

Juillet 2007

COMMUNE DE VIRSON
Lotissement «DU PRE DE L'AIRE»

REGLEMENT

1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.01 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de VIRSON.

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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 approbation par l'autorité administrative.

1.02 OBJET DU REGLEMENT

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « DU PRE DE L'AIRE » situé sur la commune de VIRSON, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotissement est projeté sur la parcelle cadastrée section A n° 173, 179, 180p, 181p, 182p, 183p, 184p.

La superficie totale de l'assiette foncière est de 27 076 m².

1.03 DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

* Transformateur	25 m ²
* Voirie et stationnement	4937 m ²
* Espaces verts	2889 m ²
* Terrains privatifs	19225 m ²

	27076 m ²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en lots numérotés de 1 à 38. Les surfaces de terrain et celles hors oeuvre nettes maximales constructibles pour les lots 1 à 38, sont les suivantes :

N° de lot	Shon max	N° de lot	Shon max	N° de lot	Shon max
1	296	15	386	29	241
2	267	16	235	30	259
3	238	17	394	31	278
4	233	18	305	32	278
5	251	19	267	33	359
6	344	20	327	34	273
7	268	21	248	35	292
8	325	22	376	36	345
9	255	23	317	37	268
10	255	24	273	38	263
11	283	25	272		
12	260	26	240		
13	260	27	257		
14	289	28	253		

Les superficies des lots indiqués sur les différents documents sont approximatives et seront définitives après bornage.

Les travaux seront réalisés en une seule tranche.

1.04 ESPACES COMMUNS

⇒ Les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement et raccordement à la station de traitement des eaux usées, objet des présentes, notamment pour le lotissement les Amandiers et sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pourront devenir la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée, notamment en prolongement de la voie A entre les lots 26 et 27.

⇒ En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.

⇒ L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserve aux dispositions du cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

⇒ Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent parfaitement habilité à entreprendre toute extension de lotissement.

Les espaces communs seront cédés par le lotisseur à l'Association Syndicale créée conformément à l'article R 315.6 du Code de l'Urbanisme, cette association pouvant elle-même les rétrocéder à la commune.

2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il n'est créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir individuellement des constructions à l'usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...). Toutefois, l'exercice des professions libérales sera autorisé à condition que les locaux destinés à cette activité ne représentent pas plus de la moitié de la surface habitable du logement.

ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 1 ci-dessus.

3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ⇒ La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie.
- ⇒ L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau semi collectif d'assainissement crée dans le cadre de cette opération.

3 - Eaux pluviales

3.1 - Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3.2 - Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de puisards réalisés à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs.

3.3 - Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales"

4 - Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Définies au plan parcellaire et de voirie.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan parcellaire et de voirie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci sans pour autant être inférieures à 3 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation ou abritant des activités une distance minimale de quatre mètres (4 m 00). Si les deux constructions ne comportent pas d'ouverture ou que des ouvertures sur pièces secondaires, la distance minimum sera ramenée à 3 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder six mètres (6 m ou R + 1) mesurés à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions annexes, telles que garages, buanderies, etc, ne peut dépasser quatre mètres cinquante (4.00 m) au faitage.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes constructions doivent s'intégrer dans l'espace qui l'environne, cet espace étant conditionné par le tracé des emprises publiques, la forme des parcelles, le caractère des constructions voisines, etc...

L'architecture

Les principes suivants doivent être respectés

- ⇒ simplicité du volume. La volumétrie sera simple. Seront évités les petits volumes décrochés et les fausses tours.
- ⇒ unité d'aspect
- ⇒ proportion et choix des matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants
- ⇒ la construction de dépendances qui ne seraient pas le complément d'un immeuble d'habitation, est interdite.

- ⇒ les enduits seront lisses et ton pierre, les fenêtres seront de préférence plus hautes que larges à l'exception des grandes baies vitrées
- ⇒ Les volets battants extérieurs seront en bois peints en respectant les couleurs régionales (gris, gris-vert, gris-bleu...)
- ⇒ L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
- ⇒ Les sous-sols sont interdits
- ⇒ Niveau des constructions : le niveau du rez-de-chaussée sera situé à 20 cm minimum au-dessus de l'axe du trait mentionné sur les coffrets électriques.

Toitures

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures de préférence à deux pentes exécutées en tuiles canal ou d'aspect similaire et de teintes brouillées.

Toutefois, d'autres matériaux peuvent être employés s'ils sont en harmonie avec ceux des constructions voisines, ou bien lors de la réfection des toitures existantes.

Procédés et matériaux de construction

Sont proscrits

- ⇒ tous les matériaux ou procédés imitant un autre matériau
- ⇒ tous les matériaux de caractère précaire
- ⇒ les constructions préfabriquées, lorsqu'elles présentent un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération
- ⇒ toutes les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construction

Couleurs

Les descriptifs devront comporter la nomenclature des couleurs envisagées.

Détails architecturaux

Les éléments d'accompagnement des constructions (portails, grilles de protection, garde-corps, souches de cheminées, etc...) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades.

Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont déconseillés.

Clôtures

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti.

Les clôtures sur voies et en retour jusqu'à la construction seront constituées par :

- un muret de 0.80 m de hauteur maximum doublé d'une haie végétale, le tout n'excédant pas 1.20 m de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées par

- clôture grillagée d'une hauteur maximum de 1.80 m doublée éventuellement d'une haie bocagère
- ou d'un mur de 1.80 m de hauteur maximum
- en limite arrière des lots en périphérie du projet les clôtures seront constituées par un grillage de 1.80 m de hauteur maximum doublé d'une haie bocagère

En cas de création de clôtures, le plan sera déposé en même temps que le permis de construire.

Pour les lots 22 et 23, les clôtures seront impérativement en haut de fossé.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Une aire de stationnement pour deux véhicules par logement devra être réservée à l'intérieur de chaque lot. Cette aire de stationnement devra rester ouverte sur la voirie.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé. Les arbres et les haies existants ou plantés par l'aménageur, indiqués au plan de composition, seront strictement conservés et entretenus.

1.2. Les espaces non bâtis devront comporter au moins deux arbres de haute tige par 100 m² de terrain.

1.3. Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts plantés.

4 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La SHON maximale est définie pour chaque lot dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.