

# 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	4
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	5

## **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 des Terres des Cassines, situé sur la commune de Neuvy-en-Sullias (45510), 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 Neuvy-en-Sullias, à savoir le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Neuvy-en-Sullias.

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 :

- Quinze lots à bâtir numérotés de 1 à 15 inclus, le tout pour une contenance de 12 804 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 1 659 m<sup>2</sup>.
- Un lot nommé B destiné à l'élargissement de l'emprise de la Rue de la Lande, le tout pour une contenance de 610 m<sup>2</sup>.
- Un lot nommé C correspondant à l'emprise d'un emplacement réservé figurant au Plan Local d'Urbanisme, le tout pour une contenance de 46 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 coloti 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 autorisée.

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

La commune de Neuvy-en-Sullias 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,
- une partie des surfaces de ces constructions à usage d'habitation ou des annexes peut être utilisée à usage de bureau, de services ou pour l'exercice d'une profession libérale à condition que le stationnement nécessaire soit aménagé sur le lot et que cette activité n'entraîne aucune nuisance (bruit, odeur, fumées...) pour le voisinage.
- 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.

### ***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***

Les lots numérotés de 1 à 9 inclus doivent avoir un accès direct sur la Rue de la Lande.

Les autres lots doivent avoir un accès direct sur la voie à créer du lotissement.

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

Chaque entrée de lot doit respecter les emplacements imposés par le plan de composition (pièce PA4).

**Article 2.04 Desserte par les réseaux****◆ Assainissement eaux usées**

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

*N.B : Etant donné la faible profondeur du réseau à créer (en particulier au droit des lots 1 à 7 inclus), chaque acquéreur de lot devra étudier la possibilité d'évacuer leurs eaux usées soit de manière gravitaire soit au moyen d'un dispositif de relevage.*

**◆ Assainissement eaux pluviales**

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

**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 respecter les marges de recul définies au plan de composition (pièce PA4).

**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**

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

**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.

**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.

*Rappel : si une partie des surfaces des constructions à usage d'habitation ou des annexes est utilisée à usage de bureau, de services ou pour l'exercice d'une profession libérale, le stationnement nécessaire doit être aménagé sur le lot.*

**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 limites situées en bordure de la R.D.951 seront plantées conformément aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

La Surface de Plancher maximale disponible sur chacun des lots 1 à 15 inclus est fixée à 200m<sup>2</sup>.

La Surface de Plancher maximale disponible sur le lot A est fixée à 14m<sup>2</sup>.