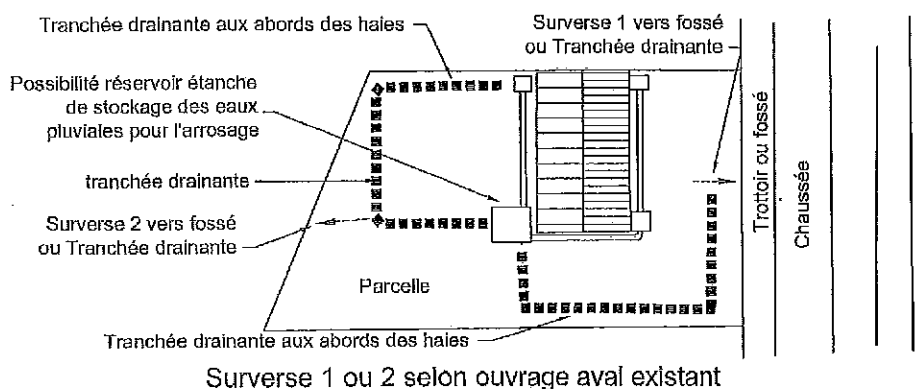
L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent inonder l'habitation et ne débordent sur les terrains riverains.

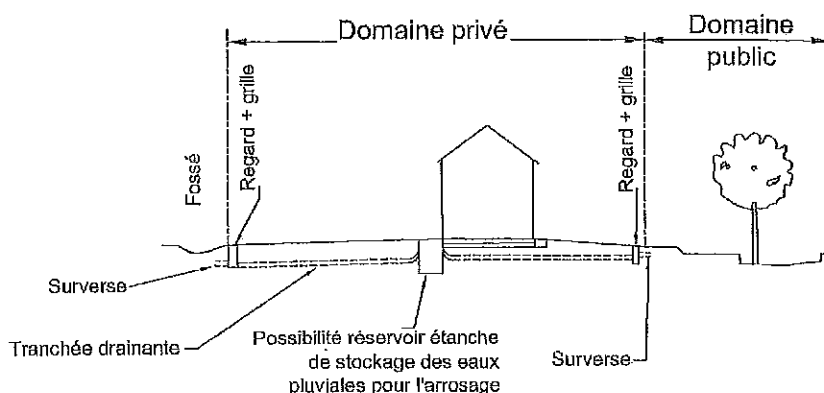
Les propriétaires de planchers en partie enterrés devront prendre toutes dispositions pour assurer l'évacuation des eaux de ruissellement ou d'infiltration en provenance du sous-sol du terrain.

Fossés et tranchées drainantes: Il est interdit de remblayer ou obstruer les tranchées drainantes et fossés existants, à conserver ou créer par le lotisseur. Les propriétaires des lots attenants à ces ouvrages pourront y évacuer le **trop-plein** de leurs eaux pluviales de ruissellement.

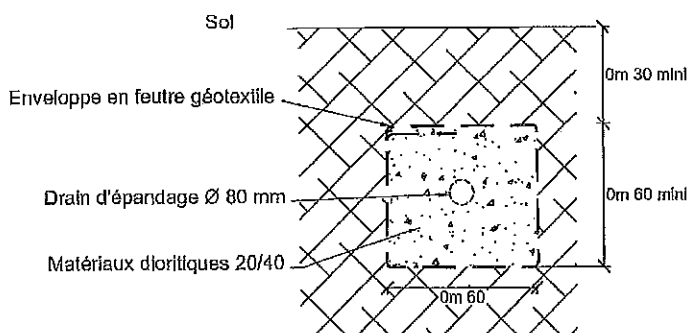
Vue de dessus



Coupe



Vue en coupe de la tranchée drainante



Lorsque l'emprise publique est en partie amont du terrain, le lotisseur réalisera une structure réservoir en partie aval du terrain (en partie privative) qui permettra de recueillir les effluents de surverse d'un évènement de type décennal en substitution à l'ouvrage sous voie publique.

Il est de plus vivement recommandé de stocker une partie de ces eaux dans une cuve de récupération des eaux de pluie. Cette cuve équipée d'un système de trop plein rejettera dans le dispositif d'épandage cité ci-dessus.

▪ **Electricité/Télécommunication** : des coffrets de branchement seront installés à l'entrée de chaque lot par le lotisseur. Dans tous les cas, les branchements d'électricité et de téléphone devront être établis en souterrain par le Service Concessionnaire. Les acquéreurs devront réaliser le raccordement du coffret au disjoncteur.

