

PORT MORT -27-

Grande Rue

Rue de Pressagny



REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.0- - PA 10 -

Novembre 2023

INDICE	MODIFICATION	DATE



BUREAU D'ÉTUDES VRD

Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINDOU
Benjamin LEMOINE

ZAC Plaine de la Ronce
1042 rue Augustin Fresnel 78230 Bois Guillaume
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45
geometres@ge360.fr

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement.

Les présentes règles sont soit des rappels des règles d'urbanisme applicables dans la commune, soit des prescriptions spéciales à ce lotissement ; elles viennent en complément d'autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles du secteur AUb du plan d'occupation des sols de la commune de PORT MORT, auxquelles il convient de se rapporter.

Il est précisé que l'arrêté portant autorisation du lotissement ne comporte pas permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les règles de prospect ainsi que les surfaces de plancher maximale ont été réglementées de façon à placer l'opération dans la catégorie "Risque courant ordinaire" du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande de permis d'aménager et sera approuvé par l'Autorité Administrative par son permis. Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques après que le lotissement aura été approuvé.

Le respect du présent règlement sera assuré :

Par l'Administration,

Par le lotisseur,

Par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application

Sans avoir à justifier de la carence de l'Administration

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Approbat

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à vocation principale d'habitation

Toutefois, l'exercice des professions libérales ou de services (micro crèche, ...) ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions.

Les activités génératrices de nuisances sonores sont interdites.

Le stationnement nécessaire à cette activité doit être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

La pose d'une enseigne et de tous signes apparents de l'activité exercée devront être validés par la majorité des colotis (majorité simple).

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

La position des accès est définie au règlement graphique (PA 10).

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières, de 5 mètres minimum de profondeur et de 5m de largeur.

Collecte des déchets

Pour les lots 17, 18 et 19 une aire d'ordures ménagères sera réalisée, la présentation des bacs à déchets devra être faite la veille du jour de collecte, et les containers devront être remisés le jour même.

Pour les autres lots Le ramassage des ordures ménagères sera réalisé au porte à porte, la présentation des bacs à déchets devra être faite la veille du jour de collecte, et les containers devront être remisés le jour même.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux qu'en utilisant les branchements posés en limite de propriété.

Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, des frais de fourniture, de pose et de location de compteurs.

4.1. Eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

4.2. Assainissement eaux usées

Les Acquéreurs devront réaliser un système d'épandage à la parcelle (cf Note actice)

4.3. Assainissement eaux pluviales

Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie centennale (cf note de calcul Ecotone). Le système de gestion des eaux pluviales choisi par l'acquéreur fera l'objet d'une description lors de sa demande de permis de construire.

La pose d'un récupérateur d'eaux pluviales est fortement recommandée. Les récupérateurs aériens devront être positionnés sur l'arrière de la construction.

4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique (PA 10).

Le long de la voie de desserte principale du lotissement et des voies existantes :

Les constructions devront s'établir avec un recul minimum de 5,00m à compter de la limite d'emprise de la voie interne principale.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les zones d'implantations des constructions sont définies au règlement graphique.

Sur le périmètre de l'opération :

Les constructions devront être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3,00m.

A l'intérieur de l'opération par rapport aux limites intérieures :

- soit en limite séparative.

- Soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3,00m.

Les abris de jardin devront être implantés sur la partie arrière des parcelles.

En cas de dépôt d'un permis de construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations "internes" aux dits lots ne seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les prospectus sur le périmètre des lots constituant l'assiette du permis de construire.

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir PLU – Zone AUB

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU – Zone AUB

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Voir PLU – Zone AUB

1. Généralités

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

2. Adaptation au sol

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire.

3. Aspect - Toitures

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toutefois les constructions contemporaines pourront être autorisées si elles sont de qualité et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le site.

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoise ou en chaume ou en zinc patiné.

4. Clôtures

En limite de desserte publique ou privée elles sont obligatoires et doivent faire partie du dossier de Permis de Construire. Elles doivent être composées comme expliqué ci-dessous.

En limite de voirie :

Elles seront constituées d'une haie composée de trois essences locales, plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m ; de 1,60m de hauteur maximum.

Elles seront doublées ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage de 1,60m de hauteur maximum de couleur verte ou grise

En limite séparative de parcelles :

Elles seront constituées de grillages doublés ou non de haies arbustives.

La hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

Les thuyas sont interdits.

5. Portails

Le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire, un descriptif devra être fourni. Les portails et portillons seront de couleur sombre ou d'une teinte similaire à celle des huisseries de la construction.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès dit entrée charretière non close sur 5 mètres de profondeur en retrait du domaine public. Il sera exigé deux places de stationnement, entrée charretière comprise.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire. Un minimum d'un arbre d'essence local et/ou fruitier doit être planté sur chaque parcelle.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La répartition de la surface de plancher fixée pour chaque lot est détaillée dans le tableau de répartition des lots.

Article 15 – PARCELLAIRE

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de composition ci-joint, ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiés par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement nouvelle, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés, les règles du présent règlement.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives et auvent), annexes et garages inclus. Sont exclus les piscines, terrasses et abris de jardin.

Surface de l'opération : 20493 m²

Surface de plancher retenue : 5250 m²

Emprise au sol retenue : 4200 m²

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

Lot n°	Désignation	Surface parcelle (m ²)	Emprise au sol attachée à chaque lot (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1	Lot à bâtir	830	200	250	*
2	Lot à bâtir	1 091	200	250	*
3	Lot à bâtir	738	200	250	
4	Lot à bâtir	739	200	250	
5	Lot à bâtir	853	200	250	
6	Lot à bâtir	700	200	250	
7	Lot à bâtir	700	200	250	
8	Lot à bâtir	700	200	250	
9	Lot à bâtir	700	200	250	
10	Lot à bâtir	878	200	250	
11	Lot à bâtir	801	200	250	
12	Lot à bâtir	895	200	250	
13	Lot à bâtir	786	200	250	
14	Lot à bâtir	782	200	250	
15	Lot à bâtir	782	200	250	
16	Lot à bâtir	786	200	250	
17	Lot à bâtir	896	200	250	
18	Lot à bâtir	873	200	250	
19	Lot à bâtir	803	200	250	
20	Lot à bâtir	829	200	250	
21	Lot à bâtir	907	200	250	*
22	VEC	3 424			
		20 493	4 200	5 250	

V.E.C : Voirie et espaces communs

* : Servitude de maintien et d'entretien d'un merlon planté d'une haie d'essences locales

Article 640

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° s., B 1970, n° 34577

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.