

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

COMMUNE DE PETIT-BOURG

LOTISSEMENT LES CLOS DE COLIN

PA 10 - REGLEMENT

PERMIS D'AMENAGER

Maître d'Ouvrage
Khan Invest SAS

Etudes
Franck Saint-Martin / BEINTEC / SUEZ

S O M M A I R E

DISPOSITIONS GENERALES

- A. Objet du Règlement
- B. Modification du Lotissement
- C. Obligation de Permis de Construire
- D. Association Syndicale Libre des Acquéreurs
- E. Situation et Références cadastrales
- F. Destination du Lotissement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions spéciales

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** - Accès et voirie
- Article 4** - Desserte par les réseaux
- Article 5** - Caractéristiques des lots
- Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot
- Article 9** - Emprise au sol des constructions
- Article 10** - Hauteur des constructions
- Article 11** - Aspect extérieur des constructions - toitures - clôtures
- Article 12** - Aires de stationnement
- Article 13** - Espaces libres - Plantations
- Article 14** - Remise en état
- Article 15** - Contraintes liées à la nature des sols
- Article 16** - Délai de construction

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 17** - C.O.S.
- Article 18** - Dépassement du C.O.S.

DISPOSITIONS GENERALES

A. Objet du Règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est imposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de 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, d'une revente ou de locations successives. Les acquéreurs ou les occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

B. Modification du Lotissement

Aucune modification du lotissement ne peut intervenir si elle n'est pas produite dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme (article L. 315-3).

Aucune modification du lotissement ne peut être autorisée si elle remet en cause la tenue et l'ordonnance du lotissement, ou si elle ne respecte pas les dispositions d'urbanisme en vigueur dans la commune.

C. Obligation de Permis de Construire

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance que ce soit ne pourront être édifiées que si le Propriétaire du lot a obtenu le Permis de Construire exigé par les textes en vigueur.

D. Association Syndicale Libre des acquéreurs

Il sera constitué entre tous les Propriétaires des lots une Association Syndicale Libre dont chaque acquéreur fera partie de droit du fait de son acquisition. Cette Association est chargée de la gestion des parties communes du lotissement et a pour mission de veiller au respect des dispositions du présent règlement.

E. Situation et références cadastrales

Le lotissement est situé dans la Commune de Petit-Bourg

Ses limites sont indiquées sur les plans du dossier.

Il s'agit des parcelles AD 181, AD 183, AD 184, AD 185, AD 2336, AD 2338, AD 2340, AD 2353, AD 2354, pour une superficie totale de 55 000 m² dont les limites sont indiquées sur le plan parcellaire.

F. Destination du Lotissement

Le présent lotissement comprend un ensemble de 48 lots numérotés de 1 à 48, représentant la partie constructible d'une superficie totale de 55 000 m². Ils sont destinés à recevoir une construction principale à usage d'habitation sur des lots d'une superficie minimum de 800 m².

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Vocation d'habitation sur des lots d'une superficie minimum de 800 m².

Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.

Article 2 - Occupations et utilisation du sol interdites :

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à la voie de desserte du lotissement.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de façon satisfaisante de part et d'autre de leur axe.

3.4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Les constructions et installations doivent être reliées aux réseaux du lotissement de distribution d'eau potable et d'électricité.

4.2 – L'ensemble des lots assurera son assainissement d'eaux usées par un procédé autonome conforme à la réglementation nationale et départementale en vigueur et aux prescriptions fixées dans le programme des travaux. Chaque lot fera son affaire du ruissellement des eaux de pluie.

4.3 - Toute construction ou installation nouvelle est reliée aux réseaux du lotissement de distribution d'énergie électrique. Les branchements doivent être enterrés.

Article 5 - Caractéristiques des lots :

L'ensemble des parcelles créées ont une superficie égale ou supérieure à 800 m².

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

6.1 - Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise des voies intérieures du lotissement, de 12 mètres de l'axe des voies départementales, de 6 m de l'axe des autres voies et de 10 m des berges des ravines.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions ne peuvent être édifiées en mitoyenneté.

7.2 - La distance horizontale mesurée perpendiculaire aux façades de tout point d'un bâtiment au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L = H / 2 > 3 \text{ m}$).

7.3 – Disposition générale : Les terrassements doivent respecter une distance d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives et ne doivent en aucun cas fragiliser le terrain mitoyen.

Disposition particulière :

En cas d'accord des 2 parties, un mur de soutènement peut être édifié afin de préserver le niveau du terrain naturel dans la parcelle mitoyenne ou être réalisé en commun en respectant les niveaux d'implantation des 2 projets. Si cette disposition est retenue, elle doit impérativement faire l'objet d'un accord privé entre les 2 parties. Dans ce cas, le présent règlement ne s'oppose pas à sa mise en place.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :

La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des façades en vis à vis, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

Article 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur de la façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel
- Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisée en sections égales n'excédant pas 10 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- Les constructions édifiées sur les parcelles individuelles auront une hauteur à l'égout qui n'excède pas deux niveaux, soit 6 mètres. Dans le cas d'une construction à 2 niveaux, les combles ne sont pas aménageables.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions - toitures - clôtures

11.1 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel.

11.2 - Les constructions et installations dites sur pilotis sont strictement interdites.

11.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

11.4.1 –Toitures : la pente des toitures sera conforme à la réglementation du POS ou PLU en vigueur de la zone concernée

11.4.2 – Pour les couvertures en pente, seules les couleurs de toiture suivantes sont autorisées : **rouge** « terre volcan » et **blanc** « gris pierre ».

11.5 - Les quatre façades sont traitées en harmonie.

11.5.1 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les imitations de matériaux sont interdites.

11.5.2 - Les couleurs criardes sont interdites.

Article 12 - Aires de stationnement

12.3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies du lotissement.

Article 13 - Espaces libres - Plantations

13.1 – Tous les espaces libres existants autour des constructions sont plantés.

Article 14 - Remise en état

Il devra être réclamé aux entreprises de construction une retenue de garantie obligatoire de 10 % du montant des travaux pour la réfection des dégradations des VRD (trottoirs, fossés, chaussée) libérable à la fin des travaux.

Article 15 - Contraintes liées à la nature des sols

Une étude de sol réalisée par la société GEOMAT ANTILLES établissant les recommandations en termes de dispositions constructives est joint au présent règlement et fait partie intégrante de celui-ci.

Article 16 - Délai de construction

Un délai de deux ans doit être respecté pour la construction de son habitation à compter de la date du transfert de propriété de la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 17 - C.O.S.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2

Article 18 - Dépassement du C.O.S.
Néant.