

LE VIEIL EVREUX -27-

Rue du Jonctier
Rue des Terres Noires



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.1- - PA 10 -

Avril 2025

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Tableau des lots	02/04/2025



GE360

GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ÉTUDES VRD

Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Benjamin LEMOINE

ZAC Plaine de la Ronce
1042 rue Augustin Fresnel - 76230 Bois Guillaume
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45
geometres@ge360.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.

Les lots 1 à 27 sont situés en zone 1AUh.

Les lots 28 à 31 sont situés en zone UAb.

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 les deux associations Syndicales libres,
- 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.

Approbation Administrative

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

Article 1 – ACCES ET VOIRIE

La position des accès est définie au règlement graphique (PA 10).

Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières, de 5 mètres minimum de profondeur et de 5,00m de largeur minimum.

Le portail éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière.

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

Article 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux qu'en utilisant les branchements posés en limite de 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.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

2.1. Eau potable

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

2.2. Assainissement eaux usées (cf note et plan ACTICE)

La commune étant dépourvue de réseaux d'assainissement collectif, les eaux usées provenant de toutes constructions devront être évacuées vers un dispositif de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

Chaque lot devra prévoir un système d'assainissement individuel à charge des acquéreurs.

2.3. Assainissement eaux pluviales (cf note et plan Ecotone)

Les acquéreurs devront mettre en place sur leur parcelle un massif d'infiltration dimensionné pour une occurrence centennale. Ils devront maintenir les ouvrages de protection réalisés par l'aménageur dans l'emprise des lots cédés (noue ou merlon).

La pose d'un réservoir de collecte des eaux pluviales est conseillée. Son volume ne sera pas comptabilisé dans la gestion des eaux pluviales requise lot par lot.

2.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, etc...)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Article 3 – COLLECTE DES DECHETS

Le ramassage des ordures ménagères sera réalisé :

- Pour les lots 1 à 27 : en porte à porte.
- Pour les lots 28 à 31 : depuis une aire de collecte située le long de la rue des Terres Noires

Le ramassage des ordures ménagères sera réalisé depuis une aire de collecte située le long de la rue des Terres Noirs (cf plan de composition PA4)

la présentation des bacs à déchets devra être faite la veille du jour de collecte, et les containers devront être remisés le jour même.

L'implantation d'un composteur sur chaque terrain est obligatoire. Il devra figurer sur le permis de construire.

Article 4 – LES CLOTURES

En limite sur rue :

- Les clôtures sur rue sont obligatoires et doivent être composées d'une haie d'essence locale implantée à 40 cm minimum en retrait de la limite de propriété.
- Elles pourront être doublées par une clôture qui devra être implantée à 80 cm minimum en retrait de la limite de propriété.
- L'ensemble ne devra pas dépasser 1,50m de hauteur.

En limite avec les bassins d'infiltration :

- Elles devront être obligatoirement constituées d'une clôture implantée en limite de propriété.
- Elles devront être doublées par une haie d'essences locales, qui devra être implantée en retrait de la limite de propriété.
- L'ensemble ne devra pas dépasser 1,50m de hauteur.

Article 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir PLU

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

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir règlement du PLU

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique (PA 10).
NB : le lot 11 est impacté sur sa partie Sud par un prospect liée à une « mare » qui n'existe plus (emplacement actuel d'une réserve incendie enterrée). La mairie a demandé la suppression de cette indication sur le PLUI. Lorsque la modification du PLUI sera actée alors le périmètre de retrait figurant sur la pièces PA10 ne s'appliquera plus au lot 11 (sans nécessité de modifier la pièces PA10).

En cas de dépôt d'un permis de construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations "internes" aux dits lots ne seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les prospects sur le périmètre des lots constituant l'assiette du permis de construire.

Article 7 – ASPECT EXTERIEUR

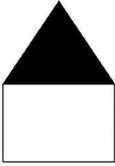
1. Adaptation au sol

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

2. Les façades :

En cas de pignon aveugle, un traitement architectural est imposé. Le dispositif suivant est conseillé :

- Bichromie (deux couleurs d'enduits différentes), selon la disposition suivante :



Le traitement de la pointe de pignon avec un matériaux différent (exemple : clin bois) est également possible.

3. Toitures

Les couvertures seront de ton ardoise.

Article 8 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque acquéreur aura l'obligation de créer des places de stationnement dans l'emprise de son lot (cf PLU)

Pour les lots 28 à 31 : l'entrée charretière double ne pourra pas être comptabilisée comme une zone de stationnement

Article 9 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Les acquéreurs devront planter au minimum un arbre ou un bosquet pour 200m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les acquéreurs s'engagent à maintenir et entretenir l'ensemble des plantations réalisées et mise en œuvre par l'aménageur.

L'emplacement de dépôt des OM sera paysagé par la plantation d'une haie constitué d'essences locales. Cette haie sera à préserver et entretenir par les colotis.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS
--

Surface de l'opération : 29998 m²

N°	Usage	Surfaces parcelles (m ²)	Observation
1	Lot à bâtir	700	*
2	Lot à bâtir	704	*
3	Lot à bâtir	707	*
4	Lot à bâtir	707	*
5	Lot à bâtir	707	*
6	Lot à bâtir	707	*
7	Lot à bâtir	707	*
8	Lot à bâtir	715	
9	Lot à bâtir	729	
10	Lot à bâtir	727	
11	Lot à bâtir	779	
12	Lot à bâtir	891	
13	Lot à bâtir	738	
14	Lot à bâtir	753	
15	Lot à bâtir	741	
16	Lot à bâtir	758	
17	Lot à bâtir	711	
18	Lot à bâtir	700	
19	Lot à bâtir	735	
20	Lot à bâtir	700	
21	Lot à bâtir	717	
22	Lot à bâtir	752	
23	Lot à bâtir	729	
24	Lot à bâtir	727	
25	Lot à bâtir	712	
26	Lot à bâtir	722	
27	Lot à bâtir	713	
28	Lot à bâtir	779	
29	Lot à bâtir	848	
30	Lot à bâtir	821	
31	Lot à bâtir	988	
32	VEC	5 474	
33	VEC	1 198	
34	ALIGNEMENT	202	
		29 998	

V.E.C : Voirie, espaces communs.

* : Servitude : obligation de maintien et d'entretien de la frange boisée et du merlon situés en limite de Zone Ne.

Les surfaces des parcelles indiquées dans le tableau sont déterminées graphiquement, avant bornage définitif.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

ANNEXE 1

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.