▪ **Défense incendie** : La protection incendie sera assurée par l'installation d'un poteau incendie dans le périmètre du lotissement.

Modifications : toutes les modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, coffrets EDF et PTT, candélabres et plantations, etc.) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées qu'aux frais exclusifs de l'intéressé et après accord écrit de M. le Maire.

Obligations : L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes réglementaires auprès des administrations concernées pour son raccordement à chaque réseau. Dans tous les cas les acquéreurs devront adapter leur construction à tous les réseaux desservant leurs parcelles. Les coffrets devront être intégrés dans les clôtures (s'il y en a) donnant sur la voie publique.

Prestations dues par le lotisseur et obligations de l'acquéreur

Prestations	Dues par le lotisseur	Travaux et obligations à la charge de l'acquéreur
VOIRIE (chaussées publiques)	Sans objet, sauf réfection éventuelle après travaux de viabilisation	Conservation en bon état
ASSAINISSEMENT	Réseau EU: création réseau collectif Réseau EP: création réseau pour collecte des eaux de voirie (noues d'infiltration)	EU: raccordement de la construction au regard de branchement EP: affaire personnelle.
ELECTRICITE	Amener une ligne électrique souterraine basse et moyenne tension Création d'un poste de transformation	Pose de compteur, raccordement à la construction
TELEPHONE	Amener les infrastructures souterraines	Raccordement des infrastructures à la construction Demande d'installation auprès des télécommunications à effectuer lors du dépôt du permis de construire
EAU POTABLE	Construction de la canalisation principale et protection contre l'incendie	Pose du compteur, ouverture du branchement Raccordement du compteur au réseau intérieur
BORNAGE	Figuration de la limite de propriété Bornage des lots (voirie et parties cessibles)	Conservation en état
ESPACES VERTS	Surfaces enherbées et haies plantées	Conservation et entretien

Article 5 – Caractéristiques des terrains.

La réalisation du lotissement prévoit 1 masse et 38 lots dont les formes sont définies au plan de composition valant règlement graphique (PA4).

Les lots peuvent se remembrer en cas d'achat de deux ou plusieurs lots mitoyens.

L'acquéreur devra se conformer aux règles d'implantation définies au présent règlement et au plan du lotissement, en faisant abstraction de la limite séparative entre les lots regroupés. Le nombre de logements autorisés sur le remembrement de lots sera au plus égale au nombre de parcelles rattachées.

Chaque lot étant desservi par un coffret eau et un coffret électricité, si l'acquéreur de deux ou plusieurs lots souhaite garder seulement un coffret eau et un coffret électricité, les frais d'enlèvement seront à sa charge.

En outre, il est préconisé à chaque acquéreur de faire réaliser un sondage ou une étude géotechnique permettant d'évaluer la nature du terrain et le type de fondation à mettre en œuvre.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront édifiées pour tous les niveaux conformément au Plan de composition valant règlement graphique (PA4) :

Les façades principales des constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de **4 mètres** par rapport à l'emprise des voies et des espaces publics conformément au document d'urbanisme en vigueur. Cette disposition s'applique également aux piscines.

Toutefois cette règle ne s'applique pas pour :

- **les lots n°18, n°19, n°28 et n°29**, pour lesquels une implantation respectant un recul de **5 mètres** par rapport à l'espace public est imposée.

- **Les garages** implantés face à l'accès de la parcelle pour lesquels un **recul minimum de 5 mètres** est imposé afin de permettre le stationnement de véhicules sur la parcelle.

Les constructions seront édifiées pour tous les niveaux conformément à l'orientation de la façade principale repérée au Plan de Composition valant règlement graphique (PA4).

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux équipements techniques d'intérêt public ou collectif tels que station de relèvement, poste de transformation, EDF, mobilier urbain... sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité..)

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront édifiées pour tous les niveaux conformément au Plan de composition valant règlement graphique (PA4) :

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres conformément au document d'urbanisme en vigueur.

En outre, pour les lots n°21 à 26 et les lots n°31 à 35, un retrait minimum de 8 mètres mesuré à partir de la limite du fond de parcelle est imposé pour l'implantation de toute construction.

Il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Les bâtiments non jointifs implantés sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres, conformément au document d'urbanisme en vigueur.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes.

