

Octobre 2024

AUBERVILLE (14)

LA COUR GEOFFRAY

15 LOTS

ZIG ZAG



RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PIÈCE PA 10

CHAPITRE 1 : DÉFINITION DU LOTISSEMENT

- 1.1** Le présent lotissement d'habitations « La Cour Geoffray » comporte 15 lots numérotés de 1 à 15 destinés à la construction de pavillons à usage principalement d'habitation.
- 1.2** Les lots 1 à 15 seront libres de constructeurs.
- 1.3** Les lots 2, 12 et 14 auront la possibilité de créer 2 logements. Ces 3 lots pourront faire l'objet d'une subdivision avec accord expresse du lotisseur et sans accord complémentaire des colotis. Cette subdivision pourra résulter d'un permis de construire valant division. Ce qui porterait le nombre de lot à 18. Si ces lots devaient être subdivisés, leur SP maximum serait de $300/2 = 150$ m². Soit un total inchangé pour l'opération de 4 500m².
- 1.4** Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives, après bornage réalisé par les auteurs du projet.
- 1.5** Ce règlement sera obligatoirement fourni à chaque acquéreur. Il vient en complément des règles d'urbanisme en vigueur (voir zone Ub du P.L.U. de Auberville).
- 1.6** Une ASL sera constituée. Chaque coloti sera membre de cette Association Libre syndicale.

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 Ub 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). Cependant, les lots auront la possibilité de les décaler légèrement avec une tolérance de 3 mètres, sans toutefois être devant un espace vert, une noue, un parking commun et les réseaux
- des impositions sur les plantations nouvelles et les clôtures

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 zone Ub. Les abris ne seront pas autorisés sur les parties de lots 1b et 3b, ni pour les lots 2, 4 et 6 dans la bande de 4 mètres le long de l'espace vert commun.

2.5 Pour les lots 1 à 15, les implantations en limite séparative de la construction principale ne sont pas autorisées, selon application du plan PA 4.2

2.6 Le lotisseur se réserve le droit de terrasser ou remblayer certaines parcelles sur une hauteur n'excédant pas 0,40 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 15 est de 300 m², soit un total pour l'opération de 4 500m². Un certificat PCMI 9 sera joint à la demande des permis de construire par le lotisseur.

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. 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.

3.4 Prescriptions particulières : voir le PLU zone Ub, cependant :

- En matière d'énergie renouvelable, chaque logement devra intégrer un dispositif adapté en la matière (solaire, biomasse, géothermie, aérothermie, bois-énergie, etc...)
- Il est recommandé aux acquéreurs de se munir d'un équipement destiné au compostage. Celui-ci sera en matériaux recyclable.
- 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.

Il est entendu que dans ce projet, l'espace commun est défini par tous les espaces communs définis au plan PA 4.2 : voirie et ses annexes, espaces verts, noues, mare, parkings, espace pour la gestion hydraulique, espace ordures ménagères, luminaires

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

Voir le PLU zone Ub, cependant :

- Les haies existantes au lotissement sont impérativement à conserver.
Note ci-après qui devra être repris dans les actes de droit privés : les haies périphériques avec les riverains (parcelles AB 23 et 28) ne sont pas la propriété du lotissement et donc des colotis. Cependant, les colotis concernés au droit de ces haies en devront l'entretien uniquement de leur côté. En revanche la taille en hauteur restera à la charge des propriétaires de ces haies.
- Interdiction de poser des soubassements (plaque béton, muret, ...)
- Obligation pour chaque lot, de planter au minimum un arbre fruitier comestible par logement.

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

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 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 mini et profondeur 5m mini permettant le stationnement d'au moins 2 voitures en dehors de la voie commune.

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 gestion des eaux pluviales issues de chaque lot devra être réalisée à la parcelle, par l'intermédiaire d'une tranchée d'infiltration de 16 m³ utile par lot. Il aura la possibilité de rejeter, uniquement une surverse centennale, dans un regard mis à disposition sur son lot.

- La gestion des eaux usées est collective

5.3 La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité. Un point d'apport sera aménagé 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. Aucun feu de chantier ne sera autorisé.

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

5.6 L'espace verts, le long des lots 2, 4 et 6, est une zone humide identifiées. Ils devront être protégés, les tontes seront peu régulières et la mare non curée, ni comblée, ... Il en sera de même pour les zones identifiées 1b et 3b

5.7 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 :

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)
Seringat (feuillu caduc)