**Eco-Lieu du Pré Roussil**

**Projet de Règlement de lotissement**

**DISPOSITIONS GENERALES**

 **ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT**
Le présent règlement a pour objet de compléter les règles d’urbanisme en vigueur du lotissement du Pré Roussil sur le terrain cadastré de la commune de Selonnet (04), lieu dit Villaudemard, n° 1138.

**ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT**
Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce
soit, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.
Il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi
qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de location, et devra leur avoir été
communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.
Tout propriétaire peut demander directement l'application des règles du présent document. En
cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer tous dommages-intérêts.

**DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

 **ARTICLE 3 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**
Chaque propriétaire construit, quant il l'entend à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du présent règlement, après avoir obtenu un permis de construire.
Les terrassements de plus de 1 m par rapport au niveau du terrain naturel sont interdits.

**ARTICLE 4 : SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**
Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux
autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé.
En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par
ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravas sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravas existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement.
La voirie sera maintenue en bon état pendant toute la durée des chantiers de construction.
Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres créés par ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs, fossés ou autres équipements communs.

**DISPOSITIONS DIVERSES**

 **ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**
Les volumes des constructions seront soit de plain-pied, soit avec un étage (R+1).
Les habitations de l'éco-lieu seront construites selon les principes bioclimatiques, à partir de matériaux naturels, et locaux, dans la mesure du possible.

L’ossature bois est recommandée, ou tout autre technique de construction alternative (chanvre ou paille porteuse etc). La construction traditionnelle en béton est interdite. Seul le socle de la maison, si elle n’est pas sur pilotis, est tolérée en béton.

La conception bioclimatique appelle à une réflexion pour chaque habitation sur une forme la plus compacte possible, avec une surface de vitrage importante côté sud et une casquette ou ombrière pour limiter la surchauffe en été due au soleil.

Emprise au sol et hauteur des maisons :
L’emprise au sol sera limitée à 90 m². Selon le PLU en vigueur et le règlement de lotissement, les habitations ne pourront dépasser les 7m à l’égout du toit. Toute autre demande sera étudiée par l’assemblée générale des propriétaires.
Les maisons seront de plain-pied ou comporteront au maximum un étage (R+1).

Les matériaux autorisés sont les suivants :
• Murs : pierre, bois, paille, terre et tout autre matériau affichant un bilan carbone
faible et une résistance thermique intéressante
• Façades : enduits terre, enduits à la chaux, pierre, bardage bois. Selon le PLU, 30% des pignons seulement peut être recouvert de bardage bois. Cependant, si la mairie accepte un permis de construire avec un % plus important de bardage bois, l’ASL ne pourra pas s’y opposer à partir du moment où le bois utilisé est bio-sourcé et non coloré en teinte non conforme au cahier des charges (voir ci-dessous).

• Couleurs des façades : les teintes douces et naturelles sont à privilégier sur au moins 70% de la façade : les beiges, les marrons et les gris. Il sera accepté les couleurs vives (motifs, fresques etc) sur les 30% restants.
• Toitures : Sont autorisées les tuiles (à l’exception des tuiles canal provençales), les bardeaux de mélèze, les bacs acier et les lauzes en pierres. Les teintes devront rester douces et dans le souci d’éviter toute formation de dôme de chaleur, les teintes foncées (noir, gris anthracite, marron foncé…) sont interdites, à l’exception bien sûr des zones de panneaux solaires.
• Murets : en pierres de pays.

Implantation des constructions :

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3m des limites séparatives.

Elles devront être positionnées soit parallèles aux courbes de niveau, soit perpendiculaires à celles-ci.

**ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les raccordements aux voiries et réseaux doivent s'effectuer dans les conditions précisées par les

services gestionnaires correspondants.

Eau potable

\_ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public

de distribution d'eau potable.

Assainissement

1) Eaux usées

\_ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement.

\_ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

\_ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

\_ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

\_ Les propriétaires sont vivement invités à récupérer et stocker les eaux pluviales de toitures.

Autres réseaux

\_ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE 8 - CLÔTURES**

Les clôtures seront admises à la condition qu’elles demeurent à 50% transparentes afin d’éviter un effet d’enfermement. Ainsi les grillages souples (si animaux à parquer) et barrières bois rustiques sont à privilégier ; au contraire les murs, grillages rigides, panneaux pleins, tôles sont interdites. Les haies hautes et uniformes sont également interdites. Des bosquets discontinus seront idéalement mis en place, reliés par des portions de clôture si le besoin s’en fait. La convivialité des lieux doit s’équilibrer avec l’intimité de chaque propriété pour créer un lieu le plus harmonieux possible.

**ARTICLE 9 – VOIRIES**

La voirie sera réalisée en « tout venant concassé et tassé ». Le parking commun sera en graviers stabilisé de type 0/30 compacté. L’usage de l’asphalte y sera prohibé. Il en va de même pour le béton, hors nécessité de consolidation structurelle. Si un revêtement « dur » doit être réalisé dans l’avenir, il devra être perméable (sol type Hydroway).

Les eaux de surface s'infiltreront directement et naturellement dans le sol au travers
des revêtements de voirie perméables. Cette mesure permet de ne pas engorger les
canalisations communes lors des orages violents. Elle limite fortement la quantité d'eau
évacuée vers les équipements communs.

**ARTICLE 10 : TENUE GENERALE**
Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en bon état de
propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :
Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en
état immédiatement après la finition des travaux.
Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies et les espaces
communs.

En cas de chute de neige, chaque propriétaire riverain devra faire le nécessaire pour déneiger son accès et stocker la neige sur sa propre parcelle.

Les propriétaires des lots devront porter le plus grand soin aux plantations existantes ou à créer.
Aucun véhicule ne pourra demeurer entreposé sur la voie et les parkings communs. Les caravanes et les mobil-home ne peuvent remplacer en aucun cas l’habitation.
**ARTICLE 11 : INTERDICTION DE SUBDIVISION D’UN LOT**
Toute subdivision d'un lot du lotissement, en droit ou en jouissance, pour création d'un terrain
destiné à l'implantation d'un bâtiment nouveau, est interdite.

**ARTICLE 12 : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE**
Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur
leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.