

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
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
Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL	3
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 4
Article 2.12	Stationnement des véhicules 5
Article 2.13	Espaces libres – plantations 6
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 de la Fontaine, situé sur la commune de Ligny-le-Ribault, 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 Ligny-le-Ribault, 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 :

- 12 lots à bâtir numérotés de 1 à 12 inclus, le tout pour une contenance de 7 882 m².
- 1 lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne du lotissement, la réalisation d'espaces verts 3 546 m².

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 Ligny-le-Ribault 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

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

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

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.

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions

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

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé au moins à 0,20 m et au plus à 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

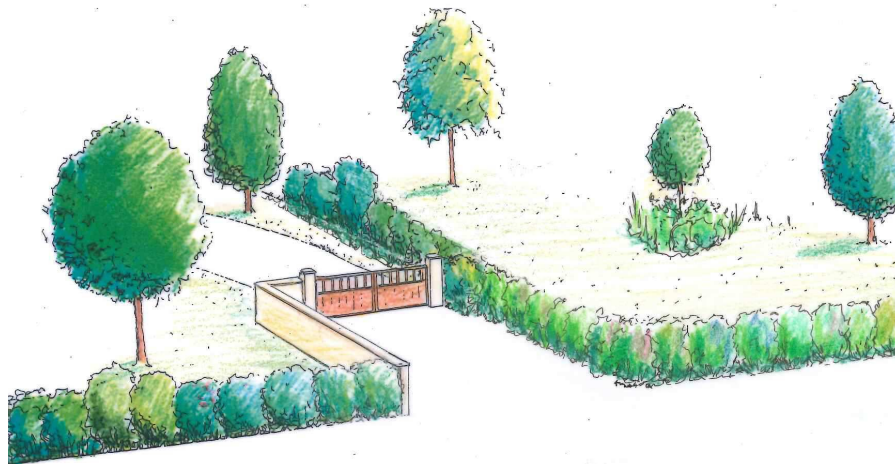
Clôtures

Les clôtures en façades

Elles doivent être constituées d'un grillage vert de 1,50m de hauteur avec poteau métallique vert 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 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 avec poteau métallique 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 dans la mesure où ils ne gênent pas l'implantation des futures constructions.

Article 2.14 Possibilités maximales d'occupation du sol

La Surface de Plancher maximale disponible sur chacun des lots de 1 à 12 inclus est fixée à 250 m².

La Surface de Plancher maximale disponible sur le lot A est fixée à 20 m².