Article 9 – Altitude minimum de plancher de chaque construction

Chaque plancher de construction devra être implanté de telle sorte que le raccordement de chaque construction au branchement eaux usées soit possible en gravitaire.

Le niveau du plancher inférieur devra se situer à 30cm minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel adossé à la construction, ceci afin d'éviter toute pénétration de l'eau pluviale dans les dites constructions.

Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située en face de la parcelle devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire sur le plan de masse.

Article 10 – Emprise au sol.

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière conformément au document d'urbanisme en vigueur.

Article 11 – Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser **8 mètres** à l'égout du toit. La construction d'un étage est préconisée sauf pour la masse n°1 et les lots n°28 et n°29, où elle est imposée.

(Pour ce deuxième cas, voir l'annexe n°2 relative à l'intégration des constructions dans la pente)

Article 12 – Aspect extérieur

12-1 Généralités

Les constructions principales peuvent être de type traditionnel ou d'inspiration contemporaine mettant en œuvre des matériaux de qualité, les éléments préfabriqués tels que parpaings, briques tôles galvanisées ne peuvent être employés à nu.

12-2 Les toitures

Les toitures seront couvertes en tuiles de terre cuite de type canal ou romane pour tout ou partie de la construction. Les toitures terrasses sont également autorisées pour tout ou partie de la construction, elles seront de préférence végétalisées.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est recommandée à l'appui d'une étude.

L'installation de systèmes de récupération d'eaux de pluie est aussi recommandée.

(Conf. Charte AEU)

Article 13 – Les clôtures

13-1 Généralités

La plantation de l'ensemble des haies privatives repérées au Plan de Composition valant règlement graphique est **à la charge de la commune**. Elles se composent de haies vives doublées d'un grillage soutenu par des poteaux bois dont la hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

Le propriétaire devra assurer l'entretien des deux côtés de la haie *(Voir l'annexe 1.b relative à la plantation et à l'entretien des haies vives)*.

Les compteurs et coffrets techniques seront obligatoirement intégrés dans les clôtures, et accessibles librement depuis le domaine public.

Le propriétaire peut créer de nouvelles clôtures sous réserves qu'elles respectent les prescriptions suivantes. Les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses ainsi que tous les matériaux précaires sont interdits.

Les plans et dessins des clôtures, s'il en est prévu, devront faire l'objet d'une déclaration en Mairie.

13-2 Clôtures plantées par la collectivité :

Les haies existantes et plantées par la collectivité devront être conservées et entretenues suivant leur type (haies taillées et haies bocagères).

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues de manière raisonnée et durable (*conformément aux préconisations de la charte AEU, gestion des tontes et des fauches, limitation au maximum de l'utilisation de pesticides...*)

La plantation de haies doit respecter différentes règles afin de répondre à ces objectifs :

- Sont proscrites les plantations de haies mono spécifiques, quel que soit le végétal choisi.
- Les haies devront se composer en forte majorité (> 2/3 des plantations) de végétaux à feuilles caduques. Il est ainsi possible de ponctuer les haies de végétaux persistants afin de conserver la structure du linéaire en hiver.
- Aux végétaux d'aspect horticole seront préférées les essences naturelles locales permettant une meilleure intégration du lotissement dans le système paysager (dissimulation du bâti actuel derrière la végétation)

13-2 Clôtures plantées en limite séparatives :

Les clôtures seront conformes au document d'urbanisme en vigueur. Il est néanmoins recommandé qu'elles se composent de haies vives en harmonie avec les clôtures plantées par la collectivité.

Recommandations diverses : Il est conseillé aux propriétaires de limiter le nombre d'arbres de grand développement sur leurs parcelles. La « surplantation », bien que donnant au départ un effet de « remplissage », devient assez rapidement problématique tant au niveau de l'entretien qu'en terme d'état sanitaire des végétaux.

Il est donc recommandé de planter des végétaux de petit et de moyens développements (arbustes, petits arbres), à l'échelle des surfaces jardinées disponibles.

Article 14 – Stationnement des véhicules.

Chaque propriétaire devra prévoir au minimum la réalisation de deux emplacements de stationnement sur sa parcelle. Les dimensions d'un emplacement privatif extérieur sur rue seront au minimum d'une largeur de 5m et d'une longueur de 5m. Les matériaux utilisés pour la réalisation de l'aire de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

(Voir l'annexe n°3 relative aux emplacements de stationnement)

Le stationnement sur la voie publique est interdit en dehors des emplacements collectifs

TITRE 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.

