

10

Département de LA MANCHE

Commune de ISIGNY LE BUAT

Lieu dit «La Hosseraie»

Lotissement communal

"La Voie Verte 3"

23 lots

REGLEMENT

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

1 - OBJET DU REGLEMENT	3
2 - CHAMP D'APPLICATION	3
3 - NOMBRE DE LOTS	3
4 - REUNION DE LOTS	3
5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	4
6 - ACCES ET VOIRIE	4
7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX VOIES PUBLIQUES	4
8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	4
9 - RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER	5
10 - PLANTATIONS :	6
11 - RESEAUX	6

1 - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du **Lotissement communal "La Voie Verte 3" à ISIGNY LE BUAT**.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du **Lotissement communal "La Voie Verte 3" à ISIGNY LE BUAT** tel que le périmètre en est défini sur le plan parcellaire du dossier de demande d'autorisation.

2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicable sur le territoire de la **Commune de ISIGNY LE BUAT: PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunale)**. **Le terrain est situé en zone AUh du PLUi.**

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du **Lotissement communal "la Voie Verte 3" à ISIGNY LE BUAT**.

Il doit être remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location ; il doit leur avoir été communiqué préalablement. Les actes mentionnent que ces formalités ont été effectuées.

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

3 - NOMBRE DE LOTS

Le **Lotissement communal "La Voie Verte 3"** sera composé de 23 lots constructibles (lots n°1 à n°23), de la voirie et des espaces verts, tels que figurés aux documents graphiques joints au présent dossier.

4 - REUNION DE LOTS

La réunion de lots est interdite.

5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le plan de composition annexé au présent dossier, définit la forme et la superficie des lots. Les surfaces ne seront fixées définitivement qu'après que le lotisseur aura fait procéder au bornage des lots par le Géomètre auteur du projet.

Il ne peut pas être implanté plus d'un logement par lot.

6 - ACCES ET VOIRIE

Les accès véhicules des lots 1 à 8, 10, 12 à 23 du Lotissement communale "la Voie Verte 3" sont prévus sur la voirie interne au lotissement. Les accès véhicules des lots 9 et 11 sont prévus directement sur le chemin rural dit de la Hosseraie.

Sur le plan de composition du présent Permis d'Aménager est défini la position des accès imposés par une double flèches et la position des accès définie par les acquéreurs par une ligne en tiretée.

Pour les façades des lots 1, 2, 3, 10, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22 et 23, le positionnement de l'accès des véhicules est laissé libre au choix de l'acquéreur. Il conviendra à chaque futur acquéreur de positionner correctement ses accès véhicules en tenant compte des ouvrages existants (coffrets et boîtes de branchement aux réseaux, candélabres, poteaux d'incendie, panneaux de signalisation routière...). Pour les façades des lots 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 17, les accès des véhicules sont imposés.

L'ensemble de la voirie est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. La voirie aura les emprises fixées à ces documents.

7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Pour l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, seules les règles de l'article 1AU4 s'appliquent.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux limites, seules les règles de l'article 1AU4 s'appliquent.

8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux règles de l'article 1AU4

9 - RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Terrains privatifs : lots constructibles destinés à recevoir une habitation

Numéro de lot	Surface	Surfaces de plancher maximales
Lot n°1	417 m ²	250 m ²
Lot n°2	447 m ²	250 m ²
Lot n°3	601 m ²	250 m ²
Lot n°4	446 m ²	250 m ²
Lot n°5	465 m ²	250 m ²
Lot n°6	480 m ²	250 m ²

Lot n°7	496 m ²	250 m ²
Lot n°8	511 m ²	250 m ²
Lot n°9	576 m ²	250 m ²
Lot n°10	499 m ²	250 m ²
Lot n°11	469 m ²	250 m ²
Lot n°12	639 m ²	250 m ²
Lot n°13	435 m ²	250 m ²
Lot n°14	434 m ²	250 m ²
Lot n°15	424 m ²	250 m ²
Lot n°16	675 m ²	250 m ²
Lot n°17	668 m ²	250 m ²
Lot n°18	460 m ²	250 m ²
Lot n°19	464 m ²	250 m ²
Lot n°20	460 m ²	250 m ²
Lot n°21	691 m ²	250 m ²
Lot n°22	786 m ²	250 m ²
Lot n°23	730 m ²	250 m ²

Soit une surface totale de terrains à bâtir de 12 273 m² et une surface de plancher totale maximale de 5 750 m².

Espaces communs :

- 2 685 m² (Voirie - Espaces Verts).

10 - PLANTATIONS :

Un écran paysager continu, constitué par des haies existantes situées sur le périmètre du lotissement, permettra une transition plus douce avec les futures habitations vues du chemin rural dit de la Hosseraie

Sur chaque lot les acquéreurs auront à leur charge de privilégier une composition paysagère dans laquelle les trois strates seront présentes (herbacée, arbustives, arborée). Les projets conserveront dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repères, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Les surfaces perméables des lots devront représenter un minimum de 25% de la surface du terrain.

11-RESEAUX

Le Lotissement communal "la Voie Verte 3" à ISIGNY LE BUAT sera raccordés aux différents réseaux existants depuis la voie existante du lotissement résidence la « Voie Verte 2 » et la rue du Val.

La desserte des lots en eau potable, électricité, téléphone/fibre et éventuellement gaz, se fera à partir des réseaux installés par le lotisseur ainsi qu'il est indiqué au plan des réseaux divers.

Les pré-branchements à ces réseaux seront également mis en place sur chaque terrain.

Les eaux pluviales issues de la voirie nouvelle seront recueillies par des grilles avaloirs situées aux différents points bas de la chaussée, puis dirigées vers des tranchées drainantes.

Les eaux pluviales issues des lots seront renvoyées dans des puisards d'infiltration créés pour chaque lot par les acquéreurs. Par tranche de 200m² de surface imperméabilisée, il sera réalisé par les acquéreurs pour l'ensemble des lots un puisard d'infiltration de 0m80 de diamètre, avec couronne de pierres sèches de d'une épaisseur de 1m20m, soit un rayon extérieur de puisard de 2m00, et d'une profondeur de 3m effective.

Chaque lot sera équipé d'un branchement d'eaux usées qui sera relié au réseau collectif réalisé sous les nouvelles voies du lotissement.

Tout déplacement des branchements nécessaire lié à la construction sera à la charge de l'acquéreur.