



GÉOMÈTRES-EXPERTS

Brice MERMIN et Emmanuel STOREZ

LISIEUX DIVES-SUR-MER PONT-L'ÉVÊQUE DOZULE

72 rue Saint Méline - BP 62 - 14130 Pont l'Evêque
Tél: 02-31-64 17 90 - E-mail: contact.pontleveque@abac-geo.fr

Pont l'Évêque, ~~Juillet 2016~~
Septembre 2016

MONTVILLE

Les Vaux Férets

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PIÈCE PA 10

Modifié en cours d'instruction

CHAPITRE 1 : DÉFINITION DU LOTISSEMENT

- 1.1** Le présent lotissement comporte 29 lots numérotés de 1 à 29 destinés à la construction de pavillons à usage d'habitation.
- 1.2** Les lots 1 à 29 seront libres de constructeurs.
- 1.3** Une ASL sera créée par le lotisseur, comme organe de gestion des équipements communs.

CHAPITRE 2 : ÉDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SOUS RÉSERVE DU DROIT DES TIERS

2.1 Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement d'urbanisme applicable à la commune, sous réserve du présent règlement et des pièces jointes au dossier du permis d'aménager. Il est tout de même imposé principalement :

- des zones de non-aedificandi des constructions principales d'habitations
- des impositions sur les entrées sur certain lots
- des impositions sur les clôtures et les haies nouvelles
- des impositions de planter des sujets d'essences locales à raison de 2 minimum par lot.
- les sous-sols sont interdits
- obligation d'inscrire dans murets techniques les coffrets ERDF en alignement des voies.

2.2 La constructibilité des terrains de ce lotissement ne pourra pas être remise en cause pendant une durée de 5 ans, à dater du certificat de fin de travaux, article L 442-14 du Code de l'urbanisme, si les projets respectent les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

2.3 La distance de retrait de 3 mètres des limites séparatives s'applique sous réserve de la règle H/2 minimum 3 mètres.

CHAPITRE 3 : DIPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.1 Les sous-sol sont interdits sur tous les lots.

3.2 La superficie de plancher maximale pour l'ensemble de l'opération est de 4 988 m². La superficie de plancher sera répartie entre les différents lots par le lotisseur à l'occasion de la vente de chaque lot. Un tableau sera tenu à jour lors à chaque PCMI9. Ce certificat PCMI9 sera joint à la demande des permis de construire.

3.3 Les lots n° 12 à 21 devront surélever les planchers des constructions de 0,30 cm par rapport au terrain naturel.

CHAPITRE 4 : CLÔTURES ET PLANTATIONS

4.1-a *Clôtures en façade sur voie :*

En alignement des voies nouvelles elles seront constituées d'une haie taillée et entretenue composée de végétaux indigènes d'essences locales (sont donc exclus les conifères, les thuyas et les lauriers palmes). Cette haie sera doublée ou non d'un grillage plastifié de couleur vert situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie. Les pieds de haies seront implantés à 0,60m de l'alignement.

La hauteur maximale de la haie sera de 1,80m. La clôture en arrière ne pourra dépasser celle de la haie en façade de voie.

4.1-b *Clôtures en limite séparative nouvelle :*

Les clôtures nouvelles en limite séparative nouvelles seront éventuellement doublée d'une haie taillée et entretenue composée de végétaux indigènes d'essences locales (sont donc exclus les conifères, les thuyas et les lauriers palmes).

4.2 Les surfaces libres de toute construction et de parking devront être traitées en espaces verts et plantés de sujets d'essences locales à raison de 2 minimum par lot.

Les terrains devront être parfaitement entretenus et tout dépôt de matériaux non lié à la construction est interdit.

4.3 Les acquéreurs devront inscrire leur coffret ERDF dans un muret technique en maçonnerie agrémentés de brique et silex.

