

Lotissement « Les Basses Vignes »

Demande de Permis d'Aménager Modificatif

PA 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :

Article I-1 :

En sus des droits des tiers et des dispositions particulières définies au chapitre II les constructions édifiées dans le lotissement « Les Basses Vignes » devront respecter les règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune d'ISLE, à savoir :

- Code de l'Urbanisme : dispositions communes aux aménagements (articles R.441-1 à R. 441-10 et plus spécifiquement aux lotissements (articles R.442-1 à R. 442-25)
- Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ISLE approuvé le 18/02/2011, modifié les 30/01/2012 et 21/10/2012, et révisé le 06/05/2013, zone UB.

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement, tel que le périmètre en est défini au plan de composition et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après leur approbation par l'autorité administrative.

Article I-2 : (article R.442-18 du Code de l'Urbanisme)

Le Permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :

- a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 ;
- b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de Permis de construire.

Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de Permis de construire.

Article I-3 :

Dans les cinq (5) ans suivant l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé, ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement, en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables (article L.442-14 du Code de l'Urbanisme).

Article 1-4 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir lorsque la Commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) ou d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée conformément à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme demande le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique - article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Article II-1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Dispositions du P.L.U. – zone UB

En particulier, l'exercice d'une activité professionnelle est autorisé dans le lotissement, sous réserves de l'obtention des différentes autorisations nécessaires et de la compatibilité de cet exercice avec la vocation résidentielle du lotissement.

Article II-2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

Dispositions du P.L.U. – zone UB

Article II-3 - Accès et voiries :

Dispositions du P.L.U. – zone UB

Dispositions particulières au lotissement « Les Basses Vignes » :

L'ensemble de la voirie existante et à créer est porté aux plans du dossier. Tous les lots seront desservis par les voies à créer. Aucun accès par les voies existantes ne sera autorisé.

Le plan de composition du dossier précise le cas échéant, pour certains lots, les accès imposés depuis la voirie, ainsi que les façades par lesquelles l'accès est interdit.

L'Association Syndicale Libre des acquéreurs de lots, une fois constituée en application de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme dans le but d'assurer la gestion et

l'entretien des terrains, équipements et espaces communs du lotissement « Les Basses Vignes » jusqu'à leur transfert dans le domaine public communal de la Mairie d'ISLE.

Article II-4 - Desserte par les réseaux :

Dispositions du P.L.U. – zone UB

Dispositions particulières au lotissement « Les Basses Vignes » :

Chaque lot sera raccordé aux réseaux publics existants par l'intermédiaire de branchements souterrains réalisés par le lotisseur.

Tous ces branchements seront équipés de dispositifs de jonction situés en limite du lot (coffrets, regards etc...). L'implantation de ces dispositifs figure au plan de vente remis à chaque acquéreur.

Les branchements seront les suivants :

- Eaux pluviales :

Canalisation de 160 mm de diamètre intérieur, destinée à recevoir exclusivement les eaux pluviales après régulation issues du dispositif individuel de rétention à réaliser par chaque acquéreur sur sa parcelle, avec tabouret de branchement individuel implanté sur domaine public.

- Eaux usées :

Canalisation de 160 mm de diamètre intérieur destinée à recevoir uniquement les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes), avec tabouret de branchement individuel implanté sur domaine public.

Le propriétaire d'un lot devra obligatoirement s'assurer de la profondeur des branchements EU et EP situés au droit de son lot, avant de fixer le niveau de sa construction.

- Adduction en Eau potable :

Canalisation de 25 mm (ou différent suivant prescriptions du service gestionnaire) aboutissant dans une cage à compteur implantée à l'intérieur de chaque lot, pour logement du compteur. Ce dernier sera mis en place à la demande et aux frais de chaque acquéreur.

- Electricité :

Coffret réseau implanté sur domaine public en limite de lot pour raccordement direct ou coffret de branchement en façade de chaque lot (implantation face avant du coffret sur limite), pré-équipé en 90A mono, pour logement du compteur à la demande et aux frais de chaque acquéreur.

- Téléphone

Deux gaines Ø 42/45mm aboutissant dans un boisseau (regard) en béton 0,30 x 0,30 situé sur chaque lot. Les raccordements individuels des lots (câblage) feront l'objet de demandes de chaque acquéreur.

