



Règlement de lotissement

Lotissement des Roches de Fontaine – VAGNEY

Version modifiée n°5 – conseil municipal du 05 avril 2022

Maître d'ouvrage :

Commune de VAGNEY
12 place Paul Caritey
88120 VAGNEY

Maître d'œuvre :

Cabinet Demange associés
Faubourg d'Alsace
88200 REMIREMONT

Dispositions générales :

Le présent règlement, adopté en conseil municipal du 27 mai 2021 et amendé suite aux conseils municipaux des 08 juillet 2021, 09 novembre 2021, 07 mars 2022 et 05 avril 2022, a pour objectif d'annuler les ajouts précédents (lots n°27 et 28) et de préciser une modalité de contrôle des massifs d'infiltration d'eaux pluviales.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de VAGNEY, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et ses modifications, à la date de délivrance des permis de construire, et des dispositions du code de l'urbanisme ainsi que toute servitude d'urbanisme ou d'intérêt général, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le terrain se situe dans les secteurs 1AU et A du PLU de VAGNEY.

Les demandes de Permis de Construire devront respecter les réglementations du PLU et du règlement de lotissement.

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient, à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement, telle que définie en annexe n°1 du présent règlement. Toute disposition non prévue à ce règlement en matière de règle de construction sur les lots en vente signifie que le règlement de zonage du PLU de la Commune s'applique pleinement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location de lot, par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le nombre de logement par parcelle construite ne pourra dépasser deux.

Les bureaux, commerces et locaux professionnels (artisanat, agriculture sauf élevage) y seront interdits à titre principal, et ne pourront être autorisés que comme accessoire d'une maison d'habitation et dans le respect du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Collecte et traitement des eaux pluviales résiduelles après infiltration sur parcelle :

Pour l'ensemble des lots du lotissement, un massif d'infiltration d'une surface minimale de 75m² selon la surface totale du projet (50m² en cas de garage de 25m²) est à prévoir sous la zone de stationnement de chaque parcelle avec trop plein rejeté vers la tranchée sous voirie. Un autre lieu d'infiltration pourra cependant être proposé par le pétitionnaire au moment du permis de construire, à mentionner dans le projet de construction. Un schéma de principe est fourni en annexe n°2 du présent règlement.

Ces travaux seront intégrés lors du permis de construire et feront l'objet d'un contrôle de conformité des travaux par le bureau d'étude extérieur « Cabinet Demange », à la charge du pétitionnaire. La zone d'infiltration devra être clairement identifiée sur plan.

Pour les lots n° 23, 24,25,26 situés au Sud-Ouest du Lotissement, des cuves fermées sont proposées avec un réseau de collecte pour les trop-plein vers fossé dédié en bas des parcelles. Le suivi des cuves relèvera de la Commune, mais le bon état des conduites qui y mèneront devra être assuré par les propriétaires respectifs. Un contrôle au moment de la réalisation sera réalisé par la Commune avant rebouchage de la tranchée. Les réseaux menant à la cuve seront autorisés par servitude de passage.

ARTICLE 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le lotissement créé par la Commune de VAGNEY prévoit la viabilisation de l'ensemble des lots permettant des conditions de construction complète avec accès aux réseaux suivants :

- Voirie ;
- Gaz de ville ;
- Télécommunications ;
- Electricité ;
- Eclairage public ;
- Eau potable ;
- Traitement des eaux usées ;
- Collecte des eaux pluviales résiduelles.

L'annexe n°1 détaille le branchement des différents réseaux qui devra être strictement respectée lors de la construction des lots par leurs propriétaires.

Les accès voirie situés au Nord-Est et Nord-Ouest du lotissement devront être laissés libres d'accès en toute circonstance dans le respect de l'orientation d'aménagement du PLU.

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs. Les lots seront bornés une fois les travaux de viabilisation achevés. Sur les lots en limite de zone 1AU au sens du zonage du PLU, le plan de bornage indiquera la limite de la zone avec cotes depuis les limites de propriété afin de définir la limite de constructibilité des terrains concernés. Elle devra être rigoureusement respectée. Le plan de la zone en question est joint en annexe n°1 du présent règlement.

Les frais de branchements des parcelles aux différents réseaux (eau, assainissement, pluvial, électricité, télécoms, gaz) restent à la charge de chaque propriétaire dans le cadre de son projet de construction.

A titre indicatif, les tarifs de raccordement aux réseaux communaux d'eau et d'assainissement sont les suivants :

Service	Prix de raccordement en €
Assainissement (pluvial compris)	1 050,00 € TTC
Eau potable	700,00 € HT

ARTICLE 4 : DIVISION DES TERRAINS

La division par les acquéreurs, après la vente des lots, en vue de créer un lot de construction supplémentaire est interdite jusqu'au 31 décembre 2031.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Aucune règle supplémentaire n'est édictée par rapport au plan local d'urbanisme. Cependant les acquéreurs devront s'acquitter d'un dépôt de garantie de 1 500 € afin de prévenir toute dégradation de voirie pendant la durée des travaux de leur construction.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions sur une même propriété devra obligatoirement être respectée.

ARTICLE 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La construction projetée devra se limiter à une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage de toiture, hors sous-sol qui sera d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

La hauteur maximale est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, en référence au point haut et au point bas de l'emprise de celle-ci.

ARTICLE 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les éléments décoratifs, étrangers à la région (piliers, balustrades, colonnes, tourelles...) ou tout autre élément de pastiche, de style antique, méditerranéen ou rococo sont interdits.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (tels que panneaux solaires, ou autres...) seront intégrés harmonieusement dans la composition de la façade et de toiture.

