

Département de La Manche

Commune de VAINS

Lieu-dit « Les Domaines »

Lotissement
Résidence "Le Domaine"
14 lots

REGLEMENT

Le terrain sur lequel est envisagé le lotissement est cadastré commune de VAINS.
section AB n°84 à n°94 et n°99 pour une superficie de 10 720 m².
Le lotissement comporte 14 lots destinés à l'accession à la propriété.
Au PLU de la commune ce terrain est situé en zone 1 AU.

Le lotissement sera régi par les règles suivantes complétant celles de la zone 1 AU :

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Conforme à l'article 1 AU du PLU.

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les lots sont réservés aux constructions individuelles, avec possibilité de bâtiments annexes et dépendances diverses liées à ces constructions.

Dans le volume, ou les extensions des constructions à usage d'habitation, il pourra aussi être créé des bureaux ou services à condition qu'ils ne soient pas une gêne pour l'habitation.

ARTICLE 3 - ACCES ET DESSERTE

Tous les lots sont desservis par les voies intérieures du lotissement. L'emplacement de l'accès de chacun des lots figure sur le plan de composition. Cet accès se fera par enclave privative non close de 5m de large par 5m de profondeur (voir plan de composition).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs des lots se raccorderont obligatoirement sur les branchements d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité, de téléphone, installés par le lotisseur. Les coffrets et regards de branchement seront implantés en fonction des impératifs techniques de travaux. Les positions mentionnées sur les plans de travaux joints au Permis d'Aménagé sont indicatives. Tout déplacement nécessaire lié à la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs réaliseront sur leur parcelle la compensation des eaux pluviales par un puisard d'infiltration de 7m³.

Il est préconiser la constitution d'une réserve d'eau pluviales indépendante du système d'infiltration.

Pour éviter un ruissellement trop important sur les parcelles, il est préconisé de réaliser en priorité les aménagements suivants :

- mise en place de matériaux infiltrants pour les accès aux garages et aux maisons, tels que gravillons, dallage ou pavage avec joints pelouse,
- établissement de pentes transversales pour diriger les eaux vers les pelouses, et les fossés existant en périphérie des parcelles
- évacuation directe des terrasses, dallages sur les parties végétales de la parcelle

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Les caractéristiques des parcelles sont fixées au plan de composition.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être implantées conformément aux règles de l'article 1 AU6.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions devront être implantées conformément aux règles de l'article 1 AU7.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être implantées conformément aux règles de l'article 1 AU8.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

conforme aux règles de l'article 1 AU9.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

conforme aux règles de l'article 1 AU10.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

conforme aux règles de l'article 1 AU11.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Conforme à l'article 1 AU12 et au plan de composition.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sur les lots, les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysager pour au moins 30 % de la surface du lot, de la manière suivante :
 - o plantation d'un arbre d'essence régionale par 100 m² de surface de terrain, les essences seront choisies parmi les suivantes : aubépine, le charme, le chèvrefeuille, le troène, le fusain, le sureau, le prunelier, le houx, le châtaignier, le frêne mais aussi les essences fruitières
 - o aménagement d'espace vert planté en masse, sur les espaces visibles de la rue.

- Espace boisé classé :

Une partie de l'espace boisé figurant au plan de l'état actuel est « à abattre », l'autre partie est « à conserver, à protéger, à renouveler ».

Un espace boisé sera « créé » par le lotisseur, sur la parcelle AB n°95partie, sur des terrains non constructible indissociable des lots 4 à 10, en compensation de l'espace l'espace classé « à abattre », d'essences :

- Arbuste : Noisetier, Fusain d'Europe, Troëme, Prunier Myrobolan, Lilas, Cerisier à Grappe
- Arbre : Pommier Commun, Poirier commun, Merisier, Aubépine, Prunelier

Les acquéreurs des lots auront à leur charge la protection, la conservation, et le renouvellement du nouvel espace boisé.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. La surface plancher totale est de 3750 m² répartie à raison de 250m² à 350m² par lot.

LOT N°	SURFACE	SURFACE PLANCHER
1	570 m ²	250 m ²
2	570 m ²	250 m ²
3	784 m ²	250 m ²
4	802 m ²	350 m ²
5	484 m ²	250 m ²
6	480 m ²	250 m ²
7	480 m ²	250 m ²
8	480 m ²	250 m ²
9	480 m ²	250 m ²
10	602 m ²	300 m ²
11	508 m ²	250 m ²
12	529 m ²	250 m ²
13	530 m ²	250 m ²
14	779 m ²	350 m ²

N.B. : Les surfaces des lots sont indicatives et peuvent varier.
Les surfaces de plancher sont fermes et définitives.