

**Commune de Vailly sur Sauldre**

---

**Lotissement Communal à usage d'habitation  
Au lieu dit « la Marne du Pâtis »**

---

**Règlement du lotissement**

# SOMMAIRE

## Titre 1 . Dispositions Générales

- Article 1.1 - Objet du règlement
- Article 1.2 - Situation du lotissement
- Article 1.3 - Description et réalisation du lotissement
- Article 1.4 - Servitudes d'urbanisme
- Article 1.5 - Rappel de l'obligation de permis de construire

## Titre 2 . Dispositions applicables au lotissement

- Article 2.01 - Type d'occupation et d'utilisation du sol admis
- Article 2.02 - Type d'occupation et d'utilisation du sol interdits
- Article 2.03 - Accès et voirie
- Article 2.04 - Desserte par les réseaux et dispositions d'assainissement
- Article 2.05 - Caractéristiques des terrains
- Article 2.06 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 2.07 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 2.08 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 2.09 - Emprise au sol
- Article 2.10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 2.11 - Aspect extérieur des constructions
- Article 2.12 - Stationnement
- Article 2.13 - Espace libres, plantations et protection du milieu paysagé
- Article 2.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol
- Article 2.15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

# Titre 1 . Dispositions générales

## Article 1.1 - Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou s'occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non bâtis, 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 locations successives.

## Article 1.2 - Situation du lotissement

Le terrain faisant l'objet du présent lotissement est situé sur la commune de VAILLY sur Sauldre, au Nord - est de l'agglomération, à l'intérieur de la zone constructible.

Il est compris dans la zone NAa du Plan d'Occupation des Sols et figure au plan cadastral de la commune sous le numéro 9 de la section AA

Il appartient à la commune de VAILLY sur Sauldre.

## Article 1.3 - Description et réalisation du lotissement

Cette opération de lotissement comprend 11 lots numérotés de 1 à 11.

Les lots 1 à 9 sont destinés à recevoir individuellement une seule maison d'habitation avec ses annexes comprenant un seul logement et ne pourront être subdivisés.

Les lots 1 à 9 sont réservés à l'accession à la propriété.

Les lots 10 et 11 constituent le terrain d'emprise de la voirie de desserte, des espaces d'agrément et cheminement piétonnier.

## Article 1.4 - Servitudes d'urbanisme

Le lotisseur, les acquéreurs des lots ou éventuellement les locataires sont tenus de se conformer aux règlements et servitudes d'utilité publique en vigueur dans la commune et pouvant intéresser le présent lotissement.

## Article 1.5 - Rappel de l'obligation de permis de construire

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance que ce soit ne pourront être édifiées qu'après l'obtention d'un permis de construire.

## Titre 2 . Dispositions applicables au lotissement

### Article 2.01 - Type d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admises, les opérations dépendant du caractère de la zone, et en particulier :

- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ( garages ou appentis ) accolées ou non au bâtiment principal
- les abris de jardin d'une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> par unité foncière

### Article 2.02 - Type d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdites, les occupations ou utilisations de toute nature non visées à l'article 2.01 ci-dessus, notamment :

- les constructions sur sous-sol.
- les activités industrielles, artisanales et commerciales ( dérogation à l'article NAa 1 du POS )
- le stationnement des caravanes
- l'utilisation d'un terrain comme camping
- le dépôt de véhicules désaffectés
- l'activité de loisirs gênants pour le voisinage ( nuisances sonores etc...)
- les affouillements et exhaussement du sol
- l'ouverture de carrières
- les bâtiments d'exploitation agricoles

### Article 2.03 - Accès et voirie

#### a) Desserte des terrains

Les parcelles seront desservies par la voirie telle qu'elle figure sur le document graphique ( plan du lotissement ), dont la largeur est de 5.00 m.. La plateforme devra avoir une valeur minimale de 8 m. Il est prévu de réaliser une raquette en extrémité afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### b) Accès aux constructions et lutte contre l'incendie

Pour être constructible, tout terrain devra avoir un accès sur la voie publique de 3,50m de largeur minimum répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile et ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour ou seront interdites.

