

PREAUX -76-

Rue de la Laie



REGLEMENT DE LOTISSEMENT - 3.2- - PA 10 -

Janvier 2024

INDICE	MODIFICATION	DATE
3.1	Disposition générales/art12	12/22
3.2	Art 10	01/24



GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ÉTUDES VRD

ROUEN - PARIS
Benoît SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Aurélien FOUCHER

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 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.

Les règles de prospect ainsi que les surfaces de plancher maximale sont réglementées de façon à placer l'opération dans la catégorie "Risque faible" du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

NB : suite à la modification en avril 2022 du calcul de la surface de référence dans le règlement départemental de la défense contre l'incendie, sur chaque lot la somme des surfaces de plancher à réaliser et des surfaces "closes et couvertes des garages" ne pourra pas dépasser 250 m².

Approbation Administrative

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

A l'intérieur de l'opération il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

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 ADMISES

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

L'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les constructions utilisées pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Toutefois, toutes enseignes et tous signes apparents de l'activité exercée sont interdits.

Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

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 éventuel, d'une hauteur de 1,50 maximum, sera implanté obligatoirement au fond de l'entrée charretière.

Article 4 – 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.

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 (cf note et plan Ecotone)

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

4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

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

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantations figurées sur le document graphique PA 9/10.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantations figurées sur le document graphique PA 9/10.

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

Sans objet.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir tableau de répartition

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

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.

Façades :

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

Clôtures :

En limite de voirie interne, elles seront obligatoirement constituées :

- Les clôtures sur rue 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 en grillage (ou treillis soudé) de teinte verte ou grise, qui devra être implantée à 80 cm minimum en retrait de la limite de propriété.

La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1.50 m.

En limite avec les autres espaces publics (lot 9 bassin) :

- Les clôtures éventuelles en grillage (ou treillis soudé) de teinte verte ou grise seront doublées ou non de haies.
- Les clôtures doivent être traitées avec une haie d'essence locale implantée en retrait de la limite de propriété

La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1.80 m.

En limite séparative de parcelles :

- Les clôtures éventuelles en grillage (ou treillis soudé) de teinte verte ou grise seront doublées ou non de haies.
- Les clôtures doivent être traitées avec une haie d'essence locale implantée en retrait de la limite de propriété

La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1.80 m.

Le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire, un descriptif et un plan en élévation devra être fourni. Les portails et portillons seront en bois ou en métal de couleur et à graphisme vertical, forme simple et droite. Le PVC est interdit. Leurs piliers devront présenter une harmonie avec le reste de la clôture.

Les végétaux utilisés seront composés de trois essences locales minimum, tels que : Charme, Hêtre, Houx, Cornouiller, Noisetier, Troène... (voir cahier de prescription végétal : les haies)

Le laurier palme, thuya, cyprès de Lawson, et toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites : bambous...

Les brises-vues, s'il y en a, seront exclusivement réalisés en brande de bruyère (hauteur maxi : 1.80m)

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune. Les soubassements de clôtures en béton sont interdits.

Toitures :

Les matériaux de toiture seront choisis dans les tons noirs.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement et plan paysager de M. Christophe Brayer, architecte.

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.

Il sera planté un arbre tige par tranche « entamée » de 200 m² de terrain d'espace libre.

Au Nord-Ouest des parcelles 3,4,5 et 6 une haie « brise vent » sera plantée par l'aménageur. Elle sera constituée d'essence locale tels que la viorne obier, le cornouiller mâle, l'amélanchier...des baliveaux d'érables champêtre, de charme commun, frêne... viendront ponctuer cette haie pour donner de la verticalité à l'ensemble de la haie.

Au Sud-Ouest des parcelles 3, 2 et 1 ; au Sud de la parcelle 1 ; sur la limite Est des parcelles 1 et 2, les haies seront plantées par l'aménageur. Les essences seront choisies dans l'annexe prescription végétale : les haies.

L'acquéreur s'engage à maintenir et entretenir les plantations réalisées et mise en œuvre par l'aménageur.

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.

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

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS
--

Surface de l'opération (arpentée) : 5890m²

Surface de plancher maximale envisagée : 2000m²

Surface d'emprise au sol maximale envisagée : 1600m²

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

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

Numéro	DESIGNATION	Surface parcelles (m ²)	Emprise au sol attaché à chaque lot (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1	Lot à bâtir	667	200	250	
2	Lot à bâtir	632	200	250	
3	Lot à bâtir	565	200	250	*
4	Lot à bâtir	500	200	250	*
5	Lot à bâtir	523	200	250	*
6	Lot à bâtir	629	200	250	*
7	Lot à bâtir	513	200	250	
8	Lot à bâtir	689	200	250	
9	V.E.C	1172			
		5890	1600	2000	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

* Servitude de maintien et d'entretien d'une haie d'essences locales

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.