

# 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 « Le Clos de la Treille n°2.1 », situé sur la commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray (41000), 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 Saint-Sulpice-de-Pommeray, 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-huit lots à bâtir numérotés de 1 à 18 inclus, le tout pour une contenance de 8 476 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 4 561 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 Saint-Sulpice-de-Pommeray 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 pourront être utilisées à usage de professions libérales, bureaux ou services à condition que le stationnement nécessaire soit aménagé sur le lot,
- 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, espaces verts, jardins potagers et jardins d'agrément.

### ***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 unique sur la voie à créer du lotissement. Chaque entrée de lot doit respecter les emplacements imposés par le plan de composition (pièce PA4).

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

**Article 2.04 Desserte par les réseaux****◆ Adduction d'eau potable**

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

**◆ 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**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction nouvelle et autres surfaces imperméabilisées nouvelles présentes dans les lots.

**◆ Electricité - Gaz - Télécommunications**

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

**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 conformément au plan de composition (pièce PA4) concernant :

**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**

Les différentes constructions peuvent être accolées les unes aux autres. Si ce n'est pas le cas, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 4m.

**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 des constructions annexes non accolées ne doit pas excéder 4m.

**Article 2.11 Aspect extérieur des constructions**

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

**Article 2.12 Stationnement des véhicules**

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

**Article 2.13 Espaces libres – plantations**

Identique 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 est définie ci-après :

NUMÉRO DE LOT	SURFACE DE PLANCHER
Lot 1	250 m <sup>2</sup>
Lot 2	250 m <sup>2</sup>
Lot 3	250 m <sup>2</sup>
Lot 4	250 m <sup>2</sup>
Lot 5	250 m <sup>2</sup>
Lot 6	250 m <sup>2</sup>
Lot 7	250 m <sup>2</sup>
Lot 8	250 m <sup>2</sup>
Lot 9	250 m <sup>2</sup>
Lot 10	250 m <sup>2</sup>
Lot 11	250 m <sup>2</sup>
Lot 12	250 m <sup>2</sup>
Lot 13	250 m <sup>2</sup>
Lot 14	250 m <sup>2</sup>
Lot 15	250 m <sup>2</sup>
Lot 16	250 m <sup>2</sup>
Lot 17	250 m <sup>2</sup>
Lot 18	250 m <sup>2</sup>
Lot A	20 m <sup>2</sup>
	<b>4 520 m<sup>2</sup></b>