Les prescriptions particulières des services de sécurité et de lutte contre l'incendie devront, dans tous les cas et particulièrement en ce qui concerne les accès, être rigoureusement observées.

Article 2.04 - Desserte par les réseaux et dispositions d'assainissement

a) Eau

Toute construction ou installation sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans les conditions prévues par le règlement en vigueur dans la commune, en utilisant les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur.

Les taxes habituelles de raccordement à ce réseau seront à la charge du constructeur.

b) Assainissement

Toutes les constructions ou installations seront raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement qui est de type séparatif.

Les eaux pluviales ( eaux de toiture ou de drainage ) et les eaux usées seront dirigées séparément vers leurs réseaux respectifs situés dans l'emprise de la voie de desserte :

Au moyen de canalisations jusqu'aux regards de branchements en attente en limite de propriété réservés à cet effet par le lotisseur dont la position est indiquée sur le plan des réseaux.

c) Electricité

Toute construction nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le coffret dont la position est précisée sur le plan des réseaux. Les taxes habituelles de raccordement à ce réseau seront à la charge du constructeur.

Chaque coffret devra être intégré à la clôture.

c) Adduction téléphonique

Le lotisseur a fait réaliser la pose en souterrain du réseau téléphonique dans l'emprise du lotissement.

Le lotisseur a également prévu le raccordement depuis les chambres téléphoniques, au moyen de gaines, le branchement en attente de chaque parcelle. ( regard 30 x 30 à l'intérieur de la parcelle )

Toute construction nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis ces regards dont la position est précisée sur le plan des réseaux.

Les taxes habituelles de raccordement et d'ouverture de ligne seront à la charge du constructeur.

Article 2.05      - Caractéristiques des terrains

La superficie numérique de chacune des parcelles comme définie au plan de masse est la suivante :

- Lot n° 1      : 1 040 m<sup>2</sup>
- Lot n° 2      : 1 040 m<sup>2</sup>
- Lot n° 3      : 1 000 m<sup>2</sup>
- Lot n° 4      : 920 m<sup>2</sup>
- Lot n° 5      : ~~975 m<sup>2</sup>~~ 976 m<sup>2</sup>
- Lot n° 6      : 820 m<sup>2</sup>
- Lot n° 7      : 800 m<sup>2</sup>
- Lot n° 8      : 830 m<sup>2</sup>
- Lot n° 9      : 845 m<sup>2</sup>
- Lot n° 10     : 1 360 m<sup>2</sup>    ( cheminement piétonnier et espaces verts )
- Lot n° 11     : 1 140 m<sup>2</sup>    ( voie d'accès et raquette de retournement )

---

Total            10 770 m<sup>2</sup>

Article 2.06      - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions des bâtiments principaux devront être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement de la voie existante ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.

Les extensions et annexes seront édifiées indifféremment à l'alignement ou en retrait.

Les abris de jardin seront implantés dans une bande de 10 m en fond de parcelle.

Article 2.07      - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées conformément à l'article NAa 7 du Plan d'Occupation des Sols.

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées :

- en limite séparative à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6m à l'égout du toit sur cette limite..
- En retrait de la limite séparative à une distance minimale de 3 m sans ouverture sur mur pignon.
- En retrait de la limite séparative à une distance minimale de 6 m avec ouverture de baies de pièces principales sur mur pignon.

Les constructions annexes peuvent être implantées :

en limite séparative si leur hauteur sur cette limite n'excède pas :

- 3.50 m à l'égout du toit pour les garages et annexes
- 2,20 m à l'égout du toit pour les abris de jardin en complément de l'article NAa 7

Les bâtiments d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.( réf. Article NAa 7 du P.O.S.)

#### Article 2.08 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre 2 bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

#### Article 2.09 - Emprise au sol

Néant.