Les superficies et dimensionnements réels des parcelles seront déterminés après bornage des lots par le géomètre.

Les contenances définitives seront celles mentionnées sur le plan de division cadastrale.

En cas de discordance sur les contenances projetées et les contenances définitive des lots, les droits à construire qui restent attachés aux lots, sont ceux figurant dans le présent règlement.

Masse	Surface	COS	SHON
1	1446 M ²	0.6	867.6 M ²
Lot	Surface	COS	SHON
1	791 M ²	0.6	474.6 M ²
2	689 M ²	0.6	413.4 M ²
3	600 M ²	0.6	360.0 M ²
4	906 M ²	0.6	543.6 M ²
5	954 M ²	0.6	572.4 M ²
6	687 M ²	0.6	412.2 M ²
7	1046 M ²	0.6	627.6 M ²
8	772 M ²	0.6	463.2 M ²
9	781 M ²	0.6	468.6 M ²
10	730 M ²	0.6	438 M ²
11	798 M ²	0.6	478.8 M ²
12	874 M ²	0.6	524.4 M ²
13	607 M ²	0.6	364.2 M ²
14	723 M ²	0.6	433.8 M ²
15	666 M ²	0.6	399.6 M ²

16	678	M ²	0.6	406.8	M ²
17	623	M ²	0.6	373.8	M ²
18	467	M ²	0.6	280.2	M ²
19	458	M ²	0.6	274.8	M ²
20	749	M ²	0.6	449.4	M ²
21	570	M ²	0.6	342	M ²
22	599	M ²	0.6	359.4	M ²
23	388	M ²	0.6	232.8	M ²
24	412	M ²	0.6	247.2	M ²
25	672	M ²	0.6	403.2	M ²
26	608	M ²	0.6	364.8	M ²
27	649	M ²	0.6	389.4	M ²
28	292	M ²	0.6	175.2	M ²
29	304	M ²	0.6	182.4	M ²
30	703	M ²	0.6	421.8	M ²
31	631	M ²	0.6	378.6	M ²
32	620	M ²	0.6	372	M ²
33	620	M ²	0.6	372	M ²
34	620	M ²	0.6	372	M ²
35	615	M ²	0.6	369	M ²
36	686	M ²	0.6	411.6	M ²
37	682	M ²	0.6	409.2	M ²
38	560	M ²	0.6	336	M ²
TOTAL	26 276	M ²	0,6	15 765.6	M ²

Article 15 – Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement.

Le règlement du lotissement a le caractère d'une disposition réglementaire, et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées fut-elle unanime.

Les modifications de toute nature seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442-10 du code de l'urbanisme).

Article 16 – Obligation du permis de construire.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de Permis de Construire ou une déclaration préalable de travaux en mairie de POMPAIRE tant pour la maison d'habitation et les clôtures, que pour les annexes, et les piscines.

Article 17 – Servitudes diverses.

Chaque acquéreur devra souffrir l'apposition dans l'intérêt général sur sa clôture de plaques ou panneaux de signalisation. Il ne peut d'avantage s'opposer à l'installation de candélabres, bornes ou à des aménagements d'intérêt général le long de sa clôture, ou devant sa parcelle. Il ne peut également s'opposer à toute extension, comme à tout raccordement de réseaux.

Chaque acquéreur ne pourra en aucune façon se raccorder pour l'évacuation des eaux pluviales sur un quelconque réseau collectif. En outre, chaque acquéreur sera tenu de faire son propre dispositif d'assainissement à l'évacuation des eaux pluviales (dispositif d'épandage, bassin d'infiltration)

Les lots n°21 à 26 supporteront une tranchée drainante en servitude dans leur partie aval. Celle-ci permettra de recueillir les effluents de surverse d'un évènement de type décennal en substitution à l'ouvrage sous voie publique.

Le sol recouvrant cette tranchée drainante pourra être planté sous réserve que les végétaux aient un faible enracinement.

Les constructions avec fondations ne seront pas autorisées en surplomb de cette tranchée (une clôture légère sera autorisée).

Cette servitude devra figurer dans les actes de propriétés. Chaque acquéreur en sera tenu informé par le Notaire chargé des mutations.

