

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Géomètres-Experts
Agence de Paray le Monial
1 rue du Val d'Or - BP 37 - 71600 Paray le Monial
T. (+33) 3 85 81 53 72
F. (+33) 3 85 81 36 78
paray@adage.pro
www.adage.pro



Commune de VOLESVRES (71)

Maître d'Ouvrage

Commune de Volesvres

Le Bourg
71600 VOLESVRES

Opération

Lotissement « Le Sainfoin »

Tranche 2



DATE	REV	AUTEUR	MODIFICATION
14 octobre 2021	A	OB	Demande de permis d'aménager

Réf. : PA21223

REGLEMENT

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de VOLESVRES, à savoir : le Règlement National d'Urbanisme (en l'absence de PLU) – Art. R111.2 à 17 du code d'urbanisme et les modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

A. Champ d'application

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement «Le Sainfoin», tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier d'autorisation.

Ce règlement, qui doit être rappelé ou mentionné dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, détermine (dans le respect du droit des tiers et du règlement national d'urbanisme) les règles et servitudes d'intérêt général qui seront opposables à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain privatif compris dans l'assiette foncière du lotissement.

En cas d'établissement d'un plan local d'urbanisme, le présent règlement pourra être incorporé à ce plan et mis en concordance avec lui, par application de la procédure prévue à l'article L.315.4 du code de l'urbanisme.

B. Désignation de la propriété lotie

Le terrain loti est cadastré au plan de la Commune de VOLESVRES au lieu dit «La Grande Terre», section D n° 560 pour une surface totale de 1ha 80a 56ca.

Il confronte :

- au Nord des maisons individuelles et la voie communale n° 6,
- à l'Ouest et au Sud un chemin de desserte,
- à l'Est le lotissement des Eglantines.
- à l'Est la tranche 1 du lotissement « le Sainfoin »

C. Parti de division adopté

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

- Espaces publics..... 2 887 m²
- Terrain privatif..... 10 565 m²

Superficie totale du lotissement : 13 452 m² (sous réserve du bornage contradictoire du périmètre).

Les divisions parcellaires à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privés sont libres sous réserve de respecter le nombre maximal de lots qui est fixé à 10.

TITRE II – REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Section I – Nature de l'utilisation du sol

Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols admises.

Il n'est créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir individuellement une seule maison à usage d'habitation. Tous autres modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits. En particulier, il est formellement interdit d'édifier des locaux à usage commercial ou industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Cependant seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou d'un travail à domicile à condition que pour tout immeuble bénéficiant de cette disposition, la surface de planchers réservée aux activités relevant des dites professions soit inférieure à la moitié de la surface habitable.

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

Le stationnement de caravanes, les dépôts de toute nature et l'exercice d'activités nuisantes (bruits, odeurs, fumées) sont interdits.

Toute utilisation du sol qui n'est pas expressément autorisée à l'article 1 est interdite.

Section II – Conditions de l'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Pour les véhicules, il n'est autorisé qu'un seul accès par lot. Cet accès devra être adapté à son usage et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Il est obligatoirement implanté à l'un des points fixés au plan de composition. En dehors de cet emplacement seule la création d'un portillon (accès piéton) est autorisée

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions édifiées sur les lots sont obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur.

Tous les branchements et raccordements entre bâtiments seront enterrés.

L'ensemble des dessertes par les réseaux est fixé par les documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les terrains pouvant faire l'objet de constructions présentent les caractéristiques figurant au plan de composition.

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

Les contraintes à observer sont identiques à celles fixées par rapport aux limites séparatives.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en intégralité dans la zone d'implantation des bâtiments définies pour chaque lot sur le plan de composition du lotissement (PA4) tout en respectant les règles ordinaires :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à R+1 et 6 mètres maximum au faitage.

Article 11 : Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain naturel. En particulier les talus et buttes de terre d'une dénivellée supérieure à 1.00 m sont interdits

Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de deux places par logement à l'extérieur du bâtiment.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement pour 12,50 m² de dégagement).

Article 13 : Plantations et espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Article 14 : Surface maximale de plancher

La surface maximale de plancher constructible sur chacun des lots est fixée à 290 m²