

OLIVIA DAVRINCHE

Géomètre Expert

392, Rue de la Madeleine

27130 VERNEUIL SUR AVRE

tel 02.32.32.06.69

fax 02.32.60.38.25

davrinche.ge-verneuil@wanadoo.fr

COMMUNE DE VERNEUIL SUR AVRE

Chemin des Poissonniers

LOTISSEMENT

« Société PROMO CONCEPT »

(34 lots à bâtir)

PARCELLES B n° 866

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement a été établi en vue de rappeler et de compléter les règles d'urbanisme du P.L.U. Chaque acquéreur de lot peut ainsi réaliser l'habitation de son choix en contribuant, dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble, à respecter une cohérence architecturale.

ARTICLE 1 – DESTINATION DES TERRAINS

Le présent lotissement comprend 34 lots numérotés de 1 à 34 inclus destinés à la construction de maisons individuelles. Tout lot acheté doit être construit.

Toutes les constructions ne pourront être édifiées qu'après obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration pour les constructions de faible importance, en respect de la réglementation.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- Les constructions à usage d'habitations devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, c'est-à-dire présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements. Le revêtement des façades doit être d'une tonalité en harmonie avec celle des constructions avoisinantes. La toiture pourra être composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°. Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate de tonalité terre cuite et les matériaux similaires d'aspect et de pose.

- Les annexes seront réalisées dans les matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

- Pour les vérandas et les abris de jardin préfabriqués, certaines prescriptions d'aspect pourront faire l'objet de dérogations.

ARTICLE 3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature non définies à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE 4 – ACCÈS AUX LOTS

Les accès se feront obligatoirement aux emplacements aménagés en façade de chaque lot. Ces accès seront la propriété de chaque lot. L'entretien et la réfection éventuelle de ces accès seront à la charge des propriétaires des lots.

Les portails devront être réalisés à l'arrière des entrées de lots de façon à permettre le stationnement éventuel d'un véhicule sans la contrainte de l'ouverture du portail.

ARTICLE 5 – RACCORDEMENTS RESEAUX

Ils sont à la charge des acquéreurs des lots.

Eau potable - Electricité – Téléphone

Les branchements et raccordements privatifs doivent être réalisés en souterrain jusqu'aux regards réalisés par le promoteur sur ces lots.

Télévision

Les antennes seront de préférence sous toiture, dès lors qu'elles sont individuelles. Les constructeurs devront prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer les bons fonctionnements des antennes individuelles.

Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux de pluie des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées de chaque lot devront être infiltrées sur ce lot en respectant la réglementation en vigueur, Elles pourront également être stockées pour l'arrosage des jardins et utilisées pour un usage domestique non alimentaire.

T

Assainissement Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement se fera sur la boîte réalisée par le promoteur sur le trottoir en façade du lot.

ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les règles du PLU.

Les constructions devront être implantées à l'intérieur de la zone constructible indiquée sur le plan de composition du lotissement.

A l'intérieur de cette zone constructible elles pourront se positionner sur les limites séparatives lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite est inférieure ou égale à 4m ou inférieure ou égale à 7m s'il s'agit d'un pignon. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

La distance entre deux constructions non contiguës sur le même lot ne devra pas être inférieure à 3m.

Il n'y a pas de direction de faîtage d'imposée mais les constructions devront avoir une orientation proche de celle du sud. Les constructeurs adapteront la configuration des logements (orientation des pièces) à la position des constructions qu'ils réaliseront.

La surface d'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface du lot.

La hauteur maximale des constructions est fixée à : un rez-de-chaussée + 2 niveaux + comble.

ARTICLE 7 - CLÔTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- En façade de voirie, les lisses et plaques de béton non revêtues sont prohibées,
- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres,
- Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé au moins deux places de stationnement par lot dont au moins une couverte.

Les places de stationnement réalisées par le promoteur à proximité des espaces verts communs sont réservées au stationnement occasionnel. Il est interdit d'y laisser séjourner de façon prolongée une caravane, un camping car, une épave, du matériel ou des matériaux.

ARTICLE 9 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

En complément d'un aménagement paysagé 2 arbres de haute tige devront être plantés sur chaque lot par les propriétaires de ces lots. Ces plantations et les haies éventuelles seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les haies mitoyennes existantes sur les limites de propriété devront être conservées. Les propriétaires des lots 24 à 31 devront entretenir leur côté de la haie mitoyenne existante.

ARTICLE 10 – collecte des déchets

Elle se fera au porte à porte pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 11 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il est fixé à 0,8 et son dépassement est interdit.