

# RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

## SOMMAIRE

<b>Titre 1.</b>	<b>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.</b>	<b>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	4
Article 2.11	Aspect extérieur des constructions	5
Article 2.12	Stationnement des véhicules	5
Article 2.13	Espaces libres – plantations	5
Article 2.14	Possibilités maximales d'occupation du sol	6

## **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 « Charlotte de Lay », situé sur la commune d'Aschères-le-Marché (45170), 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 d'Aschères-le-Marché, 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 :

- Dix lots (9 lots à bâtir et 1 lot bâti) numérotés de 1 à 10 inclus, le tout pour une contenance de 7 526 m<sup>2</sup>.
- Un lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne ainsi que des espaces verts du lotissement, le tout pour une contenance de 729 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 d'Aschères-le-Marché 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 :*

- les constructions à usage d'habitation,
- 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***

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, les zones d'implantation imposées pour les entrées de lots, indiquées sur le plan de composition (pièce PA4) doivent être respectées.

### ***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***

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les lots n°1 et 2 devront respecter un alignement de la façade avec une marge de recul de 6 m par rapport à la limite avec la voie.

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

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementée.

***Article 2.09 Emprise au sol***

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

***Article 2.10 Hauteur des constructions***

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions seront en rez-de-chaussée et combles.

## **Article 2.11 Aspect extérieur des constructions**

### **Toitures et façades des constructions**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou d'aspect similaire et crochets teintés. Les pentes des toitures devront être comprises entre 40 et 45°.

### **Ravalement**

Les enduits seront de ton foncé dans une nuance se rapprochant des façades traditionnelles constituant le front bâti de la Grande Rue de la Garde.

### **Clôtures**

#### **Les clôtures en façades**

Elles doivent être constituées d'un grillage vert simple torsion de 1,50m de hauteur avec poteau métallique 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 portails doivent être implantés à l'alignement (implantation en retrait interdit) 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. En cas de portail coulissant, les piliers seront en métal de dimension 10 x 10.

#### **Les autres clôtures**

Elles doivent être réalisées d'un grillage vert simple torsion avec poteau métallique 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**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **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.

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

La Surface de Plancher maximale disponible sur chacun des lots est fixée à 250 m<sup>2</sup> et sur le lot A à 20 m<sup>2</sup> maximum.