#### Article 2.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel est limité à 7 m à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

La hauteur des bâtiments annexes et garages est limitée à 3,50m à l'égout du toit.

La hauteur totale des abris de jardin est limitée à 2,20m à l'égout du toit.

#### Article 2.11 - Aspect extérieur des constructions

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les couvertures seront traitées en ardoises ou en tuiles vieillies. Les tuiles rouges sont exclues.

Les pentes de toitures.

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux versants avec un minimum de 70 % de pente.(36°)

Les toitures des extensions et annexes devront présenter une unité d'aspect avec les constructions principales.

Les enduits pelliculaires seront, après application au rouleau, talochés à la truelle. Leur ton et leur aspect s'apparenteront aux enduits traditionnels

Les enduits hydrauliques tels que mortiers bâtards ou mortiers de chaux seront, après application, grattés à la truelle.

Ils seront de teinte s'harmonisant avec la teinte locale soit gris clair, teinte sable, ou légèrement ocrés.

Les ouvertures des pièces principales auront des proportions verticales.

Les ouvertures en toiture seront soit des lucarnes à deux ou trois pans, soit des châssis suivant rampant. Les chiens assis et les houteaux sont interdits.

Les sous-sols sont interdits.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée sera d'au moins **0,30 m supérieur au niveau du terrain naturel** sans excéder une hauteur de 0.60m au dessus du sol naturel.

La partie apparente du sous-sol sera traitée avec le même enduit que celui du rez-de-chaussée.

Les buttes de terre rapportée sont interdites.

Les annexes.

L'emploi de matériaux tels que plaques de fibrociment, tôles ondulées et similaires, est interdit. Pour les structures légères, l'emploi du bois est conseillé.

Dans le cas de constructions traditionnelles, les couvertures et enduits seront identiques à ceux employés pour le bâtiment principal.

Les clôtures.

Les clôtures et portails devront être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne devra pas excéder 0,60m.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.( sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France )

#### Article 2.12      - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### Article 2.13      - Espace libres, plantations et protection du milieu paysagé

Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

La haie naturelle bordant et délimitant le lotissement doit être conservée.

Les espaces en façade des constructions devront être aménagés en pelouses ou en jardins d'agrément.

Pour le traitement végétal des clôtures l'emploi exclusif de conifères est interdit.

L'entretien de l'espace public composé de la voirie et des espaces verts ( 10 % minimum )est réalisé par le lotisseur ( la municipalité )

#### Article 2.14      - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol de la zone est de 0.40 sans possibilité de dépassement.



