

MONTMAIN -76-

Rue du Grand Chêne



REGLEMENT DE LOTISSEMENT -1.0- - PA 10 -

Février 2023

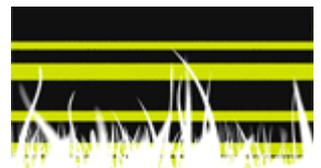
INDICE	MODIFICATION	DATE



GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ÉTUDES VRD

Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Benjamin LEMOINE

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



ARCHITECTURE
& PAYSAGE

christophe brayer
ARCHITECTE DPLG

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.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir PLUI

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

Voir PLUI

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir PLUI

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

Chaque acquéreur réalisera dans l'emprise de sa parcelle, une entrée privative de 5 m de profondeur et 3,5 m de largeur minimum : elle constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement. L'emplacement précisé sur les plans est obligatoire ou indicatif (voir règlement graphique PA10)

La pente des entrées des lots 10 à 15 sera réglée pour assurer un écoulement des eaux vers la voie interne à l'opération.

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

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 située en limite de parcelle (pas de gestion individuelle des eaux pluviales à la parcelle).

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

Voir tableau en page 7.

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

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantation décrites sur le document graphique PA 10.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées conformément aux règles du PLUI, et devront également respecter les zones d'implantation décrites sur le document graphique PA 10 (parfois plus contraignantes).

Pour rappel les constructions peuvent s'implanter en limite (si la PA 10 le permet) selon les conditions suivantes : si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1).

Pour rappel les constructions peuvent s'implanter en retrait (si la PA 10 le permet ou n'impose pas un retrait supérieur) selon les conditions suivantes : les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Le regroupement de deux lots ou plus en vue de construire est autorisé. Les règles d'implantation seront alors celles qui s'appliquent sur les limites périmétriques du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.

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

Voir PLUI

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir tableau de répartition

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir PLUI

Les niveaux des RDC des constructions qui s'établiront sur les lots 10 à 15 devront se

situer à un minimum de 20 cm au-dessus des cotes des tampons des boîtes de branchement d'assainissement et d'eau pluviale situées en limite de propriété.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Voir PLUI

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 PLUI

Clôtures (à charge des acquéreurs) :

En limite de voirie interne :

- 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 des haies est fixée à 1.60 m.

En limite avec les autres espaces publics (bassin) et en limite séparative :

- Les clôtures pourront être composées de grillages (ou treillis soudé) de teinte verte ou grise et seront doublées ou non de haies.
- 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 végétaux utilisés pour les haies seront composés de trois essences locales minimum, tels que : Charme, Viorne obier, Houx, Cornouiller, Hêtre, ... (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 clôtures devront permettre le passage de la petite faune. Les soubassements de clôtures en béton sont interdits.

Les clôtures implantées sur les limites impactées par l'axe de ruissellement (lot 10 à 16) devront permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le plan paysager, la figuration de haie sur les limites séparatives est indicative.

Toitures :

Voir PLUI

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Voir PLUI

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir PLUI

Les acquéreurs des lots 1 à 3 et 10 à 15 devront planter un ou plusieurs arbres conformément au plan paysager. L'essence est précisée sur ce plan. La position pourra être adaptée en fonction de la position de l'entrée charretière. Ils seront positionnés à un minimum de 2 m du bord des voies mais ne devront pas en être éloigné de plus de 4 m.

Dans les axes de ruissellement identifiés sur la PA10, les acquéreurs des lots 10 à 15 ne devront en aucun cas stocker ou implanter, même à titre provisoire, des éléments (portiques, jeux, maisonnette pour enfants, abris de jardin, etc,...) qui pourraient constituer des embâcles en cas de ruissellement fort. La plantation de haies y est autorisée à raison d'une densité maximum de 2 pieds par mètre linéaire de haie afin de laisser un passage libre à l'écoulement des eaux.

En limite de zone A, les acquéreurs des lots 10 à 15 devront planter une haie arbustive. Les essences seront choisies dans le cahier de prescription végétale.

Le terrain naturel situé dans les axes de ruissellement identifiés sur le plan PA 10 ne devra en aucun cas être modifié.

Article 14 – SURFACE DE PLANCHER

La répartition de la surface de plancher fixée pour chaque lot est détaillée dans le tableau de répartition en page 7.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS
--

Surface de l'opération (arpentée) : 19324m²

Surface de plancher maximale envisagée : 4000m²

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	686	137	250	
2	Lot à bâtir	620	124	250	
3	Lot à bâtir	627	125	250	
4	Lot à bâtir	666	133	250	*
5	Lot à bâtir	611	122	250	*
6	Lot à bâtir	587	117	250	*
7	Lot à bâtir	933	186	250	**
8	Lot à bâtir	709	141	250	**
9	Lot à bâtir	718	143	250	**
10	Lot à bâtir	1136	147	250	
11	Lot à bâtir	1090	218	250	
12	Lot à bâtir	1004	200	250	
13	Lot à bâtir	974	194	250	
14	Lot à bâtir	971	194	250	
15	Lot à bâtir	1072	214	250	
16	V.E.C	950			
17	V.E.C	5970			
		19324	2475	3750	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

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

** : Servitude de passage d'un réseau EU / EP

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.