Article II-5 - Caractéristiques des terrains :

Non règlementé au Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions particulières au lotissement « Les Basses Vignes » :

Les lots sont destinés à la construction de maisons d'habitation individuelles et leurs annexes et à raison d'une seule maison d'habitation par lot.

La superficie prévisionnelle de ces lots varie de 527m² env. à 814m² env.

Le nombre maximum de lots est fixé à DIX-SEPT (17) pour la totalité du lotissement.

Toute subdivision d'un lot, visant à la création d'un droit à construire supplémentaire est interdite.

La division d'un lot visant à l'agrandissement ou à la mise en conformité d'un lot voisin mitoyen est autorisée sous réserve du respect des règles d'urbanisme.

Article II-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dispositions du PLU – zone UB

Dispositions particulières au lotissement « Les Basses Vignes » :

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions du règlement du P.L.U. – zone UB, du plan de composition et du règlement graphique pour l'implantation des constructions joint en annexe.

En particulier,

- la façade des constructions ne pourra être implantée en-deça d'une distance de 5m par rapport à la façade de la parcelle, sauf cas particuliers portés au plan de composition.

* Nota : Les divisions parcellaires et les superficies figurant sur les plans et autres documents du dossier d'urbanisme n'ont pas un caractère contractuel, elles ne seront définitives qu'après la réalisation des travaux d'aménagement et le bornage des lots.

Article II-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions du PLU – zone UB

Dispositions particulières au lotissement « Les Basses Vignes » :

Les marges d'isolement entre les constructions et par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du P.L.U. – zone UB, du plan de composition et du règlement graphique joint en annexe.

La construction sur limite séparative entre deux lots est autorisée sauf dispositions contraires portées au plan de composition. Si la construction ne jouxte pas les limites séparatives latérales du terrain, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m. ($d \geq h/2 \geq 3m$).

Le règlement du P.L.U. – zone UB, article 7, autorise les débords de toiture dans cette marge d'isolement latéral.

Article II-8 - Implantation des constructions sur une même propriété :

Non règlementé au Plan Local d'Urbanisme

Article II-9 - Emprise au sol :

Non règlementé au Plan Local d'Urbanisme

Article II-10 - Hauteur des constructions :

Dispositions du P.L.U. – zone UB

En particulier, la hauteur maximale autorisée est de 10m au faîtage de la construction.

Article II-11 - Aspect extérieur - Architecture - Clôtures :

Dispositions du P.L.U. – zone UB

Article II-12 - Stationnement des véhicules :

Dispositions du P.L.U. – zone UB

Dispositions particulières au lotissement « Les Basses Vignes » :

6 places de stationnement longitudinales (entre la chaussée et le trottoir) seront aménagées aux emplacements indiqués au plan de composition.

