



Luigi MANCA
Géomètre-Expert
N° d'inscription à l'Ordre : 05465

BUREAU PRINCIPAL : 60, Rue Sadi Carnot – BP 50072
78512 RAMBOUILLET Cedex
Téléphone : 01 34 83 07 84
Fax : 01 34 83 88 43
Mèl : rambouillet@gefa-expert.com

Géomètres-Experts Fonciers

Associés

Ordre des Géomètres Experts n° d'inscription 2010D100001
Société coopérative à responsabilité limitée à capital variable

*Successeur des Cabinets BOUET, GILQUIN, BOURGNE,
MOREAU et A. T. G. T.
Archives depuis 1850*



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DÉPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE CHOISEL
Rue Robert Frelon et Chemin de Bonnelles à Saint-Forget

**LOTISSEMENT réalisé par la Société
FONCIER AMENAGEMENT**

FONCIER
AMÉNAGEMENT 
FONCIER AMENAGEMENT
3 rue René Hatet
72 000 LE MANS
T. 02 43 86 64 76

PA 078 162 19 E 0001

Dossier 73619
Août 2019

Bureaux : RAMBOUILLET, MAINTENON, BRIE COMTE ROBERT, CORBEIL-ESSONNES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé Rue Robert Frelon et Chemin de Bonnelles sur la Commune de CHOISEL 78460.

Cette opération comprend 9 lots à bâtir à vocation d'habitat individuel.

Ce règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, sous réserve de l'application de la législation en vigueur ;

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

Le projet de construction est situé dans le périmètre d'un monument historique. Il sera soumis à l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France, il devra répondre à des prescriptions.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement, il sera fait référence au Plan Local d'Urbanisme de CHOISEL 78460, zone 1AU.

A ces règles s'ajoutent les règles complémentaires propres à l'opération.

Par ailleurs, des recommandations sont mises à disposition des acquéreurs dans les Guides « Conseil architectural pour les projets de construction de maisons individuelles », « Eco-jardin », « Gestion alternative des eaux de pluies », guides édités par le Parc Naturel de la Haute Vallée de la Chevreuse et remis à chaque acquéreur lors de la réservation d'un lot.

SEULS LES COMPLEMENTS SUIVANTS VIENDRONT S'AJOUTER AUX DIFFERENTS ARTICLES DES REGLES DE LA ZONE 1AU DU PLU :

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - ARTICLE 1AU 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1AU 2.1.1 – Règles générales :

A- Hauteur des constructions

Pour les lots 1 à 9, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 4 mètres à l'égout de toiture ;
- 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7 mètres au faîtage.

B- Zone d'implantation des constructions

Pour l'ensemble des lots créés de 1 à 9 :

Les constructions principales et annexes accolées ou non, devront respecter obligatoirement les zones d'implantation définies dans le Plan de Composition PA4.

Pour les lots 4 à 9 :

Les abris de jardins (annexes distinctes) devront obligatoirement s'implanter dans les angles des zones d'implantation définies dans la Plan de Composition PA 4.

Pour les lots 1 à 3 :

Les abris de jardins (annexes distinctes) ne sont pas autorisés.

C- Coefficient d'occupation du sol

La Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le COS.

D- Emprise au Sol et Surface de Plancher

L'emprise au sol maximale autorisée du lotissement est 963m² (20% de la surface totale du terrain sur laquelle porte l'aménagement).

La surface de plancher maximale du présent lotissement est fixée à 1720 m² et répartie selon le tableau ci-dessous :

Répartition de l'Emprise au sol, de la superficie de plancher et récapitulatif de la hauteur des constructions sur chaque lot :

Lot	Superficie (m ²)	Emprise au sol (m ²)	Surface de plancher (m ²)	Hauteur des constructions
1	425	107	200	4m à l'égout ou acrotère toits-terrasses 7m au faîtage
2	410	107	200	4m à l'égout ou acrotère toits-terrasses 7m au faîtage
3	410	107	200	4m à l'égout ou acrotère toits-terrasses 7m au faîtage
4	454	107	200	4m à l'égout ou acrotère toits-terrasses 7m au faîtage
5	473	107	200	4m à l'égout ou acrotère toits-terrasses 7m au faîtage
6	503	107	180	4m à l'égout ou acrotère toits-terrasses 7m au faîtage
7	448	107	180	4m à l'égout ou acrotère toits-terrasses 7m au faîtage
8	432	107	180	4m à l'égout ou acrotère toits-terrasses 7m au faîtage
9	399	107	180	4m à l'égout ou acrotère toits-terrasses 7m au faîtage
Voirie et Espaces Verts	861	-	-	-
Total	4815	963	1720	

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - ARTICLE 1AU 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Des recommandations sont mises à disposition des acquéreurs dans le Guide « Conseil architectural pour les projets de construction de maisons individuelles », guide édité par le Parc Naturel de la Haute Vallée de la Chevreuse et remis à chaque acquéreur lors de la réservation d'un lot.

