

COMMUNE de MESNIL SAINT LOUP

Lotissement

Lieudit « Les Vieilles Vignes »

Règlement du Lotissement

MAITRE D'OUVRAGE

Commune de
MESNIL SAINT LOUP
15 Rue Ferrée
10190 MESNIL SAINT LOUP

Etabli en Novembre 2009	
Date	MODIFICATION
09/03/2010	II. Mode de l'occupation et de l'utilisation du sol



SCP F.PHILIPPON - F.PRIVÉ - Y.WARHEM - A.PIECHOWSKI
42 bis, Rue de la Paix 10000 TROYES
Tel : 03.25.73.47.25 Fax : 03.25.73.47.84

I - DISPOSITIONS GENERALES

1-1 - Objet du règlement -

Il ne s'applique qu'aux espaces privés, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du *Lotissement Lieudit "Les Vieilles Vignes" à MESNIL SAINT LOUP*.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du *Lotissement " Les Vieilles Vignes "* tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition d'ensemble du dossier de demande d'autorisation.

1-2 - Champ d'application -

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicable sur le territoire de *la Commune de MESNIL SAINT LOUP*.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du *Lotissement "Les Vieilles Vignes"*.

Il doit être remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location ; ils doivent leur avoir été communiqués préalablement. Les actes mentionnent que ces formalités ont été effectuées.

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

1-3 - Division du terrain -

Le futur lotissement sera réalisé en une seule tranche composée de 14 lots constructibles, d'un lot rassemblant la voirie et les espaces verts (Lot n°15) et d'un lot réservé pour l'alignement du Chemin dit du « Petit Chemin » (Lot n°16) tels que figurés aux documents graphiques joints au présent dossier. La répartition des surfaces des lots est la suivante :

- Terrains privés : Lots constructibles destinés à recevoir un logement par lot

- Lot n° 1 : 1049 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 2 : 1055 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 3 : 1056 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 4 : 1057 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 5 : 1059 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 6 : 1224 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 7 : 1228 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 8 : 1218 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 9 : 1178 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 10 : 1187 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 11 : 1179 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 12 : 1266 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²
- Lot n° 13 : 1232 m ²	Surfaces maximales SHON : 250 m ²

- Lot n° 14 : 1179 m²

Surfaces maximales SHON : 250 m²

Soit une surface totale de terrains à bâtir de 16 167 m² et une SHON totale maximale de 3 500 m². (SHON = Surface Hors Œuvre Nette)

- Espaces communs :

- Lot n° 15 : 5 052m² (Voirie – Espaces Verts)

- Divers :

- Lot n° 16 : 90 m² (Alignement Chemin dit du « Petit Chemin»).

II - MODE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2-1 - Type d'Occupation ou d'Utilisation du sol Admis -

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol indiquées à l'article 2-2.

2-2 - Type d'Occupation et d'Utilisation du Sol -

Sont autorisés :

* des bâtiments d'habitation d'un seul logement et de leurs annexes.

* des bâtiments et équipements publics.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers sont interdits :

- les dépôts de véhicules.

- les dépôts présentant, notamment en cas d'accident, un risque incompatible avec la sécurité du voisinage.

- les dépôts de déchets, de ferraille, de carcasses de véhicules et de matériaux de démolition.

- les garages collectifs de caravanes.

- les parcs d'attractions.

- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le présent secteur.

- les carrières et gravières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

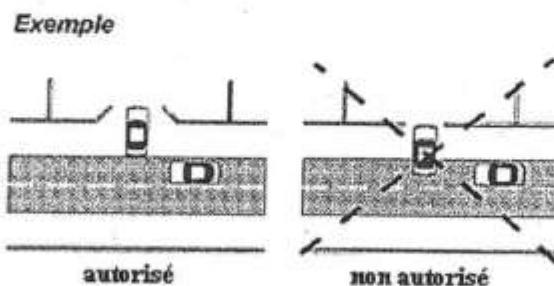
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

- le stationnement hors terrain aménagé des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

3-1 - Accès et Voirie -

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de la bande de roulement afin de ne pas gêner la circulation.



Les accès véhicules des lots sont réglementés. Sur le plan de composition figurent les accès imposés et les accès autorisés. Les accès obligatoires sont symbolisés par une flèche bleue, tandis que les façades sur lesquelles les accès sont autorisés sont représentées par une ligne discontinue bleue.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

L'ensemble de la voirie est porté aux documents graphiques qui délimite l'espace collectif. La voirie aura les emprises fixées à ces documents.