4.4 Chaque lot devra aménager sur son terrain une aire de composte de déchet vert.

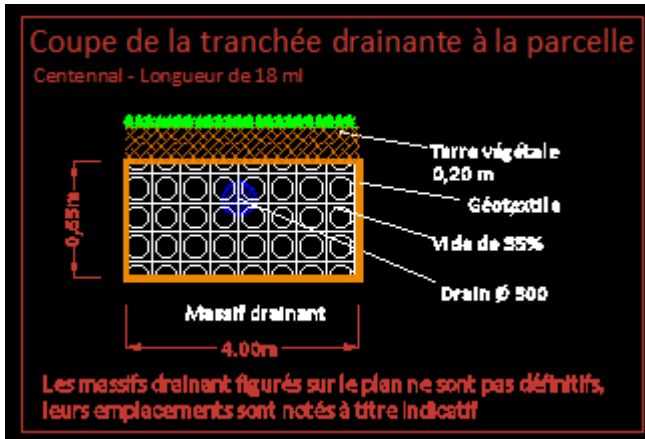
Les plantations existantes et nouvelles seront à entretenir.

Un plan de clôtures et de plantations avec indication des essences sera joint au permis de construire.

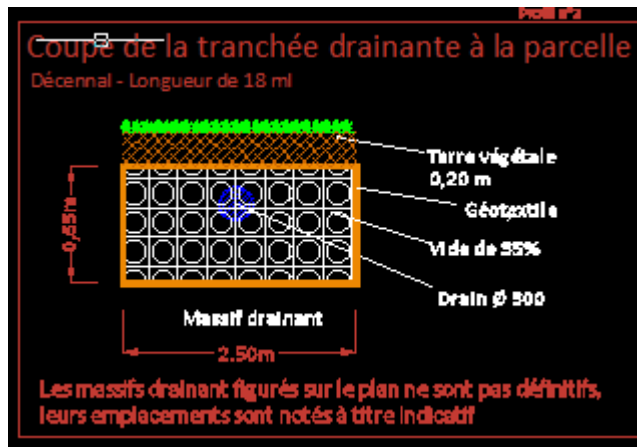
CHAPITRE 5 : SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS DIVERSES

5.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Deux places minimum de stationnement privatives non closes seront réservées pour chaque logement en plus d'un éventuel garage. Les portails d'entrée seront reculés de 5 mètres par rapport au nouvel alignement. Ce portail d'entrée sera en harmonie avec l'ensemble de la maison. La réalisation des places de stationnements privatifs ainsi que le revêtement de sol seront à la charge de chaque acquéreur.

5.2 Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux existants : eau potable, électricité basse tension, eaux usées. En ce qui concerne les eaux pluviales, l'acquéreur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant la gestion de ses eaux pluviales et sans stagnation dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Des préconisations sont imposées dans le dossier loi sur l'eau avec notamment des zones de massif drainant à réaliser de 10 et de 15 m³ selon les lots :



Massif drainant de 15 m³



Massif drainant de 10 m³

5.3 L'attention des constructeurs est attirée sur le fait qu'il convient de fixer le niveau bas des reze-de-chaussée en fonction de l'altitude des radiers eaux usées.

5.4 L'installation des bonbonnes à gaz ou de fuel à l'air libre est interdite.

5.5 L'élevage d'animaux de basse cour est interdit.

5.6 L'implantation de panneaux publicitaires et d'affichages est interdite.

5.7 Tous les déblais seront évacués au fur et à mesure des travaux de constructions.

5.8 Tous les espaces et équipements commun du lotissement devront être respectés.

5.9 La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité avec trois dépôts au sein de l'opération en apport volontaire

5.10 A ce jour, les lots 1, 2 et 3 supporteront le passage et l'entretien d'une conduite AEP en PVC ø75.

5.11 La vitesse des véhicules sur les voiries internes sera règlementée de manière à favoriser le piéton. Vitesse limitée à 30kms/h à l'intérieur du lotissement.

Les autres servitudes particulières au lotissement sont retranscrites au plan de composition de servitudes joint au dossier.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1 Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives, après bornage réalisé par le Géomètre-Expert, auteur du projet.

6.2 Toute modification au règlement du lotissement devra faire l'objet d'un arrêté modificatif.

6.3 Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlement d'ordre public, notamment aux dispositions des plans d'urbanisme et à la réglementation du permis de construire.