Fait à POMPAIRE, le

La Commune de POMPAIRE

ANNEXES n°1a : Listes des végétaux préconisés

Rappel des objectifs du volet paysager du règlement :

La phase paysagère du règlement est établie de façon à procurer une qualité esthétique mais aussi environnementale aux espaces verts privés et publics du lotissement.

Pour éviter une trop grande disparité, le choix d'une palette d'essences à planter est préconisé ainsi que ses principes de mise en œuvre.

Les listes de végétaux sont donc conçues pour proposer une ambiance de quartier en cohérence avec le contexte bocager. L'objectif est de favoriser la biodiversité du site (odeurs, fruits comestibles, nourritures pour les oiseaux ou les insectes) en même temps qu'assurer des fonctions de brise vent et de régulation des eaux pluviales.

Ces listes sont accompagnées de conseils découlant du bon sens afin d'assurer la durabilité des plantations et la qualité paysagère de ce nouveau quartier.

Liste des végétaux préconisés pour la composition des haies :

Les végétaux sont regroupés suivant trois types. Chaque propriétaire est libre de composer sa palette sur la base des essences proposées en respectant les règles de composition suivantes :

- 1/3 de persistants pour 2/3 de caduques
- Ne pas planter plus de deux plants de la même espèce côte à côte
- Respecter les distances de plantations propres à chaque type de haies pour obtenir l'effet voulu et propres à chaque variété pour assurer leur bon développement
- Il est conseillé de choisir un mélange permettant d'avoir un intérêt tout au long de l'année (floraisons échelonnées, évolution des feuillages, ...)

1- Haie bocagère ou haie champêtre (à forte valeur écologique) :

- Arbustes à feuilles caduques :

Acer campestre (*érable champêtre*) : feuillage coloré à l'automne, arbre mellifère
Cornus sanguineum (*cornouiller sanguin*) : diverses baies
Corylus Avelana (*noisetier*) : fruits, arbuste mellifère
Prunus spinosa (*prunellier*) : fruits
Sambucus nigra (*sureau noir*) : arbuste mellifère, baies noires
Viburnum lantana ou opulus (*viorne lantane* ou *obier*) : baies blanches et roses
Fusin d'Europe
Eglantier

- Arbres de haut-jet :

- Chêne rouge
- Frêne commun
- Erable sycomore
- Fruitiers
- Meurisier
- Sorbier des oiseaux
- Hêtre (*Carpinus betulus*)
- Tilleul des bois

2- Haie taillée :

- Végétaux à feuilles caduques :

Charme commun
Viorne latane

- Végétaux à feuilles persistantes :

Photinia irede robin
Troène commun

3- Haie libre et fleurie :

- Végétaux à feuilles caduques :

Deutzia
Pommier du japon (*malus*)
Philadelphus coronarius (*seringat*) : fleurs blanches parfumées en mai et juin
Syringa (*lilas*) : fleurs odorantes blanches à violettes en mai juin
Viburnum opulus, mariesii (*viorne*) : fleurs odorantes roses ou blanches de décembre à mars
Loricera tatica

- Végétaux à feuilles persistantes :

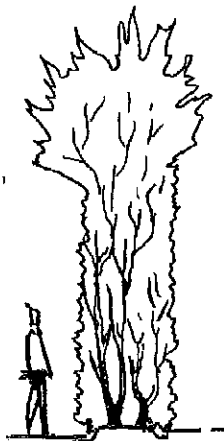
Ceanothus (*céanothe*) : fleurs bleues
Cotoneaster lactus
Ligustrum aureum

ANNEXES n°1b : Principes de plantation et envergure des haies vives

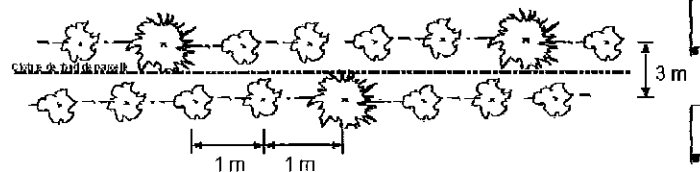
Les haies plantées et à réaliser sont de trois types :

1- Haie bocagère :

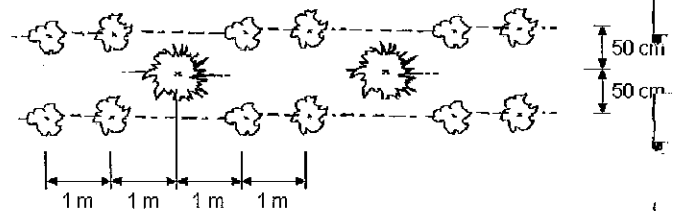
Plantations de moyenne envergure, hauteur à maturité de 3 à 6 m.



