



*Cabinet d' Etudes Topographiques Et Foncières - Florian COUVREUR*

*Selarl de Géomètre-Expert inscrite au Tableau de l'Ordre sous le numéro 2007 C2 00003*

*Ex cabinet BARNAY - Détenteur des archives du cabinet GAOUA*

*Activités : foncier, topographie, implantation, copropriété, expertise, urbanisme*



Commune des ANSES D'ARLET  
Quartier « La Sucrierie »

SARL FONCIAM

Parcelle Cadastree - Section D - n°179 (en partie)

**PA10 - REGLEMENT DU  
LOTISSEMENT**

---

## I - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 – Portée du Règlement

Le présent règlement fixe, en application des textes en vigueur et notamment du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des lots, tels qu'ils sont décrits par ailleurs au plan de situation et au plan de lotissement déposé. Il se conjugue avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Anses d'Arlet.

### Article 2 – Adhésion

La signature des actes de mutation implique l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

### Article 3 – Opposabilité

D'après l'article R 442-6 du code de l'Urbanisme, il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être reproduit « in extenso » dans tout acte translatif de droits immobiliers, qu'il s'agisse d'une vente, d'une donation, d'un partage ou d'une location.

Les dispositions du présent règlement seront rendues définitives par l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

## II - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

### Préambule

Toute construction devra respecter les dispositions applicables en matière d'urbanisme sur la commune des Anses d'Arlet, complétées par le plan de lotissement et les dispositions ci-après, destinées à l'intégration du projet dans le site.

### Article 4 – Nature de l'Occupation

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation ou destinées à l'exercice d'une profession libérale.

Le lot n°1 est destiné à la construction d'une résidence pour l'accueil des séniors. Le lot n°2 est destiné à la construction d'un collectif.

Deux lots contigus pourront être regroupés, en cas d'acquisition par un unique acquéreur, dans ce cas, ils ne formeront qu'un seul lot et les zones non aedificandi ne s'applique pas entre les lots réunis.

### Article 5 – Desserte

Tous les lots sont desservis par les voies aménagées, elles-mêmes équipées ;

- de collecteurs d'assainissement pour les eaux pluviales ;
- de collecteurs d'assainissement pour les eaux usées ;
- d'un réseau de distribution d'eau potable et incendie ;
- d'un réseau de desserte électrique ;
- d'un réseau de desserte téléphonique ;

Les branchements de chacun des lots sur ces réseaux étant réalisés jusqu'en limite du domaine commun.

### Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal indiqué sur le Plan de composition, à savoir, un retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

### Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal indiqué sur le Plan de composition, à savoir :

- 3,50 mètres par rapport aux limites périmétriques du lotissement
- Aucun recul ou 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives entre deux lots de l'opération

### Article 8 – Surface Plancher

|                  | Numéro des lots | Superficie (m²) | Surface plancher (m²) |                  | Numéro des lots | Superficie (m²) | Surface plancher (m²) |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Tranche 1</b> | Lot n°1         | 1922            | 2500                  | <b>Tranche 2</b> | Lot n°22        | 389             | 120                   |
|                  | Lot n°2         | 2189            | 2500                  |                  | Lot n°23        | 412             | 120                   |
|                  | Lot n°3         | 380             | 120                   |                  | Lot n°24        | 488             | 120                   |
|                  | Lot n°4         | 481             | 120                   |                  | Lot n°25        | 486             | 120                   |
|                  | Lot n°5         | 290             | 120                   |                  | Lot n°26        | 462             | 120                   |
|                  | Lot n°6         | 288             | 120                   |                  | Lot n°27        | 438             | 120                   |
|                  | Lot n°7         | 287             | 120                   |                  | Lot n°28        | 434             | 120                   |
|                  | Lot n°8         | 289             | 120                   |                  | Lot n°29        | 413             | 120                   |
|                  | Lot n°9         | 302             | 120                   |                  | Lot n°30        | 647             | 120                   |
|                  | Lot n°10        | 456             | 120                   |                  | Lot n°31        | 485             | 120                   |
|                  | Lot n°11        | 399             | 120                   | <b>Tranche 3</b> | Lot n°32        | 1383            | 400                   |
| <b>Tranche 2</b> | Lot n°12        | 553             | 120                   |                  | Lot n°33        | 1274            | 400                   |
|                  | Lot n°13        | 618             | 120                   |                  | Lot n°34        | 1422            | 400                   |
|                  | Lot n°14        | 547             | 120                   |                  | Lot n°35        | 1414            | 400                   |
|                  | Lot n°15        | 558             | 120                   |                  | Lot n°36        | 1610            | 400                   |
|                  | Lot n°16        | 600             | 120                   |                  | Lot n°37        | 1175            | 400                   |
|                  | Lot n°17        | 669             | 120                   |                  | Lot n°38        | 1229            | 400                   |
|                  | Lot n°18        | 711             | 120                   |                  | Lot n°39        | 1113            | 400                   |
|                  | Lot n°19        | 542             | 120                   |                  | Lot n°40        | 1483            | 400                   |
|                  | Lot n°20        | 411             | 120                   |                  | Voirie          | 3 884           |                       |
|                  | Lot n°21        | 442             | 120                   |                  | Espace Vert     | 5 516           |                       |
|                  |                 |                 |                       |                  | <b>Total</b>    | <b>39 091</b>   | <b>12 080</b>         |

#### Article 9 – Hauteur des Constructions

Les hauteurs seront conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur dans la commune.

#### Article 10 – Aspect Extérieur

Les façades devront être peintes de couleur sobre et pastel, en harmonie avec la toiture, dans la gamme du jaune et du beige.

L'habillage des façades pourra comprendre des bardages en bois sur certaines parties des façades et devront permettre de cacher des éléments techniques inesthétiques (climatiseurs, ...) et s'intégrer harmonieusement dans le site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants, compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- ✓ les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins.
- ✓ les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

#### Bâtiments annexes :

- Garages et locaux techniques de piscine : ils doivent être traités de la même façon que les constructions principales, même type et couleur de toiture et façade.
- Carbets : ils doivent être d'une ossature en bois, avec une toiture identique à la construction principale
- Abris de jardin : ils doivent être en bois traité ou bois rouge, sinon être traités de la même manière que la construction principale. Les abris de jardins en tôle ou matériaux de récupération sont interdits.

### III - Règlement Paysager

#### Article 11 – Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures en tôle sont interdites.

➔ En limite séparative (hors côté voirie et accès) :

Seuls sont autorisés :

- les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 1.80 mètres.

- les murs bahuts d'une hauteur de 0.80m, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (hibiscus, ixora...), l'ensemble n'excédant pas 1.80 m de hauteur (sauf nécessité technique de réalisation de murs de soutènement).

➔ En alignement (façade sur la voirie) :

Seuls sont autorisés les murs bahuts d'une hauteur de 0.80m, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (hibiscus, ixora...), l'ensemble n'excédant pas 1.80 m de hauteur (sauf nécessité technique de réalisation de murs de soutènement).

Le mur bahut devra être de la même couleur que la façade de la construction principale. Les clôtures et les barrières (portails et portillons) devront être de couleur noire.

Les barrières d'accès devront être d'une hauteur minimale égale à la hauteur de la clôture en façade, et maximale égale à 2m 50. Elles devront comporter une partie basse pleine et une partie supérieure ajourée.

Sont interdits : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.)

**Article 12 – Stationnement des Véhicules**

Le principe de stationnement sera conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur dans la commune.

**Article 13 – Traitement des espaces libres de construction**

Les espaces libres de construction seront conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur dans la commune.