

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
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	5
Article 2.13	Espaces libres – plantations	6
Article 2.14	Possibilités maximales d'occupation du sol	6

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 La Vierge de Celle, situé sur la commune de Saint-Georges-sur-Baulche, 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 Saint-Georges-sur-Baulche.

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 :

- Huit îlots à bâtir numérotés de 1 à 8 inclus, le tout pour une contenance de 29 822 m².
- Un lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne du lotissement ainsi que des espaces verts, le tout pour une contenance de 17 109 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.

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

La commune de Saint-Georges-sur-Baulche est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 novembre 2016.

Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

- les constructions et installations à usage d'habitation,
- les constructions et installation nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du lotissement et à la réalisation des constructions,

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

Identique aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Article 2.04 Desserte par les réseaux

Identique aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

◆ Assainissement eaux pluviales

- POUR LES LOTS AYANT UNE LIMITE COMMUNE AVEC LE CHEMIN RURAL N°11 :

Les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots doivent être infiltrées sur chacun des lots. Seule l'évacuation d'un trop-plein est autorisée dans le réseau d'eaux pluviales existant.

Le stockage et/ou l'infiltration pourra se faire au moyen de cuves de récupération d'eaux pluviales, de structures alvéolaires ultra légères (SAUL) etc...

- POUR LES AUTRES LOTS :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction nouvelle et autres surfaces imperméabilisées nouvelles présentes dans les lots.

Article 2.05 Caractéristiques des terrains

Identique aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Identique aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Identique aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Identique aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Article 2.09 Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 2.10 Hauteur des constructions

Identique aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions

Identique aux dispositions contenues dans le document d'urbanisme en vigueur.

Les constructions devront s'intégrer au mieux dans ladite pente notamment en évitant au maximum les modifications de terrain.

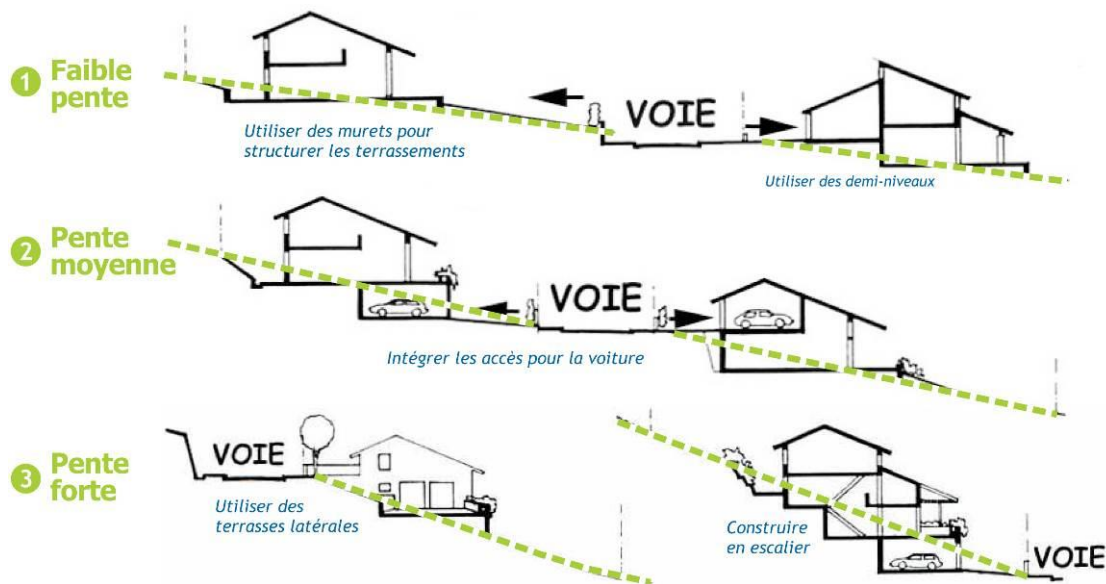


Figure 1: Schéma de principe pour une bonne intégration des constructions dans une pente de terrain.

Les portails doivent être implantés en recul par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement de deux véhicules sans empiéter sur le domaine public.

Article 2.12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est imposé à minima 3 places de stationnement couvertes ou non par logements.

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 au lot. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules. Si un portail est prévu, il devra être implanté à 5m en retrait de la limite de propriété.

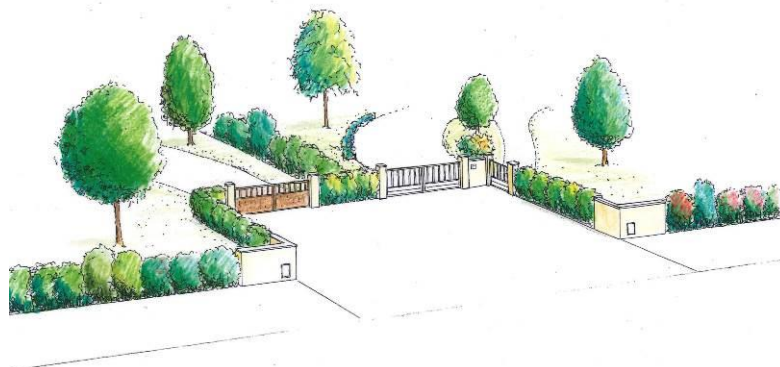


Figure 2 Schéma à titre indicatif relatif au recul des portails

Article 2.13 Espaces libres – plantations

Les espaces libres doivent représenter une superficie minimale de 40% de l'unité foncière et doivent être paysagers.

Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30% d'essences fleuries et au maximum de 50% d'essences persistantes.

Article 2.14 Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher maximale disponible sur l'ensemble du lotissement est fixée à 22 910 m² répartie en fonction des îlots selon le tableau ci-dessous.

	Nombre de lots par îlot	Surface de plancher maximale par lot	Surface de plancher maximale par îlot
ILOT 1	19	400 m ²	7 600 m ²
ILOT 2	2	450 m ²	900 m ²
ILOT 3	4	400 m ²	1600 m ²
ILOT 4	9	450 m ²	4050 m ²
ILOT 5	5	450 m ²	2 250 m ²
ILOT 6	6	360 m ²	2 160 m ²
ILOT 7	5	450 m ²	2 250 m ²
ILOT 8	5	400 m ²	2 000 m ²
LOT A		100 m ²	100 m ²
TOTAL			22 910 m²