Haie bocagère privée: fond de parcelle n°22 à 27 et 32 à 36

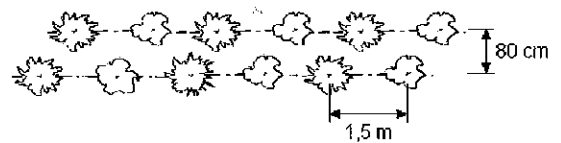
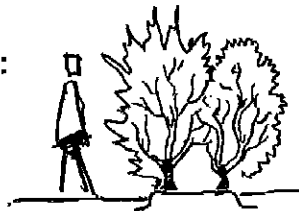


Haie bocagère publique



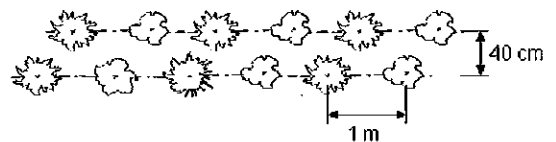
2- Haie libre et fleurie :

Plantations de moyenne envergure 1,5 à 3 m



3- Haie taillée :

Plantations d'envergure maîtrisée, hauteur de 1,5 à 2 m.



La conduite des haies est fonction de leur type. L'extrait de l'ouvrage de Soltner « planter des haies » page suivante explicite le sujet.

CHAPITRE 4

BIEN CONDUIRE ARBRES ET HAIES : LA TAILLE

I - LA CONDUITE DES HAIES :
haies taillées, haies libres, haies brise-vent

Toute haie doit être taillée. Non taillée, une haie composée d'un buisson dans lequel les espèces les plus vigoureuses en luttent d'autres de croissance plus lente.

De nombreux échecs résultent de l'absence de ce geste, en apparence « inacceptable » : le recépage à 5 cm du sol d'un arbre ou arbuste qui, après un an de pousse, mesure déjà 1 à 2 m de haut !

Pourtant ce recépage est indispensable pour la plupart des espèces que l'on désire mener en cépées ou en buissons bien garnis.

Si vous hésitez, ne recépez que quelques sujets, et, en vu résultat, vous recéperez le reste de la plantation l'hiver suivant.

Sitôt la plantation, ne taillez rien. Mais en cas de plantation tardive, les bourgeons étant démarrés, il vous faudra raccourcir les plants de 30 à 50 % pour éviter une trop forte évaporation par les nouvelles feuilles, alors que les racines ne sont pas encore actives.

Voici, selon le type de haie désiré, les trois principales manières de conduire une haie :

LA PLANTATION Janvier 1997	L'HIVER SUIVANT Janvier 1998	LES ANNÉES SUIVANTES Fin février ou juin, suivant espèces :
<p>Caducs : Ne pas tailler sur plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir alors de 1/3 à 1/2</p> <p>Persistants : On peut ne pas tailler, ou raccourcir les grands rameaux</p>	<p>Caducs et Persistants : Raccourcir de 1/3 à 1/2 surtout les fortes pousses. Recéper à la base les caducs qui ne possèdent qu'une seule tige.</p>	<p>• Espèces à floraison printanière de février à mai : en juin, rabattre de 1/2 à 2/3 les tiges florales, sauf celles des espèces à baies qui ne seront rabattues qu'après leur chute.</p> <p>• Espèces à floraison estivale de juin à septembre : ne rabattre qu'en fin d'hiver (fin février), avant le départ en végétation, pour garder les teintes et les fruits d'automne.</p> <p>• Tailler plus sévèrement les tiges très vigoureuses pour équilibrer la haie</p>

La taille
HAIE LIBRE

Hauteur : 1 à 2 m

La taille
HAIE TAILLÉE

Hauteur : 1 m

LA PLANTATION Janvier 1997	L'HIVER SUIVANT Janvier 1998	Janvier 1999	Janvier 2000	Janvier 2001	Juin 2001
<p>Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive</p> <p>Persistants : Ne pas tailler sauf Troènes, toujours les rabattre à 10 cm du sol.</p>	<p>Caducs et persistants : Recéper à 10 cm</p>	<p>Commencer à tailler « au carré » les 3 faces, en montant de 10 à 15 cm à chacune des 2 coupes annuelles.</p>	<p>Continuer à monter la haie de 5-10 cm deux fois par an : taille d'hiver d'octobre à février, taille d'été en juin. Ne pas tailler de mars à mai pour ne pas déranger les nids.</p>		<p>Continuer de la même manière jusqu'à 1,5 à 2 m et même plus haut avec échelle.</p>

