

EQUEMAUVILLE

Le Clos

4 LOTS

SARL ZIG ZAG



RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PIÈCE PA 10

CHAPITRE 1 : DÉFINITION DU LOTISSEMENT

1.1 Le présent lotissement d'habitations « Le Clos » comporte 4 lots numérotés de 1 à 4 destinés à la construction de pavillons à usage uniquement d'habitation.

1.2 Les lots 1 à 4 seront libres de constructeurs.

1.3 Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives, après bornage réalisé par les auteurs du projet.

1.4 Ce règlement sera obligatoirement fourni à chaque acquéreur. Il vient en complément des règles d'urbanisme en vigueur (voir P.L.U.I).

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 (zone UC du PLUI de la CCPHB), sous réserve du présent règlement et des pièces jointes au dossier du permis d'aménager. Il est tout de même imposé principalement :

- des zones non-aedificandi des constructions d'habitations
- des prescriptions sur les entrées (positions imposées pour tous les lots sur le plan PA4)
- des impositions sur les plantations nouvelles

2.2 Le présent lotissement, est défini par les dimensions, formes, superficies approximatives, indiquées sur le plan parcellaire et des servitudes, ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLUI applicable au jour de la délivrance du Permis d'Aménager ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement (articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 du code de l'urbanisme).

2.3 Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

2.4 Pour les lots 1 à 4, selon le plan PA4, une implantation en limite séparative est autorisée selon application de l'article UC7 du PLUI.

CHAPITRE 3 : DIPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.1 La superficie de plancher maximale admissible pour chaque lot 1 à 4 est de 400 m², soit un total pour l'opération de 1 600m².

3.2 Les constructeurs avant de déposer leur PC, devront se rendre sur place pour relever les niveaux de la voirie après la phase de viabilisation, le terrain privé objet du PC, afin de bien appréhender les accès aux lots et l'implantation de leur RDC. Le lotisseur fournira une étude de sol G1 PGC pour ce projet. Selon le rendu de ce rapport, une étude spécifique G2 AVP pourra être réalisée pour chaque maison envisagée sur ce terrain, à la charge de l'acquéreur.

CHAPITRE 4 : CLÔTURES ET PLANTATIONS

Rappel de l'article UC 11-5 du PLUI :

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. L'aspect vitré est autorisé. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain.
Une superficie minimum de 50% du terrain sera traitée en espace vert.

Une liste de végétaux à planter est présentée en annexe.

Un plan de clôtures, portail, et de plantations avec indication des essences sera joint obligatoirement 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, sauf aux emplacements communs prévus à cet effet. Deux places minimums de stationnement privatives non closes seront réservées pour chaque logement en plus d'un éventuel garage. Le portail d'entrée sera en harmonie avec l'ensemble de la maison. L'accès au lot s'effectuera obligatoirement dans le prolongement de la localisation de l'espace privatif non clos. Les seuils des accès devront tenir compte des cotes définitives des trottoirs, ou des voiries

5.2 Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux existants : eau potable, eaux usées et électricité basse tension.

Les eaux pluviales des parcelles privatives seront gérées par chaque acquéreur sur son lot. L'acquéreur du lot privatif 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. Une boîte de branchements eaux pluviales sera disposée sur chaque lot pour recueillir un débit de fuite de l'installation privée de chaque lot.

5.3 La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité aux portes à porte. Les lots devront déposer leur conteneur d'ordures ménagères le jour de la collecte selon les règles en vigueur de la collectivité.

5.4 Il sera créé une ASL propre à chaque double entrée. Et une convention de remise des équipements communs entre la Mairie et la SARL ZIG ZAG concernant la haie et le talus au droit du chemin de la croix rouge, la mare et ses abords.

5.5 Tous les déblais seront évacués au fur et à mesure des travaux de constructions. Interdiction de remblayer les terrains sur les zones non constructibles à l'Est.

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

5.7 Les lots 2 et 3 seront grevés d'une servitude de passage et d'entretien de canalisations et de branchements des eaux usées et eaux pluviales.

5.8 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.

ANNEXE N°1 : LISTE DES VEGETAUX AUTORISES ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES

Essences locales de haut jet, à fort développement :

- Alisier (feuillu caduc)
- Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Châtaigner (feuillu caduc)
- Chêne pédonculé (feuillu caduc)
- Chêne sessile (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Erable sycomore (feuillu caduc)
- Frêne commun (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Hêtre pourpre (feuillu caduc)
- Marronnier d'Inde (feuillu caduc)
- Merisier (feuillu caduc)
- Noyer commun (feuillu caduc)
- Poirier (feuillu caduc)
- Saule blanc (feuillu caduc)
- Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)
- Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
- Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Buis (feuillu persistant)
- Charme commun (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Houx (feuillu persistant)
- If (feuillu persistant)
- Orme champêtre (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)

Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Bourdaine (feuillu caduc)

Cerisier (feuillu caduc)
Charme (feuillu caduc)
Cornouiller mâle (feuillu caduc)
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
Eglantier (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Houx (feuillu persistant)
Néflier (feuillu caduc)
Noisetier (feuillu caduc)
Prunellier (feuillu caduc)
Saule des vanniers (feuillu caduc)
Sureau noir (feuillu caduc)
Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

Essences pour massifs fleuris ou haies variées fleuries :

Amélanhier (feuillu caduc)
Cassis (feuillu caduc)
Céanothe (feuillu persistant)
Cognassier du Japon (feuillu caduc)
Cytise (feuillu caduc)
Forsythia (à la rigueur) (feuillu caduc)
Framboisier (feuillu caduc)
Groseillier à fleurs (feuillu caduc)
Groseillier à fruits (feuillu caduc)
Lilas (feuillu caduc)
Millepertuis arbustif (feuillu persistant)
Noisetier (feuillu caduc)
Potentille arbustive (feuillu persistant)
Seringat (feuillu caduc)
Spirée (feuillu caduc)
Weigelia (feuillu caduc)