Les façades seront en enduit taloché de teinte beige, beige rosé, gris clair ou autre couleur neutre prévue au règlement de zonage du PLU. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

Les façades pourront également être réalisées en bardage bois ou métallique, dans le respect des règles prévues par le règlement de zonage du PLU (article 11 1AU).

Les descriptions et références précises des matériaux utilisés devront être fournies dans les demandes d'urbanismes.

La construction des clôtures est soumise à l'obtention d'un alignement ou d'une permission de voirie selon les textes en vigueur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,20 m face rue.

ARTICLE 9 : STATIONNEMENTS

Les places de stationnements extérieures seront traitées obligatoirement par un revêtement stable : enrobé, pavage, dallage, gravier stabilisé, béton désactivé ou concassé compacté.

Toute eau pluviale se trouvant sur les parcelles privées doit être détournée de la voie publique.

L'aménagement des places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 10 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de piscine extérieure, il convient de prévoir un liner sombre et de végétaliser les abords afin qu'elle soit peu visible du domaine public.

Sur limite arrière, prévoir des arbres de type verger et haies vives d'essences locales à feuillage caduque. Les espaces non destinés aux entrées et aux stationnements, situés entre les bâtiments et l'alignement seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs en tout ou partie, en dehors des entrées et des parkings.

Les accès piétons et les stationnements seront traités par un revêtement stable tel qu'évoqué à l'article 9.

Ils pourront recevoir des arbustes de faible hauteur et des arbres dans la limite de 6 mètres de hauteur. Les végétaux seront de types rustiques, locaux, apportant aux usagers et futurs habitants des couleurs et des variations marquant de manière significative la succession des saisons.

Les surfaces non affectées aux constructions, à l'arrière de celles-ci, devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation avec aménagements de vie et être entretenues.

ARTICLE 11 : CIRCULATION ROUTIERE

Le sens de circulation sera unique, depuis la rue des roches de fontaine en direction de l'impasse de la clairière, *via* la rue du Mezy.

ARTICLE 12 : SERVITUDES

Les servitudes suivantes sont constituées à la charge des propriétaires des lots concernés.

Lot n°	Type de servitude	Bénéficiaire	Objet de la servitude
24	Tréfonds	Commune	Canalisations d'eaux usées pluviales

Par ailleurs, à l'occasion de l'acte de vente définitif des parcelles, une servitude sera instituée sur l'ensemble des lots au droit des coffrets de branchement des réseaux publics afin de permettre aux services concessionnaires d'intervenir, y compris *via* le domaine privé, pour procéder aux travaux nécessaires au bon fonctionnement des réseaux concernés. Les coffrets devront donc être toujours accessibles depuis le domaine public, et les parcelles accessibles si les travaux le nécessitent.

ARTICLE 13 : REPARTITION DES LOTS

La superficie totale du présent lotissement est de 21 002m² répartie entre les zones 1AU et A. Leur répartition est la suivante et ne pourra en aucun cas être modifié.

Numéro de Lot	Surface (m ²)	Dont non-constructible (m ²)	Prix de vente en € TTC hors frais de notaire
1		RESERVEE	
2	876	336	40 140,00 €
3		RESERVEE	
4	899	483	32 205,00 €
5		RESERVEE	
6		RESERVEE	
7		RESERVEE	
8		RESERVEE	
9		RESERVEE	
10		RESERVEE	
11	773	289	33 375,00 €
12	946	574	29 070,00 €
13	834	199	34 735,00 €
14	1133	0	50 985,00 €

15	RESERVEE		
16	RESERVEE		
17	721	0	39 655,00 €
18	RESERVEE		
19	RESERVEE		
20	RESERVEE		
21	RESERVEE		
22	RESERVEE		
23	RESERVEE		
24	RESERVEE		
25	RESERVEE		
26	RESERVEE		

Les surfaces sont indiquées à titre indicatif et pourront légèrement évoluer suite à bornage définitif des lots.

Le reste de l'emprise foncière constituera les lieux communs, repris en pleine propriété par la Commune, qui seront alors intégrés au domaine public routier et ses accessoires (couche de roulement, accotements, trottoirs, réseaux souterrains ...). L'entretien des voies, espaces communs et réseaux incombera à la Commune.

Il est précisé que les lots n°1 à 13 sont partiellement situés en Zone Agricole et que la constructibilité sur ces parties de parcelles est par conséquent limitée en application du règlement de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

Les tarifs des différentes parcelles sont réévaluables par la Commune tous les quatre mois à compter de la première commercialisation pour les parcelles encore invendues.

ARTICLE 14 : TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT

Les lots, les constructions, les espaces libres, les voies et les parties communes doivent être tenus constamment en excellent état de propreté, et d'entretien de manière à ce que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

Les occupants du lotissement ou les propriétaires devront :

- Procéder à l'égavage des haies et des arbres en temps utile.
- Ne pas faire de dépôt de matériaux, ordures ou autres sur les lots, les voies et les parties communes. Seuls les matériaux de construction en cours d'utilisation peuvent être déposés sur le terrain des lots concernés, mais en aucun cas sur la voie desservant le lotissement. Ne pas modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, obstruer même partiellement et temporairement les caniveaux de la voie.
- Ne pas ouvrir sur le terrain de voies autres que celle prévues au plan masse du lotissement.

ANNEXE N°1 : Plans du lotissement avec limite de la zone 1AU en vertu du Plan Local d'Urbanisme et branchements réseaux.

ANNEXE N°2 : Schéma de principe à respecter pour le traitement des eaux pluviales résiduelles.

Lu et approuvé,

A

Le

Noms prénoms du ou des candidat(s) acquéreur(s)