

Département du Loiret

COMMUNE DE LAAS

Lieu-dit "Le Bourg"



LOTISSEMENT LE DOMAINE DES VIGNES

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA10

Indice	Date	Modifications / Observations
A	06.02.2013	

PITHIVIERS



AVALLON

GEOMEXPERT S.A.S.
Géomètres Experts Associés

Boîte Postale n°314
45203 MONTARGIS CEDEX
Tel : 02-38-89-87-70
Fax : 02-38-89-11-28
montargis@geomexpert.com

DOSSIER :
M07273

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	3
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	4
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 Domaine des Vignes, situé sur la commune de LAAS (45300), 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 Laas, 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 :

- Douze lots à bâtir numérotés de 1 à 12 inclus, le tout pour une contenance de 7 167 m².
- 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 2 387 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 autorisée.

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

La commune de Laas 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 :

- une seule construction à usage d'habitation monofamiliale par lot,
- les annexes à l'habitation,
- une partie des surfaces de ces constructions à usage d'habitation ou des annexes peut être utilisée 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,
- 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 sur les voies 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 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

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

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

Article 2.09 Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du lot.

Article 2.10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m maximum au faîtage.

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions**Clôtures**

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).

Autres aspects

Les éléments faussement décoratifs tels que : dominos, boules diverses, animaux et autres sujets n'ayant aucun rapport avec l'architecture fonctionnelle sont interdits.

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,80m de diamètre est interdite sur l'ensemble des constructions. Pour les antennes paraboliques de diamètre inférieur ou égal à 0,80m, leur installation sur les façades et toitures visibles des voies et espaces publics est interdite.

Article 2.12 Stationnement des véhicules

Une aire de stationnement de 5,00 m x 6,00 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.

Article 2.13 Espaces libres – plantations

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 50% d'essences persistantes.

Les espaces non construits ne doivent pas rester dépourvus de végétation, ni en friches.

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 ²
Lot 2	250 m ²
Lot 3	250 m ²
Lot 4	250 m ²
Lot 5	250 m ²
Lot 6	250 m ²
Lot 7	250 m ²
Lot 8	250 m ²
Lot 9	250 m ²
Lot 10	250 m ²
Lot 11	250 m ²
Lot 12	250 m ²
Lot A	20 m ²
	3 020 m²