

BOIS L'EVEQUE -76-

Rue Principale RD n°53

FRANCE EUROPE IMMOBILIER

REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.3- -PA 10-

Juin 2016

INDICE	MODIFICATION	DATE
3,1	Article 7	11/08/16
3,2	Article 7	19/09/17
3,3	Tableau de répartition des lots	24/10/17



GEOMETRES - EXPERTS



Patrick LECOURT
Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU

1000 chemin de Clères 76230 Bois Guillaume
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45
geometres@ge-rouen.fr

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement.

Les présentes règles sont soit des rappels des règles d'urbanisme applicables dans la commune, soit des prescriptions spéciales à ce lotissement ; elles viennent en complément d'autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles du secteur AU du P.L.U. de la commune de BOIS L'EVEQUE , auxquelles il convient de se rapporter.

Il est précisé que l'arrêté portant autorisation du lotissement ne comporte pas permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande de permis d'aménager et sera approuvé par l'Autorité Administrative par son permis. Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques après que le lotissement aura été approuvé.

Le respect du présent règlement sera assuré :

- par l'Administration,
- par l'Association Syndicale libre dont les statuts seront annexés au présent règlement,
- par le lotisseur,
- par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'Administration ou de l'Association Syndicale.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Approbaton Administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Sur toute l'étendue du lotissement, les constructions de quelque nature qu'elles soient devront constituer un ensemble représentant une unité de structure d'architecture, et de composition, en respectant le caractère environnemental des lieux.

Peuvent être autorisés :

L'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement. et règlement graphique (PA 10)

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Une entrée charretière sera à réaliser à charge de l'acquéreur. D'une profondeur de 5m minimum par rapport à la limite du domaine public.

Cette entrée charretière sera réalisée sans qu'une clôture vienne la séparer du domaine public. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux qu'en utilisant les branchements posés en limite de propriété et en souterrain au droit de leur propriété.

Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, des frais de fourniture, de pose et de location de compteurs.

4.1. Eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente

4.2. Assainissement eaux usées

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Les Acquéreurs devront réaliser sur leur parcelle le système de dispersion des eaux pluviales de toitures en fonction de la capacité du sol.
Chaque lot disposera d'une boîte de trop plein posée en limite de propriété.

4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique (PA 10).

Les constructions devront respecter un recul de 3,00m minimum par rapport aux voies.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique (PA 10).

Sur le périmètre de l'unité foncière du lotissement :

- avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3m.
- en observant un recul minimal de 5m par rapport à l'axe de la haie brise-vent existante bordant le lotissement à l'Est (concerne les lots n°10 à 19 / règlement graphique PA10).

A l'intérieur du lotissement, par rapport aux limites nouvellement créées, les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul au moins égal à 2,00m.

Un périmètre de sécurité défini au plan de composition est délimitée sur le lot 20 .(Cf au rapport de EXPLOR-E n° 76111-02 en date de juin 2016)

Les abris de jardin devront être implantés sur la partie arrière des parcelles sauf pour les lots 10 à 19.

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions pourront comporter un rez-de-chaussée + 1 étage droit + combles aménageables. sans excéder la hauteur de 10,00m hors tout

Les constructions seront réalisées :

- soit en demi niveau,
- soit sur vide sanitaire,
- soit sur terre plein,

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

2. Adaptation au sol

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire.

3. Aspect

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

4. Toitures

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

5. Les clôtures :

En limite de voirie :

- constituée d'une haie bocagère plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m; d'une hauteur de 1,50m maximum
- doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera verte de 1,50m de hauteur.

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies arbustives.
- la hauteur maximale autorisée est de 1,80m pour les clôtures et de 1,80 pour les haies arbustives.

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales : charme commun, érable, champêtre, hêtres, houx commun, etc...

Les thuyas sont interdits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque acquéreur devra aménager sur sa parcelle 2 places de stationnement , entrée charretière comprise.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Conformément aux orientations d'aménagement des zones de transparences non bâties correspondant à un dixième de la surface aménagée sont définies au règlement graphique (PA 10). Au moins la moitié de ces surfaces seront traitées en vergers.

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article 15 – PARCELLAIRE

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de composition ci-joint, ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiées par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement nouvelle, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés, les règles du présent règlement.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS
--

Surface de l'opération : 26235 m²

Surface de plancher maximale envisagée : 8450 m²

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.
Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

N° lot	Usage	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de Plancher attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1	habitation	680	250	
2	habitation	717	250	
3	habitation	604	250	
4	habitation	589	250	
5	habitation	625	250	
6	habitation	813	250	
7	habitation	600	250	
8	habitation	600	250	
9	habitation	600	250	
10	habitation	632	250	O
11	habitation	601	250	O
12	habitation	532	250	O
13	habitation	543	250	O
14	habitation	602	250	O
15	habitation	603	250	O
16	habitation	605	250	O
17	habitation	605	250	O
18	habitation	606	250	O
19	habitation	632	250	O £
20	habitation	1 142	350	
21	habitation	676	250	
22	habitation	500	250	£
23	habitation	551	250	
24	habitation	561	250	
25	habitation	522	250	
26	habitation	1 000	350	
27	habitation	600	250	
28	habitation	600	250	

N° lot	Usage	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de Plancher attachée à chaque lot (m ²)	Observation
29	habitation	400	250	
30	habitation	405	250	
31	habitation	400	250	
32	habitation	540	250	
33	habitation	540	250	
34	VEC	4 888		
35	VEC	771		
36	Lot technique	20		x
37	VEC	330		
		26235	8450	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

£ : Servitude de passage de réseaux divers

x : Lot pouvant être privatisé au lot riverain en l'absence d'équipement technique

O : obligation de maintien et d'entretien d'une Haie existante

ANNEXE
Extrait du CODE CIVIL

Article 640

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° s., B 1970, n° 34577

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.