

NOTE DE SYNTHÈSE¹

PROJET Règlement de construction du lotissement TERUA 3

1. Objet du règlement

Le règlement de construction du lotissement TERUA 3, situé sur la commune de Arue, a pour objet d'encadrer les futures constructions et aménagements réalisés au sein du lotissement. Il vise à garantir une urbanisation cohérente, maîtrisée et harmonieuse, en tenant compte de la configuration particulière du site, notamment son organisation en terrasses successives, la présence de talus et la nécessité de préserver le caractère résidentiel du lotissement.

2. Destination résidentielle du lotissement

Le lotissement est exclusivement destiné à des constructions à usage d'habitation de caractère résidentiel. Les constructions devront présenter une qualité architecturale soignée, compatible avec le standing général du lotissement et avec l'environnement paysager existant.

Cette destination résidentielle permet la réalisation de logements individuels ou collectifs, ainsi que la construction de plusieurs modules indépendants sur un même lot, sous réserve du respect des règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation, d'assainissement et des autorisations administratives applicables.

La location saisonnière est autorisée, dès lors qu'elle demeure compatible avec la vocation résidentielle du lotissement, la tranquillité du voisinage, les règles du cahier des charges et les éventuelles obligations déclaratives ou réglementaires en vigueur.

3. Règles générales de construction

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même lot, y compris les terrasses, garages et annexes, est limitée à 50 % de la superficie du lot.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faîtage, calculée par rapport au terrain naturel.

Chaque lot pourra comporter une ou plusieurs constructions à usage d'habitation. Cette possibilité permet notamment d'envisager une organisation en plusieurs unités ou modules indépendants, à condition que l'ensemble du projet conserve une cohérence architecturale et respecte les prescriptions du règlement.

4. Implantation des constructions

¹ Date : 14 mai 2026

Un recul minimum de 4 mètres doit être respecté par rapport aux limites séparatives et à la voie d'accès principale.

Cette règle permet de maintenir des distances suffisantes entre les constructions, de préserver l'intimité des lots voisins et de garantir une bonne intégration des bâtiments dans l'ensemble du site.

Les constructions pourront être implantées de manière à optimiser l'occupation du terrain, sous réserve du respect des règles de prospect, de la configuration du lot et de l'intégration harmonieuse dans le lotissement.

5. Aspect architectural et toitures

Le règlement apporte une attention particulière à l'aspect des toitures, considéré comme un élément essentiel de l'harmonie générale du lotissement, compte tenu notamment de l'étagement des lots en terrasses successives.

Les couvertures autorisées devront présenter un aspect qualitatif et non réfléchissant. Les matériaux admis comprennent notamment les matériaux naturels, les tôles métalliques avec revêtement, imitation tuile peinte, les tuiles non réfléchissantes ou encore les toitures terrasses.

Les tôles nervurées et les tôles galvanisées brutes, sans revêtement, sont interdites afin d'éviter une dégradation de l'image générale du lotissement. La teinte des toitures est également harmonisée.

6. Clôtures, portails et limites de propriété

Les clôtures et portails devront conserver un aspect sobre, soigné et compatible avec le caractère résidentiel du lotissement.

Les clôtures autorisées devront être de couleur verte et ne pourront excéder une hauteur maximale de **1,80 mètre**. Les murs maçonnés ne sont pas autorisés. Les clôtures mitoyennes pourront être réalisées d'un commun accord entre propriétaires.

Les matériaux précaires, les tôles brutes non traitées ou tout dispositif portant atteinte à l'harmonie du lotissement sont interdits.

Les portails ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre. Ils devront être conçus de manière à ne pas gêner la circulation, ni empiéter sur la voie d'accès, ni compromettre la visibilité ou la sécurité.

Les clôtures implantées en bordure de la voie principale devront être établies en retrait de 60 centimètres par rapport à la limite de propriété.

7. Encadrement des terrassements

Les terrassements font l'objet d'un encadrement spécifique en raison de la topographie du site et de la présence de talus.

Aucun terrain ne pourra être terrassé sans accord préalable du lotisseur, après avis de l'association syndicale, et sous réserve de l'approbation de l'administration compétente lorsque celle-ci est requise.

Aucun talus ne pourra être réalisé ou retaillé en limite séparative avec un autre lot sans l'accord écrit préalable du propriétaire riverain concerné.