La taille
**PE
BRISE-VENT**

Hauteur : 3 m

avec de multiples modes de maintenance

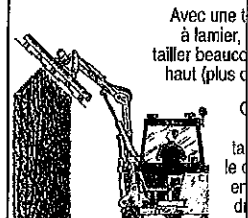
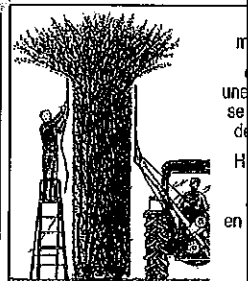
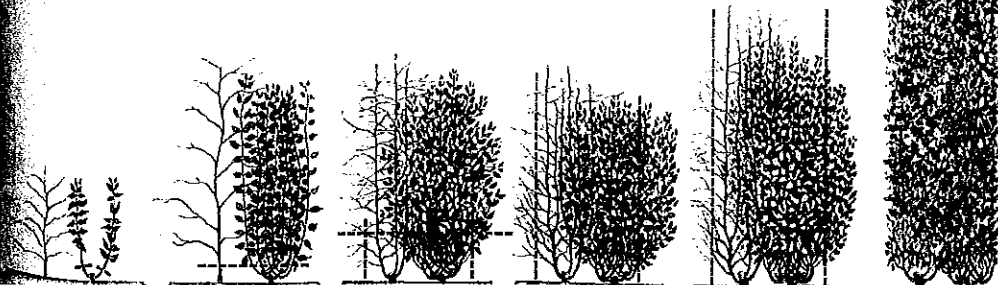
Les 4 premières années, la conduite est la même que celle des « haies taillées ».

Les années suivantes, on cesse de tailler sur le dessus pour ne plus tailler que latéralement, avec usage d'une échelle.

Mais si l'on désire maintenir la base bien dense, on peut encore tailler sur le dessus les arbustes persistants, et ne laisser monter que les espèces caduques.

On peut passer d'une haie à l'autre :

de la haie taillée on peut passer au brise-vent en cessant de tailler le dessus du brise-vent on peut revenir à la haie taillée en rabattant la haie à 1 m ou même au dessous de ces deux formes on peut passer à la haie libre à taille souple en ne taillant que tous les 2 ans en formes arrondies



Avec une échelle à tamer, tailler beaucoup haut (plus de 2 m)

ANNEXES n°2 : Insertion des constructions dans la pente naturelle du terrain

Préconisation :

Cette fiche relative à l'insertion des constructions dans la pente vise d'une part à éviter des installations disgracieuses par rapport aux composantes topographiques et d'autre part à limiter les coûts de terrassement et de transport de remblais.

Solution 1- Encastrement d'une construction sans étage dans la pente :

- équilibre des remblais et déblais
- hauteur de remblai inférieure à 50 cm

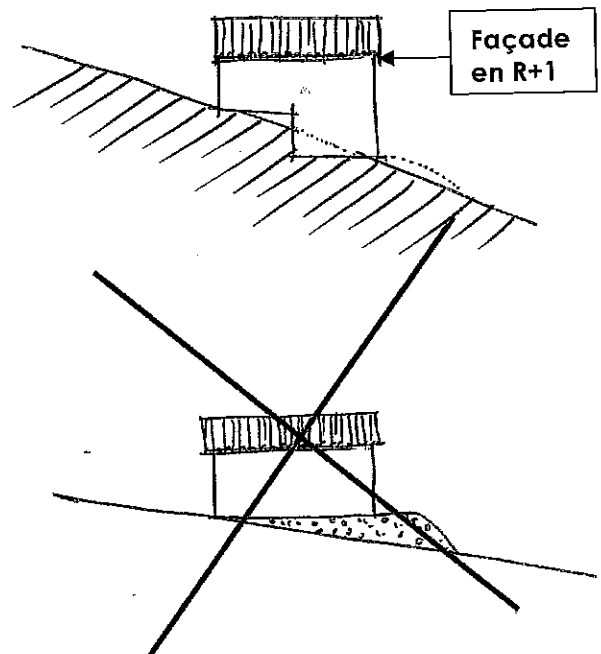
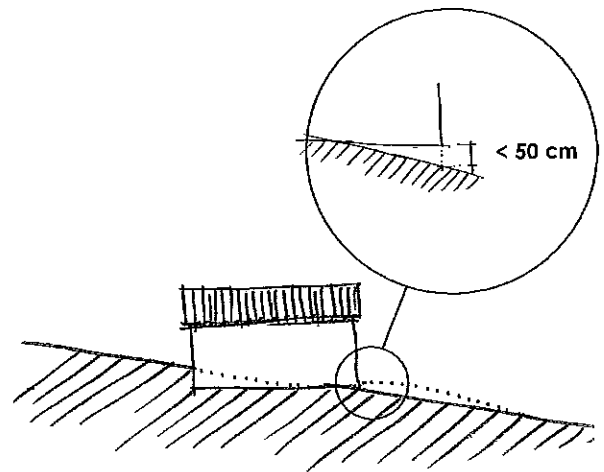
Solution 2- Encastrement d'une construction à étage dans la pente:

