

09/05/2023

Règlement

Département du LOIRET
Commune de VIENNE-EN-VAL

Route de Tigy



SOMMAIRE

1- OBJET DU REGLEMENT	3
2- DESIGNATION DU LOTISSEMENT	3
3- MODIFICATION DU LOTISSEMENT	3
4- SUBDIVISION DE LOTS	3
5- DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT	4

1- OBJET DU REGLEMENT

Le règlement a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le lotissement. Il devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

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.

2- DESIGNATION DU LOTISSEMENT

Les superficies annoncées sont susceptibles d'être modifiées. Les superficies définitives seront précisées après le bornage des lots par le Géomètre-Expert de l'opération.

Le lotissement comprend :

- 23 lots, numérotés de 1 à 23 inclus
- Une voirie principale
- Une voirie secondaire
- Des espaces verts
- Une zone humide

3- MODIFICATION DU LOTISSEMENT

Une demande de modification du présent lotissement, approuvée par arrêté Municipal, peut être faite à l'initiative du lotisseur ou d'un co-loti (Article L.442.10).

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers de la superficie d'un lotissement, ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents notamment du règlement et du cahier des charges relatif à ce lotissement si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Des demandes de modification peuvent être faites aussi par :

- disparition des règles d'urbanisme en lotissement (L 449-9)
- concordance des règles d'urbanisme en lotissement (L 442-11)
- déclaration d'utilité publique (L 442-13)

4- SUBDIVISION DE LOTS

La subdivision de lots, sauf lorsqu'elle consiste à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu (hors procédure), est également assimilée à une modification des documents du lotissement devant être acceptée par les colotis dans les conditions prévues à l'article 3.

5- DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

La Commune de VIENNE-EN-VAL est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet est situé dans une zone d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) classée en zone AU.

Le règlement applicable au présent projet de lotissement est le règlement de la zone dans laquelle il se trouve, lequel sera toutefois complété par les dispositions définies dans ce présent article.

- SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher sera fixée à 250 m² par lot, 25 m² pour les espaces communs, pour un total de 5775 m².

- ORDURES MENAGERES

Les bacs d'ordures ménagères ne pourront être sortis que la veille ou le jour du ramassage des ordures. Le reste du temps, les bacs doivent être placés à l'intérieur des lots.

- CONSTRUCTIONS

La hauteur du 1^{er} niveau de plancher habitable doit être située au-dessus du niveau de la voirie au droit du lot.

- ZONE HUMIDE

Aucun aménagement ne pourra être réalisé sur la zone humide.

- GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'entretien, par le pétitionnaire ou par la commune, communauté de communes si rétrocession des ouvrages de gestion des eaux pluviales (espaces communs) consiste à :

- nettoyer régulièrement les surfaces imperméabilisées (voies),
- hydrocurer les canalisations (eaux usées et pluviales) quand cela est nécessaire,
- ramasser les débris après les périodes de pluie et les feuilles à l'automne,
- contrôler régulièrement (tous les deux mois et après chaque événement pluvieux intense) les différents ouvrages.

Les ouvrages seront régulièrement entretenus de manière à garantir, le bon fonctionnement des dispositifs d'évacuation, de traitement, de régulation et d'obturation. Le gestionnaire assurera la tenue d'un cahier de suivi et d'exploitation.

En cas de pollution, fermeture de la vanne de sectionnement manuellement si elle existe, et pompage dans les ouvrages, curage des terres polluées le cas échéant, évacuation en déchetterie spécialisée, suivi, BSDI,...

L'entretien (par propriétaire et locataire) des ouvrages de gestion des eaux pluviales (espaces privés/lot) consiste à :

- nettoyer régulièrement les surfaces imperméabilisées (voies),
- hydrocurer les canalisations (eaux usées et pluviales) quand cela est nécessaire,
- ramasser les débris après les périodes de pluie et les feuilles à l'automne,
- contrôler régulièrement (tous les deux mois et après chaque événement pluvieux intense) les différents ouvrages.

Le gestionnaire assurera la tenue d'un cahier de suivi et d'exploitation.