

Juillet 2024 - Mai 2024

BEUZEVILLE (27)

Le Clos Adelson Wagner

8 LOTS

ZIG ZAG



RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PIÈCE PA 10

Modifiée en cours d'instruction : articles 2.1 + 3.2 + 5.2

CHAPITRE 1 : DÉFINITION DU LOTISSEMENT

1.1 Le présent lotissement d'habitations « Le Clos Adelson Wagner » lieu-dit les Champard, comporte 8 lots numérotés de 1 à 8 destinés à la construction de pavillons à usage uniquement d'habitation.

1.2 Les lots 1 à 8 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 zone UC du P.L.U de BEUZEVILLE).

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 PLU), sous réserve du présent règlement et des pièces jointes au dossier du permis d'aménager. Il est tout de même imposé principalement :

- des zones constructibles des constructions d'habitations
- des prescriptions sur les entrées (positions imposées sur le plan PA 4.2 sur la voie nouvelle pour tous les lots. ~~Certains lots auront la possibilité de les décaler légèrement avec une tolérance de 3 mètres, sans toutefois être devant un espace vert, un parking commun et les réseaux d'équipements des lots.~~
- des impositions sur les plantations nouvelles et les clôtures
- des impositions sur les sens de faitage de la construction principale

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 PLU 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 Les abris de jardins de moins de 20m² d'emprise au sol sont autorisés. Un seul abri de jardin est autorisé par lot. Cet abri de jardin pourra être implanté en dehors de la zone constructible définie au plan graphique PA 4.2, et dans le respect des règles du PLU.

2.5 Le lotisseur se réserve le droit de terrasser ou remblayer certaines parcelles sur une hauteur n'excédant pas 0,30 mètre par rapport au terrain naturel dans le but d'en modeler le profil et d'adapter les ressauts du terrain existant.

CHAPITRE 3 : DIPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.1 Les sous-sol sont interdits.

3.2 La superficie de plancher maximale admissible pour chaque lot 1 à 8 est de 280 m², soit un total pour l'opération de 2 240 m². Un certificat PCMI 9 sera joint à la demande des permis de construire par le lotisseur.

Lot 1 : SP MAX = 280 m²

Lot 2 : SP MAX = 280 m²

Lot 3 : SP MAX = 280 m²

Lot 4 : SP MAX = 280 m²

Lot 5 : SP MAX = 280 m²

Lot 6 : SP MAX = 280 m²

Lot 7 : SP MAX = 280 m²

Lot 8 : SP MAX = 280 m²

3.3 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.

3.4 Prescriptions particulières :

- Sauf en limite de propriété, les débords de toit sont obligatoires (façades et pignons) : ils atteindront 20 cm minimum pour les pignons et 30 cm minimum pour les façades. Le tout par rapport au parement final.
- Les cache-moineaux pourront être en PVC, mais uniquement de couleur gris anthracite. La couleur blanche est proscrite.

Il est entendu que dans ce projet, l'espace public est défini par tous les espaces communs définis au plan PA 4.2 : voirie, espaces verts, parkings, sente, espace OM.

3.5 La cote du RDC fini de chaque maison sera obligatoirement compris entre +0.20m et +0,60m par rapport au terrain naturel pris au centre de la construction principale.

CHAPITRE 4 : CLÔTURES ET PLANTATIONS

Les clôtures nouvelles en alignement des voies nouvelles, de la sente, des espaces verts communs et des parkings, seront constituées d'une clôture en panneaux rigides grillagée sur poteaux rigides. La hauteur de la clôture hors sol sera de 1.20m. Le coloti portera une forte attention sur l'altimétrie vis-à-vis de la voirie définitive et des coffrets électriques. Ces coffrets électriques seront à encastrer dans la clôture rigide.

Cette clôture sera obligatoirement 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).

Les pieds de haie seront implantés à 0,80m de l'alignement des voies nouvelles du lotissement. En aucun cas cette haie ne devra dépasser sur les voies de circulation.

Les surfaces libres de toute construction sauf l'entrée privative sur rue mentionnée au plan PA 4.2, devront être traitées en espaces verts ou de matériaux perméables. Les terrains devront être parfaitement entretenus et tout dépôt de matériaux non lié à la construction est interdit.

Les clôtures et plantations devront être réalisées dans un délai de 18 mois maximum à compter du dépôt de la déclaration d'ouverture chantier du PC.

Une liste de végétaux à planter est présentée en annexe.

Les lots 3 à 8 devront planter une frange paysagère en fond de leur parcelle (voir plan PA 4.2).

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 communes, sauf aux emplacements communs prévus à cet effet. Deux places minimums de stationnement privatives seront réservées pour chaque logement en plus d'un éventuel garage. Chaque zone d'accès privatif présentera les dimensions suivantes : largeur de 5 mètres et profondeur 5m permettant le stationnement d'au moins 2 voitures en dehors de la voie publique.

L'accès au lot s'effectuera obligatoirement dans le prolongement de la localisation de l'espace privatif. 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 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 gestion des eaux pluviales issues de chaque lot devra être réalisée à la parcelle, par l'intermédiaire **d'une tranchée drainante de 16m3 environ.**

La mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle soit enterrée dans le terrain.

- La gestion des eaux usées sera à la parcelle par chaque coloti, par le biais d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Une étude de filière d'assainissement réalisée par un bureau d'études spécialisée sera nécessaire. Tous les dispositifs d'assainissement autonome seront validés avant réalisation et contrôlés après réalisation par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les taxes, les frais de pose de compteur, de mise en service, de raccordement des ouvrages de branchement à la construction seront à la charge des acquéreurs.

5.3 La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité, à l'entrée du lotissement. Les lots devront déposer leur conteneur d'ordures ménagères le jour de la collecte selon les règles en vigueur de la collectivité.

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

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

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

5.7 Il est recommandé aux acquéreurs de se munir d'un équipement destiné au compostage. Celui-ci sera en matériaux facilement recyclable.

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)
Bourdaïne (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 :

Amélanchier (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)