

COMMUNE DE NEY

Aménagement d'un lotissement communal

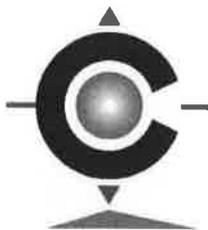
REGLEMENT

Modifié le 25 novembre 2020 suite à l'Arrêté no 2020-024

P.A .10



PERMIS D'AMENAGER



**SARL « Cabinet COLIN et ASSOCIES
Géomètres-Experts »**

95, Rue Ponsar – B.P. 134
39304 CHAMPAGNOLE Cedex
Tél : 03.84.52.01.17 - Fax : 03.84.52.63.44
E-mail : contact@colin-associes.fr

Février 2020

Dossier 190273

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Dispositions complémentaires au lotissement.....	3
SECTION I – DESTINATION ET NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	3
Article 1AU-1 : Occupations et utilisation du sol admises.....	3
Article 1AU-2 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	3
Article 1AU-3 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	4
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	4
Article 1AU- 4 : Accès.....	4
Article 1AU-5 : Desserte par les réseaux.....	4
Article 1AU- 6 : Caractéristiques des terrains.....	4
Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux voies.....	4
Article 1AU-8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	5
Article 1AU-9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	5
Article 1AU-10 : Emprise au sol.....	5
Article 1AU-11 : Hauteur maximale des constructions.....	5
Article 1AU2-12 : Aspect extérieur.....	5
Article U2-13 : Stationnement.....	5
Article U2-14 : Clôtures et plantations.....	5
SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	6
Article 1AU-15 : Surface de plancher.....	6

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots, afin de conserver une certaine homogénéité et sus du droit des droits des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de NEY.

En sus du droit des tiers, la division parcellaire et les constructions édifiées dans le lotissement sont soumises aux règles complémentaires ci-après :

Dispositions complémentaires au lotissement

L'article R151-21 (ancien R123.10-1) du code de l'urbanisme ne s'applique pas au présent lotissement. Les règles du PLU s'appliquent à chaque lot, sauf dispositions contraires.

Section I – Destination et nature de l'occupation du sol

Article 1AU-1 : Occupations et utilisation du sol admises

Ne sont admis que :

- Les constructions à usage d'habitation principale et leurs dépendances (isolées ou accolées) ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les dépendances isolées, et ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux publics à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² et que les façades ne soient pas en tôle. Une seule dépendance isolée par parcelle sera autorisée.
- Les piscines

Article 1AU-2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En règle générale, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et, en particulier, toute activité pouvant causer une nuisance au voisinage.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière, susceptibles de générer
- des nuisances et notamment celles abritant des animaux,
- Les constructions et installations à vocation d'activité industrielle,
- Les constructions et installations à vocation d'activité autres que celles mentionnées à l'article 2,
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières,
- Les constructions à usage animalier (chenils, écuries...)

- Les affouillements et exhaussement du sol, sauf ceux nécessaires à la construction principale.
- Les terrains de camping.
- Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de vieux matériaux, de carcasses de voitures.

Article 1AU-3 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sans objet

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU- 4 : Accès

L'accès aux lots s'effectue à partir de la voirie interne du lotissement.

Article 1AU-5 : Desserte par les réseaux

1/ Eau potable- EDF - TELECOM

Les raccordements aux réseaux se feront à partir des boites de branchement et coffrets de raccordement installés au droit de chaque lot en limite du domaine public.

2/ Eaux Usées

Elles seront collectées et dirigées dans le réseau communal.
Des tabourets de branchement seront installés sur chaque lot.

3/ Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain d'assiette, au moyen d'une tranchée d'infiltration. Chaque constructeur devra réaliser une tranchée d'infiltration dans l'emprise de sa parcelle, d'un volume de 4 m³. Une surverse doit être prévue pour que le trop plein soit collecté et raccordé au réseau d'eaux pluviales.

Il est possible et conseillé de recueillir et stocker les eaux de toiture dans une citerne de récupération enterrée pour une utilisation non domestique.

Les citernes hors sol sont cependant interdites sans accompagnement paysagé.

Article 1AU- 6 : Caractéristiques des terrains

La forme des parcelles est donnée par le plan de composition.

La surface définitive des parcelles sera fixée par Document Modificatif du Plan Cadastral (DMPC) établi pour la vente des lots.

Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Compte tenu des contraintes dues au déneigement et pour limiter l'impact des terrassements ou des remblais, l'implantation des constructions principales devra respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

~~Pour les mêmes raisons, les constructions annexes destinées à abriter des véhicules (garages ou abri VL) devront respecter un recul de 5 mètres minimum en débord de toiture par rapport aux voies.~~

~~Les constructions doivent être réalisées dans l'emprise constructible définie sur la pièce PA4.~~
Les constructions PRINCIPALES doivent être réalisées dans l'emprise constructible définie sur la pièce PA4.

Modifié le 25/11/2020 suite à l'Arrêté n° 2020-024

Article 1AU-8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions PRINCIPALES doivent être réalisées dans l'emprise constructible définie sur la pièce PA4. De façon générale, les constructions doivent être implantées de manière à libérer un maximum de terrain libre côté sud.

Modifié le 25/11/2020 suite à l'Arrêté n° 2020-024

Article 1AU-9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescriptions complémentaires

Article 1AU-10 : Emprise au sol

Pas de prescriptions complémentaires

Article 1AU-11 : Hauteur maximale des constructions

Les rez de chaussée à usage d'habitation devront être réalisés à une cote supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

La hauteur des constructions est limitée à R+1+ Combles aménageables.

Le niveau de plancher le plus bas de la construction sera implanté de façon qu'il soit raccordable gravitairement au réseau de collecte des eaux usées

La construction devra être adaptée au terrain en évitant de créer toute butte artificielle, enrochement ou mur de soutènement.

Les mouvements de terre importants (supérieurs à 0,80m) sont interdits.

Article 1AU-12 : Aspect extérieur

Pas de prescriptions complémentaires

Article U2-13 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. Les acquéreurs de lots devront prévoir deux places de parking à l'intérieur de leur parcelle. Leurs emplacements devront figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

Article U2-14 : Clôtures et plantations

- Les portails devront être implantés 5 m en recul du bord de voie.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU-15 : Surface de plancher

n° de lot	surface constructible en m ²	Surface de plancher en m ²
1	714,0	357
2	710,0	355
3	733,0	367
4	731,0	366
5	812,0	406
6	641,0	321
7	594,0	297
8	802,0	401
9	821,0	411
10	853,0	427
11	908,0	454
TOTAL	8 319,0	4 160

La surface maximale de plancher à bâtir est fixée pour l'ensemble du lotissement à 4 160 m²

Fait à NEY, le 30/11/2020
Le Lotisseur

