

EQUIPEMENT VIRE
22 DEC. 2006
ARRIVÉE COURRIER

6

Vu pour être annexé
à mon arrêté du
14 mai 2007

LE MAIRE



COMMUNE DE SAINT MANVIEU BOCAGE

Lotissement Communal
« Lotissement Bellevue »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Dossier n°40324

Décembre 2006

Dominique **BELLANGER**
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G
B.P. 20 044
14502 VIRE Cedex

5 bis place du champ de foire
Tél : 02 31 68 05 79
Fax : 02 31 67 34 61

Titre I - DISPOSITIONS GENERALES

Le projet du lotissement se situe dans une zone UD du POS de la commune de SAINT MANVIEU BOCAGE.

Il s'agit ici d'un lotissement communal dénommé lotissement de Bellevue.

Le présent règlement reprend donc les articles UD1 à UD 15 du POS spécifique à la Zone UD auxquels s'ajoutent les dispositions complémentaires suivantes. Un extrait du règlement du POS, spécifique à la zone UD est joint en pièce n°7 à ce dossier.

1. Objet

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement définie par son périmètre et s'applique aux 7 lots, numérotés de 1 à 7.

2. Champ d'application

Le règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de SAINT MANVIEU BOCAGE.

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

3. Dispositions générales

Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives après le bornage réalisé par le Géomètre-Expert.

Toute modification à ces limites devra faire l'objet d'un plan modificatif autorisé par arrêté. Il en sera de même pour toute modification du règlement.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter une coupe et un profil en travers du terrain avec les cotes des différents niveaux permettant de juger l'adaptation du bâtiment à ce dernier.

4. Occupation du sol

Le lotissement est destiné à la construction de pavillons individuels d'habitation.

L'installation de professions libérales non susceptibles de créer de gêne aux habitants est admise.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra prévoir le stationnement nécessaire au besoin de sa construction ou de son activité professionnelle à l'intérieur de son lot.

5. Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,30 sur l'ensemble du terrain.

La surface totale du terrain à lotir étant de 10 177 m², la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) totale autorisée sera de 3 053 m².

La SHON constructible sera répartie comme suit, proportionnellement à la surface des lots :

Lot	Surface projet	S.H.O.N. définitive
Lot n° 1	1 401 m ²	516 m ²
Lot n° 2	1 405 m ²	517 m ²
Lot n° 3	1 005 m ²	371 m ²
Lot n° 4	1 129 m ²	416 m ²
Lot n° 5	1 136 m ²	418 m ²
Lot n° 6	1 150 m ²	423 m ²
Lot n° 7	1 065 m ²	392 m ²
<i>TOTAL</i>	<i>8 291 m²</i>	<i>3 053 m²</i>

6. Servitudes diverses

Les constructions seront obligatoirement branchées aux réseaux eau potable, eaux usées, électricité par l'intermédiaire des branchements mis en place en façade des lots.

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux etc...). Les propriétaires des lots doivent souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

7. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.

8. Modification des règles

Les modifications aux présentes règles seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 315-3 du Code de l'Urbanisme).

9. Autres obligations

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public notamment aux dispositions des plans d'urbanisme et à la réglementation du permis de construire.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire (accompagnée d'un profil en travers du terrain montrant l'insertion de la construction sur le lot), pour les constructions principales et annexes et une déclaration pour les clôtures à la Mairie de SAINT MANVIEU BOCAGE.

Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au-delà de 10 ans à compter de la date du présent arrêté, conformément aux articles L 315.2.1 et R 315.44.1.1 du Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, seules, les règles du document d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols), en vigueur dans la commune demeureront applicables sauf si la majorité des co-lotis s'y opposent, dans les conditions fixées par l'article L 315.2.1 précité.

Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

Titre II – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES au POS

1. Stationnement et accès

Pour éviter le stationnement sur les espaces publics (voies, placettes, trottoirs, espaces verts communs), les acquéreurs des lots auront l'obligation d'aménager, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer de façon habituelle le stationnement de leurs propres véhicules et des véhicules de personnes se rendant chez eux.

Pour des raisons de sécurité et d'aménagement de voirie, certains lots ont leurs accès interdits sur une portion de façade indiquée sur le plan de composition et de servitudes.

2. Clôtures et plantations

Les clôtures en façade des voies public ou sentier piétons n'excéderont pas 1,50m de hauteur.

En cas de réalisation de murs de clôture en façade, ils n'excéderont pas 1,20m de hauteur.

Les plantations envisagées devront se composer de préférence d'essences locales issues de la palette bocagère.

Les acquéreurs sont responsables du bon entretien des plantations et de leur taille. En particulier à l'alignement en bords de voie, les haies devront être régulièrement taillées, à la verticale de la limite de propriété, sans qu'aucune branche ou végétation ne dépasse sur le domaine public.

3. Eaux usées et eaux pluviales

Les acquéreurs devront se raccorder à la boîte de passage direct située sur la propriété pour l'eau usée.

Les acquéreurs devront résorber les eaux pluviales, sur leur lot, par un système d'épandage superficiel.

4. Sous-Sols

La construction des sous-sols est autorisée, à charge pour l'acquéreur et son constructeur d'en étudier la faisabilité et les solutions techniques à mettre en œuvre.

5. Implantation des constructions

Il faut se conformer au plan de composition et de servitudes pour respecter les zones d'implantation des bâtiments principaux.

6. Implantation des annexes

L'implantation des annexes à la construction principale, se fera, soit accolée à la construction principale, soit en limite de propriété avec un recul de 5m par rapport aux voies.

De plus l'implantation des annexes sera interdite sur les limites contiguës avec le domaine public, les espaces verts, les chemins piétons et la voirie.

7. Réalisation des constructions

Il est fermement interdit de déposer des matériaux sur la voie (chaussée, trottoir et parkings) ainsi que sur les espaces verts et autres lots lors de la construction.

Toute dégradation des équipements publics constatée sera imputable au propriétaire du lot incriminé. A charge pour lui de se retourner éventuellement contre son constructeur.

8. Nombre de construction et Réunion de parcelles

Le nombre de construction est limité à une par lot, à l'exception des lots n°1 et 2 dont la superficie supérieure à 1400m² permet la construction jumelée de 2 habitations.

La réunion de deux parcelles destinées à l'implantation d'une seule construction est interdite.

Fait à VIRE, le 18 décembre 2006

Le Lotisseur
la commune de SAINT MANVIEU BOCAGE



Le Géomètre-Expert
D. BELLANGER