

Avril 2023

FATOUVILLE-GRESTAIN

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

120, Chemin des Robinets – 4 lots

PIÈCE PA 10

CHAPITRE 1 : DÉFINITION DU LOTISSEMENT

1.1 Le présent lotissement du Chemin des Robinets comporte 4 lots numérotés de 1 à 4 destinés à la construction de pavillons à usage uniquement d'habitation.

1.2 Les lots 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.).

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 de la commune de FATOUVILLE GRESTAIN), 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 sur le plan PA 4.2
- des prescriptions sur les entrées, (positions imposées sur le plan PA 4)

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 respecter les prescriptions du PLU en vigueur.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La superficie de plancher maximale admissible pour chaque lot est de 300m².

Tableau de répartition de la surface de plancher	
Lot	Surface de plancher
1	300 m ²
2	300 m ²
3	300 m ²
4	300 m ²
Total	1200 m²

CHAPITRE 4 : CLÔTURES ET PLANTATIONS

Rappel de l'article UC 11 du PLUI :

Les clôtures en palplanches béton sont interdites. Les clôtures végétales seront composées d'essences locales (voir annexe n°1). Il est recommandé d'avoir recours à des essences variées pour composer une clôture végétale.

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. Deux places minimums de stationnement privatives non closes seront réservées pour chaque logement en plus d'un éventuel garage. La réalisation des places de stationnements privatifs ainsi que le revêtement de sol seront à la charge de chaque acquéreur. Prescription sur l'entrée des lots : retrait de 5m minimum pour l'implantation du portail.

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

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

Les autres servitudes particulières au lotissement sont retranscrites au plan de composition des 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

(Annexe n°12 du PLU de Fatouville Grestain approuvé en 2006)

VEGETAUX PERSISTANTS VERTS

- PRUNUS LUSITANICA
- ELAEAGNUS EBBINGEI
- ELAEAGNUS EBBINGEI « gilt edge »
- EUONYMUS JAPONICUS
- LONICERA
- LIGUSTRUM (troëne)
- BUXUS BUIS
- PRUNUS LAUROCERASUS
- AUCUBA
- LEUCOTHOE
- PYRANCANTHA
- PHOTINIA

VEGETAUX CADUCS FLEURIS

- BUDDLEIA DAVIDII et ALTERNIFOLIA
- CEANOTHUS
- CHAENOMELES
- CYTISUS GENET
- DEUTZIA
- EXOCHORDA
- FORSYTHIA
- HYDRANGEA
- KOLWITZIA
- KERRIA JAPONICA
- LONICERA
- PHILADELPHUS (seringat)
- POTENTILLA
- RIBES (groseillier à fleurs)
- SPIRAEA (spirée)
- SYMPHONICARPOS
- SYRINGA (lilas)
- VIBURNUM
- WEIGELIA
- RUBUS

VEGETAUX PERSISTANTS FLEURIS

- CHOISYA
- COTONEASTER FRANCHETTI et LACTEUS
- MILLEPERTUIS ARBUSTIF HIDCOTE
- ILEX HOUX
- MAHONIA
- OSMANTHUS HETEROPHYLLUS
- PHOTINIA

- PRUNUS LAUROCERASUS
- VIBURNUM TINUS (LAURIER TIN)
- ABELIA
- ESCALLONIA
- VIBURNUM

VEGETAUX CADUCS FEUILLUS

- CHARMILLE
- ERABLE CHAMPETRE
- ACER NEGUNDO (érable)
- ARONIA ARBUSTIFOLIA
- CORNUS (cornouiller)
- CORYLUS (coudre vert ou pourpre)
- CALLICARPA
- VIBURNUM
- SAMBUSCUS
- EUONYMUS
- PHYSOCARPUS
- SALIX PURPUREA