

PERMIS D'AMENAGER

Commune de VALOGNES

Lotissement TIVOLI

PA 10 – Règlement

Maître d'Ouvrage

SARL POSTAIRE IMMO

Hameau ES ELIE
50 700 VALOGNES

Maître d'Ouvrage



TERRE D'AVENIR

Le DOUET
14 230 MONFREVILLE
Tél : 02-31-22-76-67

sarligault@orange.fr – bellevillejeanlouis@free.fr

Maître d'œuvre



NEILL INGENIERIE SERVICES

10, rue Sadi Carnot
14000 CAEN

Tél. : 02.31.38.26.26 – Fax. : 02.31.38.38.50

neill@wanadoo.fr

PARTIE. I – PREAMBULE

Le lotissement, objet du présent règlement est composé de :

- 19 parcelles individuelles destinées à recevoir une seule habitation mono familiale
- 1 parcelle a vocation d'activité commerciale

L'allotissement de deux ou plusieurs parcelles en vue d'y construire une habitation est interdite.

1. OBJET DU REGLEMENT

Conformément aux articles L et R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent règlement est établi suivant le plan du P.L.U initial approuvé le 18/10/2007 dans sa version du 31/07/2013. Le lotissement est situé sur la zone 1AU du PLU.

Le présent règlement fixe les conditions d'insertion de l'opération, dans la réglementation générale d'urbanisme sur la zone considérée. Lorsque le présent règlement est conforme exactement au PLU, alors l'article ne sera pas repris. Il faudra alors consulter le règlement du PLU en vigueur.

Il précise les règles et servitudes d'intérêt général nécessaires pour l'organisation d'ensemble à l'intérieur de l'assiette foncière telle qu'elle est définie par son périmètre sur le plan de composition et par les origines de propriété.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme valables sur le territoire de la commune de Valognes.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

Le document graphique du présent règlement est traduit par le plan PA4 « Plan de Composition ».

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

PARTIE. II – REGLEMENT

Article 1 : Type d'occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites en plus des occupations et utilisation du sol interdites par le PLU :

- Toutes activités pouvant présenter des nuisances (sonore, olfactive,)
- Les clapiers, poulaillers, chenils, volières et / ou toute installation permettant l'élevage ou la prise en pension d'animaux divers.

Article 2 : Occupations et Utilisations du sol admises

Le lotissement est destiné à recevoir exclusivement les constructions :

- à usage d'habitation
- hébergeant des activités commerciales de bureau ou de services

Article 3 : Accès

L'accès (entrées/sorties) au lotissement à partir de la voie publique se fera au nord/est sur la Voie de la Liberté (RD 974) par l'aménagement d'un tourne à gauche.

Les lots seront desservis par une voirie principale raccordée à la Voie de la Liberté.

Les points obligatoires d'accès aux lots sont précisés sur le plan de composition et ne pourront être modifiés. Ils se feront par des accès privatif non clos.

Sur ces accès non clos tout type de construction est interdit.

Lorsque deux (2) accès sont accolés, la limite parcellaire jointive sera obligatoirement libre de toute clôture sur la zone d'accès.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Conforme au PLU en vigueur

Article 5 : Surface et forme des terrains

La surface approximative et la forme des terrains sont précisées sur le plan de composition.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique

Conforme au PLU en vigueur

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conforme au PLU en vigueur

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Conforme au PLU en vigueur

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Conforme au PLU en vigueur

Article 10 : Hauteur des constructions et sous sol

Conforme au PLU en vigueur

Article 11 : Aspect extérieur des constructions - clôtures

Conforme au PLU en vigueur

Article 12 : Stationnement

Conforme au PLU en vigueur

Article 13 : plantations

En complément du PLU :- les haies seront de préférence des haies arbustives de type haies vives composées d'arbustes en mélange type charmilles, cornouillers, noisetiers, aubépines, viornes, fusain, houx, rehaussées ou non d'arbustes à fleurs.

Article 14 : Servitudes

Servitudes

- Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation d'équipements publics à l'alimentation générale du lotissement.
- Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude ne donne lieu à une quelconque compensation.
- L'acquéreur de chaque lot devra maintenir et entretenir les plantations effectuées par le lotisseur sur le domaine public prévu si tel en était le cas.