

# RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

## SOMMAIRE

<b>Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
Article 1.01	Objet du règlement 2
Article 1.02	Champ d'application 2
Article 1.03	Destination des lots 2
Article 1.04	Modification du lotissement 2
Article 1.05	Subdivision des lots 2
Article 1.06	Réunion des lots 2
<b>Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>3</b>
Article 2.01	Occupations et utilisations du sol admises 3
Article 2.02	Occupations et utilisations du sol interdites 3
Article 2.03	Accès et voirie 3
Article 2.04	Desserte par les réseaux 3
Article 2.05	Caractéristiques des terrains 4
Article 2.06	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques 4
Article 2.07	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 4
Article 2.08	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 4
Article 2.09	Emprise au sol 4
Article 2.10	Hauteur des constructions 5
Article 2.11	Aspect extérieur des constructions 5
Article 2.12	Stationnement des véhicules 7
Article 2.13	Espaces libres – plantations 7
Article 2.14	Possibilités maximales d'occupation du sol 7

## **Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1.01 Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement du Parc de Balesme, situé sur la commune de Tigy, tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

### **Article 1.02 Champ d'application**

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Tigy, à savoir le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

### **Article 1.03 Destination des lots**

Le lotissement comprend :

- 55 lots à bâtir numérotés de 1 à 55 inclus, le tout pour une contenance de 42 437 m<sup>2</sup>.
- 1 lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne du lotissement, la réalisation d'espaces verts 18 431 m<sup>2</sup>.

### **Article 1.04 Modification du lotissement**

Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

### **Article 1.05 Subdivision des lots**

Les éventuels copropriétaires d'un lot (co-acquéreurs ou co-héritiers) ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour imposer la subdivision d'un lot.

### **Article 1.06 Réunion des lots**

La réunion des lots est interdite.

## **Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL**

La commune de TIGY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

**Le règlement applicable au projet est celui de la zone ou des zones où sont situés les terrains concernés par ce lotissement complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants.**

### ***Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises***

*Sont autorisées :*

- une seule construction principale à usage d'habitation par lot,
- les annexes à l'habitation,
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que les transformateurs à l'exception des pylônes,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du lotissement et à la réalisation des constructions,
- les piscines,
- les aires de jeux,
- les plantations et espaces verts.

### ***Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites***

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.01 est interdit.

### ***Article 2.03 Accès et voirie***

Tous les lots doivent avoir un accès direct sur la voirie à créer du lotissement.

L'ensemble de la voirie existante est porté sur le plan de composition (pièce PA4).

Tout accès véhicules est interdit en dehors des emplacements imposés figurant au plan de composition (pièce PA4).

### ***Article 2.04 Desserte par les réseaux***

#### **◆ Adduction d'eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

**◆ Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

**◆ Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots doivent être infiltrées sur chacun des lots.

**◆ Télécommunications**

Le raccordement au réseau de télécommunications doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

**◆ Electricité**

Le raccordement au réseau électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

**Article 2.05 Caractéristiques des terrains**

La superficie des lots à bâtir est définie sur le plan de composition (pièce PA4).

**Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres,

**Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage.
- le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.
- pour les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

**Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

**Article 2.09 Emprise au sol**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du lot.

**Article 2.10 Hauteur des constructions**

La hauteur maximum des constructions mesurée du sol naturel, sur la façade principale, au faîtage des toitures, est fixée à 9m.

**Article 2.11 Aspect extérieur des constructions**

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

**Matériaux**

*Sont interdits :*

- tous les pastiches d'une architecture étrangère à la Région.

**Toitures des constructions****Construction principale**

Seuls sont autorisés l'ardoise, la tuile plate et les matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les toitures des habitations principales sont à deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° à 45°.

- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les serres, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

**Constructions annexes**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

***Serres et abris de piscine***

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

**Façades****Aspects des façades**

Les revêtements de façade doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige, ocre ou brique.