3-2 - Desserte par les Réseaux -

Les voies internes au lotissement seront desservies par les réseaux suivants :

- **Électricité Basse Tension et Éclairage Public** : par des réseaux souterrains à créer à partir du réseau existant sur la Route Départementale n°95.

- **Eau Potable** : par une canalisation diamètre 160 mm, à réaliser à partir de la conduite diamètre 160 existante sur la Route Départementale n°95.

- **Défense Incendie** : un poteau d'incendie sera créé dans le lotissement au droit de la limite séparative entre les lots n°3 et 4.

- **Eaux Pluviales** : Les eaux pluviales, provenant de la voirie uniquement, seront soit recueillies dans un avaloir puis acheminées par une canalisation vers une noue paysagère, soit infiltrées directement dans la noue paysagère situées d'un seul coté de la chaussée.

- **Eaux Usées** : la commune de Mesnil Saint Loup n'est pas dotée d'un réseau d'assainissement collectif.

En conséquence, chaque acquéreur réalisera, à sa charge, un dispositif individuel d'assainissement conforme à ceux définis par les règlements municipaux et départementaux. Ce dispositif devra être soumis à l'autorisation du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

- **Téléphone** : par un réseau souterrain à partir de la chambre existante sur la Route Départementale n°95 au droit de la parcelle cadastrée section ZA n° 220.

Le tout comme décrit au programme des travaux et figuré aux plans annexés au présent dossier.

- **Gaz** : par un réseau souterrain à partir de la conduite existante sur la Route Départementale n°95.

3-3 - Caractéristique des Terrains -

Le plan de composition annexé au présent dossier, définit la forme et la superficie des lots.

Il ne peut être construit plus d'un logement par lot.

Les surfaces ne seront fixées définitivement qu'après que le lotisseur aura fait procéder au bornage des lots par le Géomètre auteur du projet.

3-4 - Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises Publiques -

Tout point d'un bâtiment doit être situé aux moins à 5 mètres de l'alignement des voies.

Cette règle s'applique également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics.

3-5 - Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives -

Les bâtiments doivent être éloignés de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'épout du toit le plus haut, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics.

3-7 - Hauteur Maximum des Constructions -

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'épout du toit le plus haut ne doit pas dépasser 6 m. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques des services publics.

Lorsque le toit comporte une petite croupe, l'épout de cette dernière n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

3-8 - Aspect Extérieur -

3-8-1 - Niveau Rez de Chaussée :

Le niveau du Rez de chaussée des constructions ne devra être inférieur à 0,10m au niveau de la tête de bordure située au droit de l'entrée.

3-8-2 - Forme :

- les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin, garages et vérandas) peuvent avoir un toit à un seul pan, si leur surface est inférieure à 20 mètres carrés.

- la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 degrés,

- toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.

- les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 15%. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut dépasser une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel.

3-8-3 - Matériaux et Couleurs :

- le ton blanc intégral est interdit à l'exception des menuiseries extérieures.

- les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

- les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

- la reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

- Les chalets en bois (rondins, bois empilés) destinés à l'habitation sont interdits.

- les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les bardages métalliques sont interdits.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de terre cuite de teinte rouge flammée ou rouge flammée vieillie.

- Les toitures terrasses ou végétalisées sont interdites.

- la tuile de teinte et nuance ardoisée est interdite.

- la tuile de type « canal » (provençale) est interdite.

- la tuile mécanique dont le nombre est inférieur à 18 tuiles/m² est interdite.

3-8-4 - Clôtures

- Une haie champêtre est plantée par le lotisseur sur l'emprise des lots n°5 à 9 et n°14 en limite des chemins d'exploitation dit « Des Vignes » et « Du Petit Chemin », tel que figuré aux documents graphiques joints au présent dossier (PA4). **Les acquéreurs des lots doivent entretenir la haie et ne peuvent en aucun cas la supprimer.**

- les murs pleins sont interdits aussi bien en limite séparative qu'en façade.

- les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées d'un mur bahut de 0.80 mètre maximum.

- la hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres.

CG

3-9 – Equipements à usage collectif –

Pour la collecte des déchets, cinq points de collecte ont été définis :

- Pour les lots n°1 et 2, le point de collecte est situé au droit de la limite séparative des deux lots,
- Pour les lots n°3 à 5, le point de collecte est situé au droit de la limite séparative des lots n°3 et 4,
- Pour les lots n°6 à 8, le point de collecte est situé au droit du lot n°8,
- Pour les lots n°9 à 11, le point de collecte est situé au droit du lot n°9,
- Pour les lots n°12 à 14, le point de collecte est situé au droit de la limite séparative des lots n°12 et 13.

3-10 – Equipements d'Intérêt Général -

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3-11 - Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.