

ESLETTES -76-

Rue des Iris

 Monceau

REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.0- - PA 10 -

Février 2021

INDICE	MODIFICATION	DATE

Permis d'aménager n°1



GÉOMÈTRES EXPERTS

Benoit 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 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 AUB du P.L.U. de la commune d'ESLETTES auxquelles il convient de se rapporter.

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,
- 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 – 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.

- Les lots n° 3 à 6 pourront faire l'objet de permis de construire, groupés ou non, valant division dans la limite de la réalisation de deux logements par lot.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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.

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

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

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété. Il n'y aura pas d'épandage à la parcelle.

Cf Note et Plan & cotone

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

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir tableau de répartition des lots.

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 à usage d'habitation sont définies au règlement graphique (PA 10).

Les constructions devront observer un recul de 3,00m minimum par rapport aux espaces communs et publics (voie de desserte, Zone de gestion des eaux pluviales et Rue des Iris).

Par rapport au lot 37 pour les lots 6 et 7 , les constructions devront respecter un recul de 1,00 m minimum.

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 à usage d'habitation sont définies au règlement graphique (PA 10).

Sur le périmètre de l'opération :

Les constructions à usage d'habitation devront respecter un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 m. Les abris de jardin pourront s'implanter en respectant un retrait égal à H/2 avec un minimum de 1,5 m (minimum 2 m pour les lots 3 à 15).

Par rapport aux limites intérieures les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 2,00m

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 des surfaces

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions seront réalisées :

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

Les sous-sols sont interdits.

La hauteur maximale des constructions des lots 2, 3, 4, 5, 6 et 7 pourra se trouver limitée en fonction des prescriptions données par RTE.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

- **Généralités**

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.

- **Toitures**

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

- **Façades**

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

- **Clôtures**

Voir Notice paysagère de M. Christophe Brayer, Architecte

Elles seront obligatoirement constituées comme suit :

Le Long de la voie nouvellement :

- d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m ; de 1,50m de hauteur maximum
- doublée d'une clôture posée en retrait de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage vert de 1,50m de hauteur maximum

En Limite de la Rue des IRIS :

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

En limite séparative de parcelles ,du bassin et du lot 37 (pour les lot 6et 7) :

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

La liste des essences autorisées sur la commune est disponible en mairie. Nous vous invitons également à vous reporter au cahier de prescription végétale.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, entrée charretière comprise.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir P.L.U.

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Les lots 3 à 15 auront l'obligation de tailler la haie brise vent en cépée. Les plantations des lots 2,3,4,5,6 et 7 devront impérativement être élagués régulièrement en fonction des prescriptions données par RTE

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 modifiés par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement, 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 : 19 590 m²

Les surfaces des parcelles indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement avant bornage.

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

N°	Usage	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de Plancher maximale (m ²)	Emprise au Sol maximale (m ²)	Observation
1	Lot à bâtir	508	250	1	▣
2	Lot à bâtir	507	250	1	▣
3	Lot à bâtir	551	250	1	*
4	Lot à bâtir	400	250	1	*
5	Lot à bâtir	400	250	1	*
6	Lot à bâtir	413	250	1	*
7	Lot à bâtir	450	250	1	*
8	Lot à bâtir	450	250	1	*
9	Lot à bâtir	450	250	1	*
10	Lot à bâtir	450	250	1	*
11	Lot à bâtir	485	250	1	*
12	Lot à bâtir	450	250	1	*
13	Lot à bâtir	450	250	1	*
14	Lot à bâtir	450	250	1	*
15	Lot à bâtir	712	250	1	*
16	Lot à bâtir	557	250	1	#
17	Lot à bâtir	660	250	1	#
18	Lot à bâtir	435	250	1	
19	Lot à bâtir	540	250	1	#
20	Lot à bâtir	592	250	1	#
21	Lot à bâtir	435	250	1	
22	Lot à bâtir	435	250	1	
23	Lot à bâtir	629	250	1	#
24	Lot à bâtir	640	250	1	#
25	Lot à bâtir	435	250	1	
26	Lot à bâtir	435	250	1	
27	Lot à bâtir	644	250	1	#
28	Lot à bâtir	639	250	1	#
29	Lot à bâtir	435	250	1	
30	Lot à bâtir	344	250	1	
31	Lot à bâtir	346	250	1	
32	Lot à bâtir	345	250	1	
33	VEC	2 360			
34	VEC	902			
35	VEC	494			
36	VEC	87			
36	VEC	75			
		19 590	8 000	32	

* : obligation de maintien et d'entretien d'une Haie Brise-Vent taillée en cépée
 # : obligation de maintien et d'entretien d'un ouvrage de conduction des eaux pluviales.
 ▣ : implantation de réseaux Basse Tension ou de raccordement à la terre restreints.

V.E.C : Voirie, espaces communs.

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.