Le haut de talus en déblais devra respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et de 1,50 mètre par rapport à la limite de la voie principale.

Les pieds de talus en remblai devront obligatoirement être protégés afin d'éviter tout éboulement ou glissement de terrain. Le stockage de terres, déblais, remblais ou matériaux est autorisé uniquement à titre temporaire pour les besoins des travaux, sans porter atteinte à la vue, à l'intégrité ou à la tranquillité des propriétés voisines.

8. Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées de chaque lot devront être collectées et canalisées par des dispositifs adaptés, tels que gouttières, buses ou conduites.

Ces descentes devront obligatoirement être prolongées jusqu'au bas du talus afin d'éviter tout ruissellement libre susceptible de provoquer l'érosion ou la déstabilisation des terrains.

Dans l'attente de la réalisation des ouvrages définitifs de voirie et de collecte, les eaux pluviales pourront être rejetées selon les modalités prévues au règlement. Dès la mise en place des ouvrages définitifs, chaque propriétaire devra, à ses frais, raccorder ses dispositifs de descente au caniveau prévu à cet effet.

Chaque propriétaire demeure responsable de l'entretien et du bon fonctionnement de ses dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

9. Assainissement individuel des eaux usées

Le traitement des eaux usées est prévu par assainissement individuel, conformément aux préconisations du rapport de tests de percolation établi pour le lotissement.

Une distance minimale de 5 mètres devra être respectée entre tout ouvrage d'assainissement et la tête de talus par où se fait l'accès à chaque parcelle.

Cette règle vise à sécuriser l'implantation des dispositifs d'assainissement, à limiter les risques d'instabilité des terrains et à préserver les talus ainsi que les parcelles voisines.

10. Stationnement et circulation intérieure

Le stationnement devra être organisé à l'intérieur des lots.

Lorsque plusieurs logements ou modules indépendants sont réalisés sur un même lot, le nombre de places de stationnement devra être adapté en conséquence, de manière à préserver la fluidité de circulation, la sécurité et l'esthétique du lotissement.

Le stationnement sur la voie principale du lotissement est strictement interdit.

11. Entretien des parcelles et tranquillité du voisinage

Chaque propriétaire sera tenu d'entretenir sa parcelle en bon état.

Sont interdites toutes nuisances sonores, olfactives ou visuelles dès lors qu'elles présentent un caractère gênant pour le voisinage.

Cette obligation est particulièrement importante en cas d'occupation multiple, de logements indépendants ou de location saisonnière, afin de préserver le cadre de vie, l'image générale du lotissement et la bonne cohabitation entre les propriétaires.

12. Autorisation préalable des projets de construction

Avant tout dépôt de permis de construire ou démarrage de travaux, chaque projet de construction devra faire l'objet d'une procédure de validation préalable interne au lotissement.

Cette validation interviendra selon l'ordre suivant :

1. Autorisation préalable du lotisseur, qui vérifie la cohérence générale du projet avec l'esprit du lotissement, les prescriptions du règlement de construction et le cahier des charges applicable ;

2. Avis de l'architecte-conseil désigné par le lotisseur, chargé d'apprécier la qualité architecturale du projet, son implantation, ses volumes, ses matériaux, ses toitures, ses clôtures et son intégration paysagère ;

3. Avis de l'association syndicale, notamment sur les aspects liés à la vie collective du lotissement, aux accès, aux réseaux, aux terrassements, aux eaux pluviales, à l'assainissement, au stationnement et aux éventuelles nuisances.

Cette procédure de validation interne ne se substitue pas aux autorisations administratives obligatoires, notamment le permis de construire, qui demeurent à la charge de chaque propriétaire.

Elle a pour objectif de garantir que chaque projet, y compris en cas de construction de plusieurs modules indépendants sur un même lot ou de destination en location saisonnière, reste conforme au règlement de construction, au cahier des charges du lotissement et à l'harmonie générale de TERUA 3.

13. Synthèse générale

En synthèse, le règlement de construction de TERUA 3 constitue un cadre destiné à assurer un développement résidentiel maîtrisé du lotissement.

Il permet la réalisation de constructions individuelles, collectives ou composées de plusieurs modules indépendants, tout en préservant la qualité architecturale, la stabilité des terrains, la bonne gestion des eaux, la sécurité des accès et la tranquillité du voisinage.