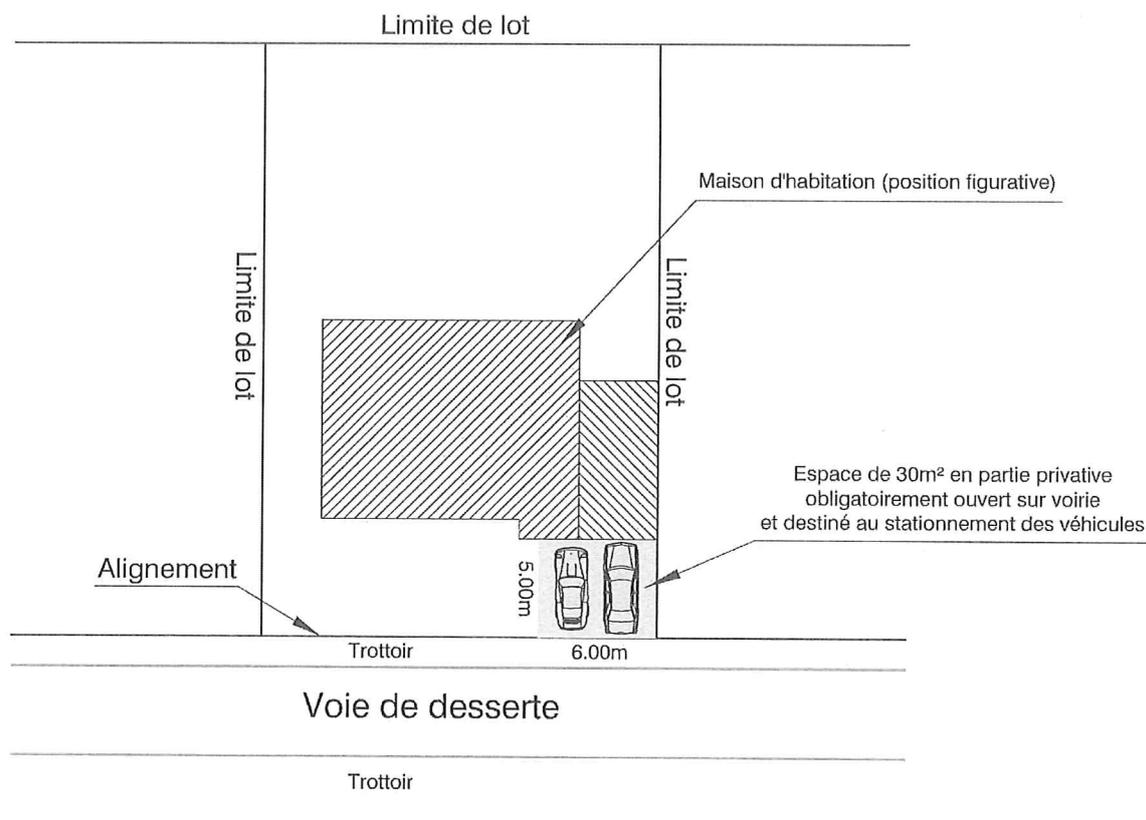
En complément de ces places de stationnement réalisées par le lotisseur sur des espaces communs, chaque acquéreur de lot devra laisser un espace de stationnement ouvert sur voirie suivant les dispositions suivantes :

Espace de stationnement privatif :

Conformément au schéma de principe ci-après, les acquéreurs des lots auront l'obligation de laisser sur leur parcelle un espace ouvert sur la voirie de dimensions minimales 6m x 5m (soit une superficie de 30m²). Cet espace, implanté en partie privative en cohérence avec l'accès à la parcelle depuis la voirie, sera destiné au stationnement des véhicules.

Cette zone de stationnement non clos devra figurer au plan de masse du Permis de Construire.

SCHÉMA DE PRINCIPE



Article II-13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés :

Dispositions du P.L.U. – zone UB

L'emplacement de l'espace vert et des arbres de haute tige à planter dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement figure sur les documents graphiques du dossier.

La zone principale à vocation d'espace vert accueillera le dispositif de rétention des eaux pluviales conçu dans un objectif d'insertion paysagère suite à l'aménagement du plan d'eau existant.

L'espace vert accueillera une aire de jeux au sol souple réalisée en sable.

Article II-14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé au Plan Local d'Urbanisme

La surface de plancher maximale est fixée à 5000m² pour l'ensemble du lotissement, elle sera répartie suivant les attestations de surface de plancher délivrées à chaque vente de lot par le lotisseur.

Article II-15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Article II-16 - Servitudes :

Les lots n°11, 12, et 13 du lotissement « Les Basses Vignes » seront grevés d'une servitude de passage de canalisation d'eaux de source et de ruissellement issues des terrains situés en amont de l'Avenue des Basses Vignes. Le tracé de la canalisation et l'emplacement des ouvrages hydrauliques seront portés aux plans de vente individuels des lots.

Le lot n°13 du lotissement « Les Basses Vignes » sera grevé d'une servitude de passage de canalisation de branchement d'eaux usées de la parcelle riveraine cadastrée n°148 section BA, en tranchée commune avec la canalisation objet de la convention ci-dessus mentionnée.

Article II-17 - Modification du lotissement :

Toute modification du lotissement devra s'effectuer conformément aux dispositions de l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

*_*_*

LIMOGES, le 18 Décembre 2017
Modifié le 13 Juin 2018

LE LOTISSEUR

~~LE LOTISSEUR~~
de l'Etat
Centre d'Urbanisme
28 av. du Général de Gaulle
87000 LIMOGES
RCS Limoges 429 520 687