1AU 2.2.1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions :

A- Les enduits

Cinq teintes d'enduits sont autorisées : A04, A08, A12, A16 et A 20, se référer à la palette « Maisons rurales » du Parc Naturel de la Haute Vallée de la Chevreuse

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - ARTICLE 1AU 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des recommandations sont mises à disposition des acquéreurs dans le Guide « Conseil architectural pour les projets de construction de maisons individuelles », guide édité par le Parc Naturel de la Haute Vallée de la Chevreuse et remis à chaque acquéreur lors de la réservation d'un lot.

Les aménagements paysagers réalisés sur les parcelles doivent être constitués d'essences locales recommandés par le Parc Naturel de la Haute Vallée de la Chevreuse. Les essences sont répertoriées dans le guide « Eco-jardin », remis à chaque acquéreur lors de la réservation d'un lot.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - ARTICLE 1AU 2.4 : STATIONNEMENT

1AU 2.4.1 – Stationnement automobile :

Chaque lot devra comporter au minimum deux places de stationnement extérieures non closes, d'une dimension de 5 mètres de large et 5 mètres de profondeur. Leur localisation est indiquée sur le plan de composition (PA4).

Le lot 9 bénéficiera en plus d'une zone glissante, sur une bande de 2 mètres, également définie sur le plan de composition (PA4).

Le revêtement des places extérieures non closes seront perméables, aménagement à la charge des acquéreurs.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - ARTICLE 1AU 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIS PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU 3.1 – Accès :

L'accès aux différents lots est conditionné au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).

Il ne sera autorisé qu'un seul et unique accès par lot, même dans le cas de réalisation de plusieurs logements sur le même lot.

1AU 3.1 – Collecte des déchets ménagers :

Les ordures ménagères et les déchets issus du tri sélectif devront être déposés dans le point d'apport volontaire identifié sur le plan de composition. Il n'y aura pas de collectes en porte à porte.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - ARTICLE 1AU 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 3.2.2 – Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des lots 1 à 5 devront se rejeter dans le regard individuel mis à leur disposition. Ces regards seront raccordés à un ouvrage de rétention enterré sous voirie.

Pour les lots 6 à 9, la gestion des eaux de pluie à la parcelle sera à privilégier. En cas d'impossibilité technico-économique, l'excès de ruissellement pourra se faire dans les regards individuels mis à leur disposition en fond de parcelles, regards se rejetant dans la canalisation d'eaux pluviales existante et maintenue. Le rejet dans la canalisation d'eaux pluviales existantes devra se faire à un débit de fuite maximal limité à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale). La bonne gestion des Eaux Pluviales à la parcelle ou le rejet à débit limité dans le réseau existant devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.

Des recommandations sont mises à disposition des acquéreurs dans le Guide « Gestion alternative des eaux de pluies », guide édité par le Parc Naturel de la Haute Vallée de la Chevreuse et remis à chaque acquéreur lors de la réservation d'un lot.

DISPOSITION COMPLEMENTAIRE : GESTION ET ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES DU LOTISSEMENT

Constitution ASL

A compter du jour de la vente du premier lot de l'ensemble immobilier, il sera constitué une Association Syndicale Libre ainsi qu'une répartition des charges des parties communes.

Cette Association aura pour objet :

- l'acquisition, la gestion, la réalisation et l'entretien des équipements communs à tous les propriétaires (la voirie, les espaces verts, le bassin de rétention des eaux pluviales sous chaussée et l'ensemble des réseaux divers) ;
- la création de tous éléments d'équipements communs nouveaux ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement ;
- le contrôle de l'application du règlement et/ou du cahier des charges et des futurs statuts de l'ASL, de l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'à son application ;

Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourantes aux objets définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.