



PA N° 10-Règlement du lotissement

Article 1 : CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général institué sur le lotissement « La Plaine d'en Paris 2 »

Ces règles s'imposent aux futurs propriétaires des terrains compris dans le présent lotissement en complément des règles du Plan Local D'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT LIEUX LES LAVAU, zone AU 2.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans droit, une ou plusieurs parcelles du lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il est opposable au lotisseur tant que celui-ci conserve une parcelle, ou s'il se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Il sera inséré, soit par reproduction « in extenso », soit par voie de références précises, dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur un ou plusieurs lots et notamment dans les actes de mutation et de location.

Article 2 : CARACTERE DE L'OPERATION ET DESIGNATION

Le lotissement comprend 9 lots à bâtir.

Ces lots sont équipés et viabilisés dans le cadre du présent Permis d'Aménager.

Les travaux d'aménagement se réaliseront avec un différé des travaux de finition.

Article 3 : PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction ou installation à édifier dans le présent lotissement est soumise à la réglementation du permis de construire

Le plan des clôtures sera joint à la demande de permis de construire de la construction principale.

La demande de permis de construire devra faire apparaître de façon précise :

- La nature des matériaux et les couleurs utilisées
- La composition des clôtures
- L'aménagement des espaces verts et des plantations

Elle fera également apparaître les terrassements qui seront exécutés pour adapter la construction au terrain. Ces terrassements devront apparaître sur le plan de masse, les coupes, et les plans de façades. Pour cette étude, le plan de bornage établi par le géomètre et le plan topographique de l'étude pourront être utilisés.



Article 4 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation individuelle. Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé et ce uniquement dans les constructions à usage d'habitation.

Article 5 : Règle d'urbanisme applicable dans le lotissement

Les règles applicables sont celles de la zone AU2 du PLU de SAINT LIEUX LES LAVAU, complétées des règles suivantes plus restrictives :

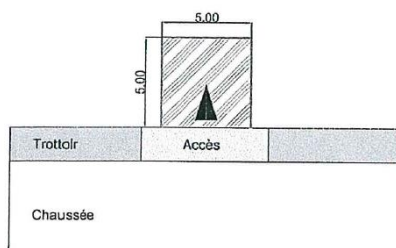
1) Accès et voirie

Les accès aux lots sont déplaçables sur la limite de voirie à charge pour l'acquéreur de prévenir par écrit l'aménageur en joignant un plan de masse et que ce dernier en confirme la possibilité par écrit à l'acquéreur.

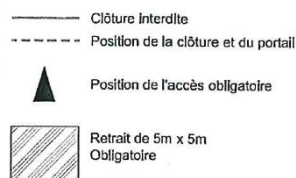
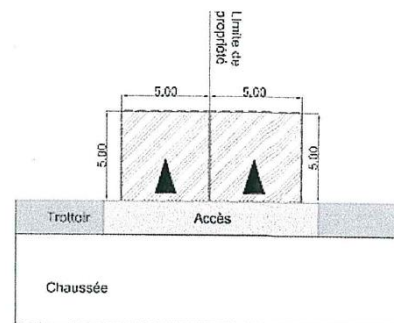
Les propriétaires ne pourront en aucun cas, couvrir les accès, les déplacer sauf autorisation expresse de l'aménageur. Les propriétaires ne pourront en aucun cas les supprimer.

La clôture supportant le portail devra être implantée avec un retrait de 5 mètres sur une largeur de 5 m comme figuré sur les schémas ci-après.

Cas de l'accès isolé



Cas de deux accès regroupés



2) Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction doit être implantée avec un recul de 3 mètres minimum de l'emprise de la voie publiques et des piétonniers.

3) Clôture de façade sur la voie interne du lotissement

Il est autorisé un mur bahut de 0.60 m de haut maximum, surmonté d'un couronnement en brique foraine ou assimilées. Le mur bahut sera surmonté d'un rehaussement ajouré. La totalité de l'ouvrage ne pourra excéder 2m de hauteur.

Une clôture végétalisée sera privilégiée.

En fonction des matériaux utilisés et de leur poids, l'acquéreur devra s'assurer que la fondation de l'agglomération mis en place par l'aménageur est suffisante ou doit être renforcée.



Les murets doivent être crépis par un enduit similaire de même matière que celui des constructions.

4) Clôtures séparatives entre les parcelles

Elles devront être conformes à la réglementation de la zone AU2 du PLU de SAINT LIEUX LES LAVAU.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

5) Infiltration des eaux pluviales

Chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser à ses frais exclusifs sur sa parcelle, un ouvrage conforme aux règles de l'art, destiné à la rétention et l'absorption totales des eaux pluviales de la construction et de l'ensemble de la parcelle. Cet ouvrage pourra être un puits, un puisard ou une tranchée d'infiltration.

Le volume de rétention ainsi que le dimensionnement des ouvrages, devront être calculés en fonction des surfaces étanches (toitures, terrasses, etc...)

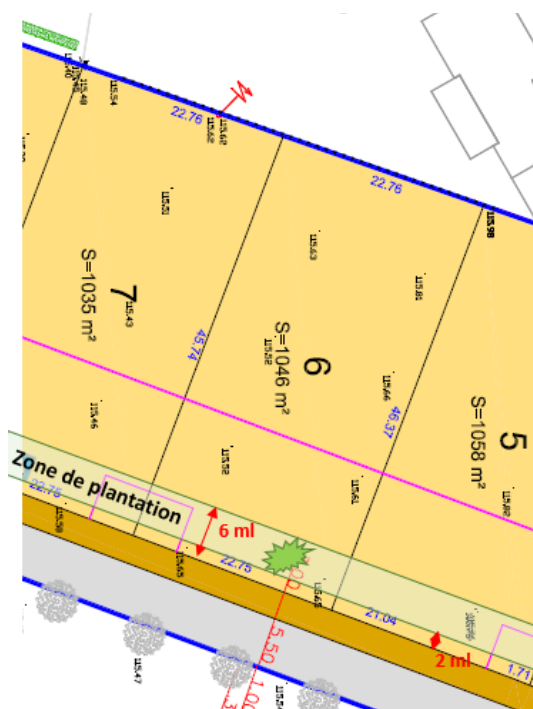
6) Plantations

Les acquéreurs des lots devront planter 2 arbres de hautes tiges dans les parcelles du côté de la voirie.

Les essences devront être choisies en se référant à l'article AU 13 du PLU.

Un de ces deux arbres devra être planté dans l'emprise indiquée dans le schéma de principe ci-dessous.

Schéma de principe :



Essences à planter :
Arbres de hautes tiges, hauteur de 7 m environ à maturité : Tilleul ou Micocoulier.