Dans le contexte d'une pente plus inclinée, tout ou partie de la construction peut comprendre un niveau en sous sol ou un demi-niveau.

Il s'agit dans ce deuxième cas aussi de veiller à ne pas générer de remblais trop conséquents et difficiles à répandre sur la parcelle

Interdiction :

Cas n°3 – l'implantation d'une construction sur talus est interdite

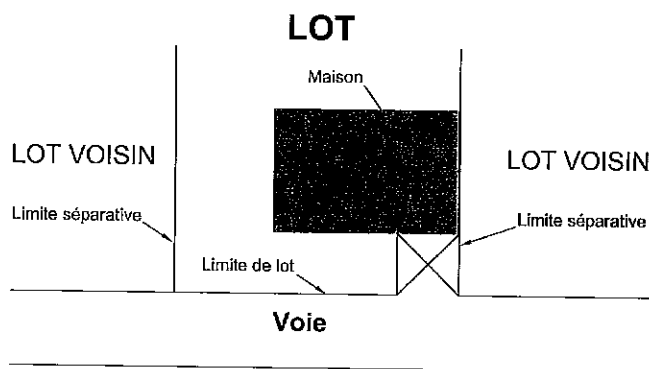


ANNEXES n°3 : Schéma de principe

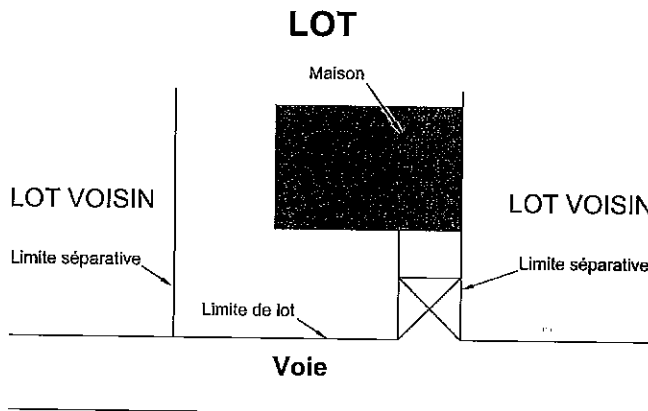
Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc...

Au choix : maison accolée ou non accolée à l'espace de stationnement

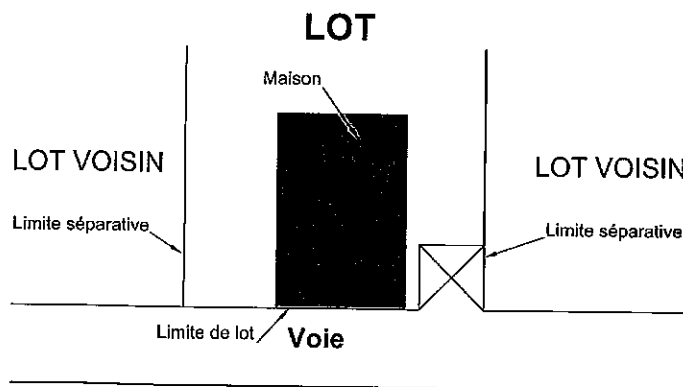
Solution maison accolée



Solution maison non accolée



Solution maison à l'alignement sur rue



Ces aires de stationnement devront être aménagées dans chaque parcelle. Leurs emplacements seront à préciser sur la demande de permis de construire.