S

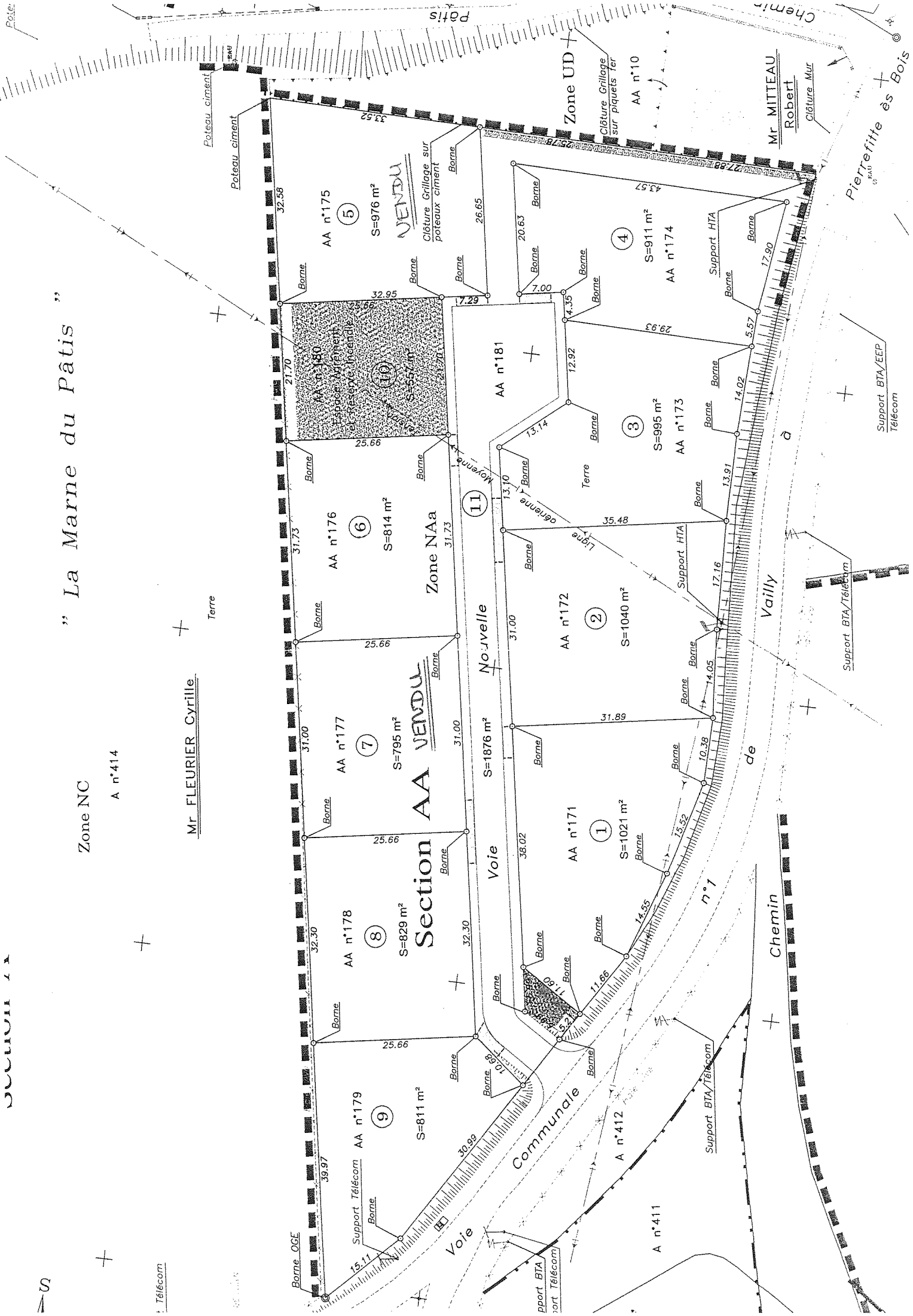
# " La Marne du Pâtis "

Zone NC

A n°414

Mr FLEURIER Cyrille

Télécom



T I T R E IIIDISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLESCHAPITRE V - ZONE NAa

La zone NAa est une zone réservée à l'urbanisation future, destinée aux constructions à usage d'habitations, et aux activités liées à la vie urbaine.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE NAa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- . L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- . Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- . Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- . Les lotissements et ensembles d'habitations ainsi que les équipements et activités liés à la vie urbaine (commerce et artisanat).
- . Les installations classées, liées à ces opérations.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations sont admises à condition :
- . de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant.
  - . de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone.
  - . de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone.
  - . d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure).
  - . que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire.
  - . de comporter un minimum de 8 lots ou de 10 logements pour les constructions groupées.

ARTICLE NAa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE NAa 3 - VOIRIE ET ACCES

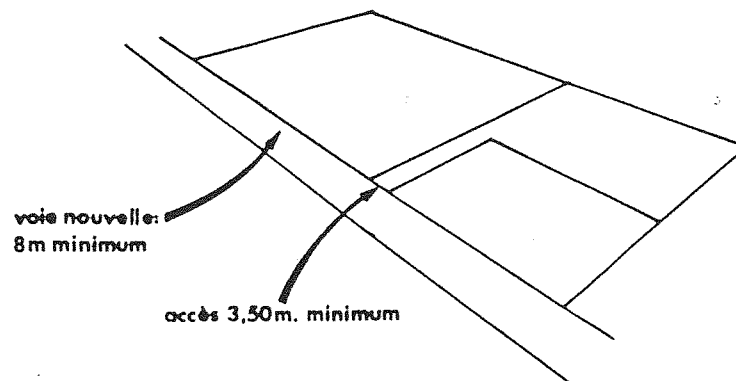
\* Voirie

- Les voies en impasse peuvent être interdites.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme.

\* Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.



ARTICLE NAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

\* Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

\* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement la mise en place d'un système d'assainissement collectif peut être imposé.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

\* Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

\* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

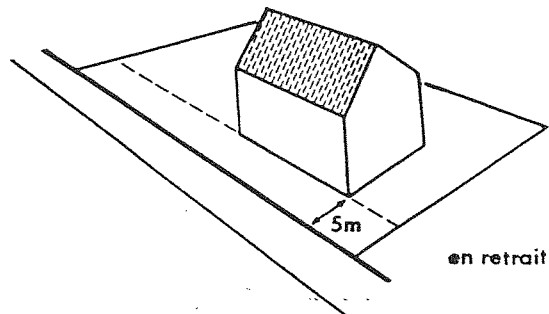
ARTICLE NAa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

\* Dans les lotissements, la superficie moyenne des lots ne doit pas être inférieure à 700 m<sup>2</sup>.

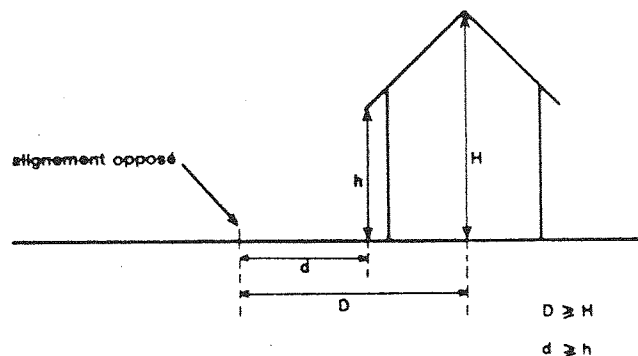
ARTICLE NAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.



La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



ARTICLE NAa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

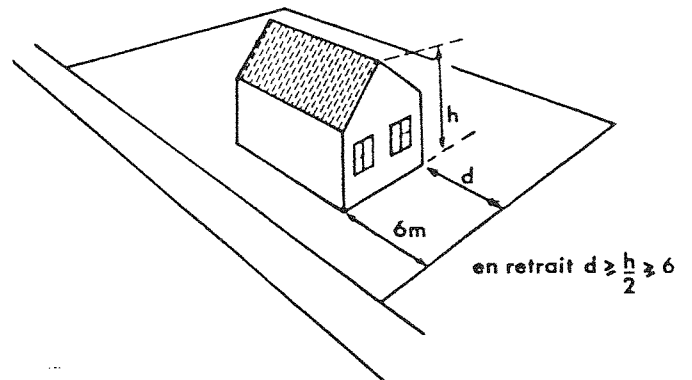
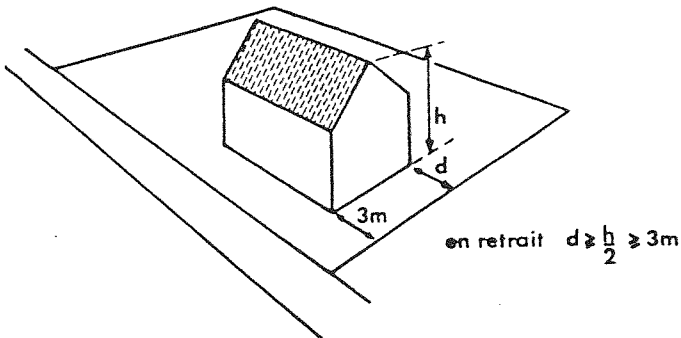
- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égoût du toit sur cette limite.

- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

Toutefois, des implantations à une distance inférieure peuvent être autorisées s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

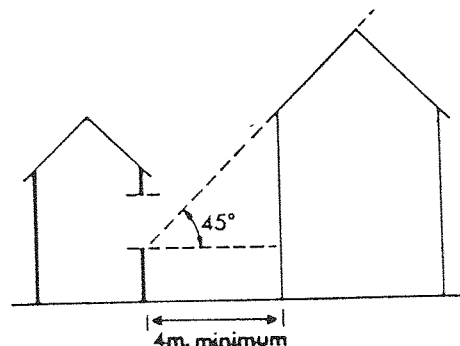
\* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculées à l'égout du toit.



#### ARTICLE NAa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

\* Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

\* La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

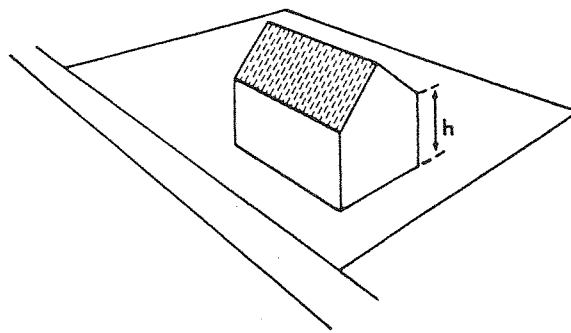


#### ARTICLE NAa 9 - EMPRISE AU SOL

. Néant.

#### ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

. La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.

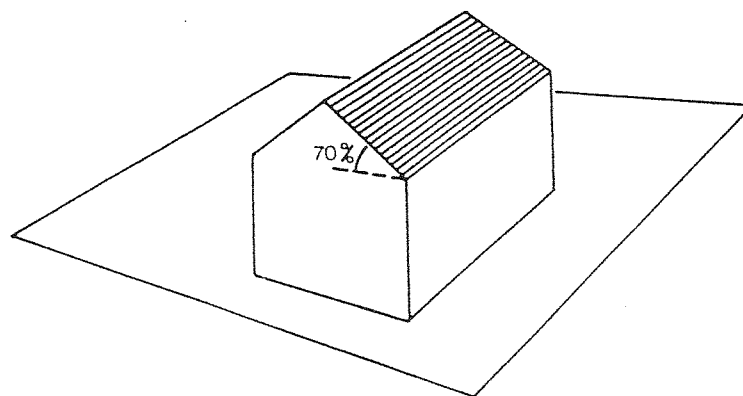


h: hauteur maximum: 7m.

- \* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- \* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportion des ouvertures).
- \* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (36°).



- \* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.

- \* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.  
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.  
Les clôtures plaines sont interdites en façade.  
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

- \* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE NAa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- \* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

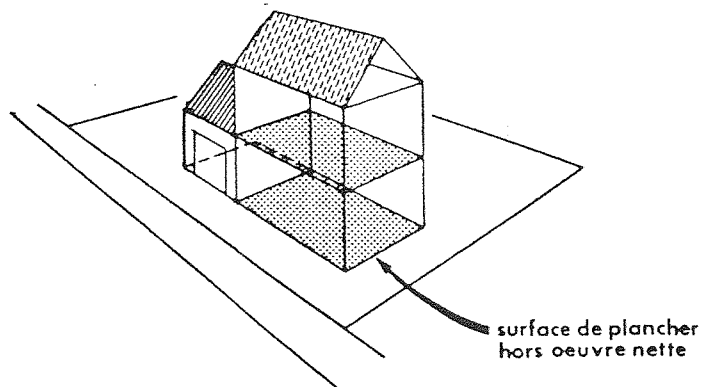
ARTICLE NAa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- \* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.
- \* Dans les lotissements et opérations groupées autorisées comportant un minimum de 8 lots ou 10 logements, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- \* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grévant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 111.2 du code de l'urbanisme (cf. texte en annexe).



\* Le C.O.S. est de 0,40.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires sanitaires ou hospitaliers.
- aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NAa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

\* Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.