Le blanc pur et les couleurs criardes pour les enduits sont interdits.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

### **Niveaux de plancher de rez-de-chaussée**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,10 m et 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade de celles-ci.

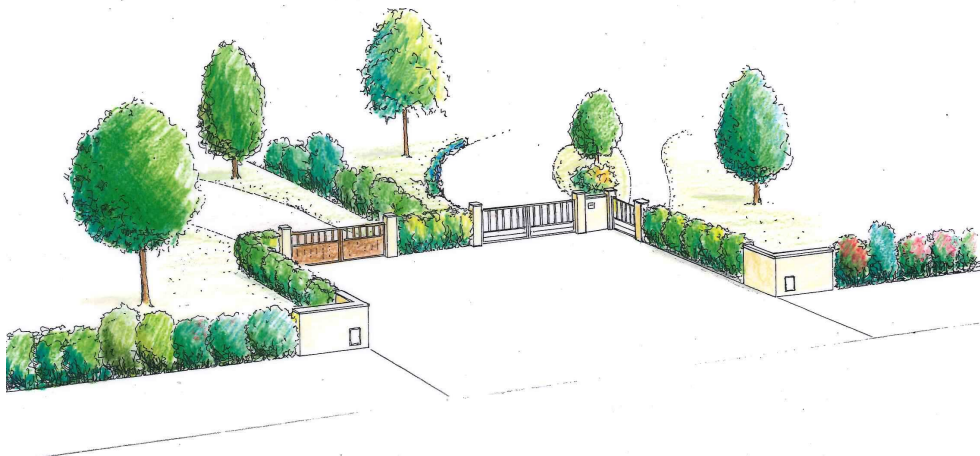
### **Clôtures**

#### *Les clôtures en façades*

Elles doivent être constituées d'un grillage vert de 1,50m de hauteur et doublé obligatoirement d'une haie végétale. La haie devra être constituée d'un panaché d'au moins quatre essences avec feuillages caducs et persistants parmi les cornouillers, les spirées, le charme, les cotonéasters, les forsythias, les saules, les symphorines, les troènes, les viornes ...

Les clôtures peuvent être ponctuellement constituées d'un mur plein de 1,50m de hauteur uniquement au niveau des entrées de lot, de chaque côté du portail (3m maximum de chaque côté) et pour intégrer les coffrets techniques (sur une longueur de 2m maximum) dans le cas où ils ne sont pas déjà intégrés dans un mur accolé au portail. Ce mur plein devra avoir le même aspect que la façade de la construction principale.

Les portails doivent être implantés en recul par rapport à l'alignement (voir article 2.12) et les clôtures doivent être implantées à l'alignement défini au plan de composition (pièce PA4). Le portail doit être de forme droite et d'une hauteur maximum de 1,50 m. Les piliers supportant le portail doivent être de forme simple.



#### *Les autres clôtures*

Elles doivent être réalisées d'un grillage vert d'une hauteur maximum de 1,50m, doublé ou non d'une haie constituée d'essences panachées avec feuillages caducs et persistants (en rappel des essences en façade).

**Article 2.12 Stationnement des véhicules**

Une aire de stationnement de 5,00 m x 5,00 m doit être aménagée à l'intérieur de chacun des lots en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès présenté sur le plan de composition (pièce PA4). Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules (voir schéma de principe sur le plan de composition - pièce PA4). Si un portail est prévu, il devra être implanté à 5m en retrait de la limite de propriété.

Dans tous les cas le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

**Article 2.13 Espaces libres – plantations**

Les espaces non construits ne doivent pas rester dépourvus de végétation, ni en friches. En particulier, l'espace situé entre la façade principale et l'alignement et non destiné aux voiries d'accès et au stationnement doit être traité en espaces verts avec obligation de planter.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

**Article 2.14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

La Surface de Plancher maximale disponible sur chacun des lots de 1 à 55 inclus est fixée à 300 m<sup>2</sup>.

La Surface de Plancher maximale disponible sur le lot A est fixée à 20 m<sup>2</sup>.