

VALLIQUERVILLE -76-

Rue de la Mairie / La Vieille Route

R.J.P.

REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.2- - PA 10 -

Juin 2020

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Prise en compte de l'avis ABF – cf article 11	09/01/2019
2	Tableau Surfaces	24/06/20



GE360

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.

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.

Les habitations à édifier dans l'ensemble de l'opération ne pourront pas dépasser la catégorie « 1ère famille » (cf page 30 du rddeci, risque « habitation »).

Le respect du présent règlement sera assuré :

- par l'Administration,
- 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

SANS OBJET

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

L'opération est constituée de 39 lots à bâtir dont 23 lots destinés à l'implantation d'habitations individuelles, 15 lots destinés à l'implantation de logements individuels groupés et/ou intermédiaires et d'un lot à bâtir destiné à accueillir des équipements publics.

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 l'activité professionnelle devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

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.

4.1. Eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente. Les lots 19, 24 et 25 seront équipés de deux branchements.

4.2. Assainissement eaux usées

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété. Les lots 19, 24 et 25 seront équipés de deux branchements.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Principe de gestion :

- Les lots 1 à 26 : Epanchage individuel à charge des acquéreurs (cf note de calcul NBEE).
- Les lots A à O pourront rejeter leurs eaux pluviales dans les boîtes de branchement EP réalisées à cet effet.

4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente. Les lots 19, 24 et 25 seront équipés de deux branchements.

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

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

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique.

Par rapport à la Veille Route, les constructions devront respecter un recul de 5,00m minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Par rapport aux voies et emprises publiques nouvellement créées, pour les lots à bâtir (lots 1 à 25) les constructions devront respecter un recul de 5,00m minimum.

Par rapport aux voies et emprises publiques nouvellement créées, pour les lots A à O, les façades ou pignons des constructions devront être implantés soit dans une bande de 5 à 8 mètres soit en retrait minimum de 5 m (cf légende de la pièce PA 10).

Pour le lot 26, il sera fait application des règles du PLU.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les zones d'implantations des constructions sont définies au règlement graphique PA10.

Pour les lots 1 à 25, par rapport aux limites nouvellement créées à l'intérieur du lotissement, les constructions devront être implantées :

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

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

- En limite le long des ***implantations obligatoires*** repérées au règlement graphique.
- Soit en limite séparative.
- Soit avec un recul au moins égal à 2,00m.

En dérogation des zones d'implantation définies sur la pièce PA10 : les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter librement.

Les abris de jardin seront obligatoirement positionnés en fond de parcelle.

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.

Pour le lot 26, il sera fait application des règles du PLU.

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 lots en annexe.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU

Les sous-sols et caves sont interdits pour les lots A à O.

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

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

NB : les prescriptions ci-dessous ne s'appliqueront pas au lot 26.

1. Généralités

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

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire. La dalle de rez de chaussée ne devra pas excéder 0,40m par rapport au terrain naturel d'origine.

La hauteur des remblaiements autour de la construction n'excédera pas 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Aspect/toiture

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toutefois les constructions contemporaines pourront être autorisées si elles sont de qualité et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le site.

- Les volumes brisés en fausse équerre ne sont pas autorisés.
- La toiture des constructions à usage d'habitation comportera au moins deux pentes symétriques de 40 ° au minimum.
- Les toits-terrasses ne seront autorisés que sur 25 % au maximum de la surface au sol de la construction (hors garages).
- Des débords de toit d'au moins 20 cm devront être réalisés en pignons (sauf si le pignon est implanté en limite séparative).
- La couverture sera réalisée en ardoise de format 25x35 cm au maximum, ou en tuile de terre cuite de couleur rouge brun nuancé (ou en tuile de terre cuite d'aspect similaire), présentant un minimum de 20 unités au m².
- Les pointes des pignons aveugles non implantés en limite séparative devront être munies d'une fenêtre, ou d'un essentage en clins de bois.
- Les fenêtres devront avoir majoritairement des proportions plus hautes que larges.
- Les portes d'entrée et de garage seront d'une couleur soutenue : brun, gris foncé, bordeaux, gris-brun, vert foncé...

4. Les clôtures :

Les grillages et poteaux de clôture seront de couleur sombre.
Les haies de clôture seront choisies parmi les essences locales.
Les portails seront réalisés en bois en métal de couleur sombre.

En limite de voirie interne :

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

En limite des autres espaces publics (le long de la vieille route, des cheminements piétonniers Ouest et Est, et du bassin) :

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

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies arbustives.
- la hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

Les thuyas sont interdits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

NB : les prescriptions ci-dessous ne s'appliqueront pas au lot 26.
Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès dit entrée charretière non close sur 5 mètres de profondeur en retrait du domaine public. Il sera exigé deux places de stationnement, entrée charretière comprise.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NB : les prescriptions ci-dessous ne s'appliqueront pas au lot 26.

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. Un minimum d'un arbre d'essence local et/ou fruitier doit être planté sur chaque parcelle.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La répartition de la surface de plancher fixée pour chaque lot est détaillée dans le tableau de répartition des lots.

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 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 : 38682 m²

Surface de plancher retenue : 9450m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : 0,40

Emprise au sol susceptible d'être édifiée : 14250 m²

Emprise au sol retenue : 9418 m²

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

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

Surface d'espaces verts collectif nécessaire : 20 % x 38682m² = 7736 m²
Espaces verts situés en limite EST et SUD de l'opération (hors traitement paysager des voies) = 8498 m²

N° lot	Usage	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Emprise au Sol attachée à chaque lot (m ²)
1	Lot à bâtir	532	250	250
2	Lot à bâtir	713	250	250
3	Lot à bâtir	536	250	250
4	Lot à bâtir	513	250	250
5	Lot à bâtir	772	250	250
6	Lot à bâtir	541	250	250
7	Lot à bâtir	704	250	250
8	Lot à bâtir	1 093	250	250
9	Lot à bâtir	1 131	250	250
10	Lot à bâtir	708	250	250
13	Lot à bâtir	507	250	250
14	Lot à bâtir	535	250	250
15	Lot à bâtir	694	250	250
16	Lot à bâtir	623	250	250
17	Lot à bâtir	502	250	250
18	Lot à bâtir	536	250	250
19	Lot à bâtir	519	250	250
20	Lot à bâtir	512	250	250
21	Lot à bâtir	727	250	250
22	Lot à bâtir	678	250	250
23	Lot à bâtir	526	250	250
24	Lot à bâtir	515	250	250
25	Lot à bâtir	519	250	250
26	Lot à bâtir	3 056	1 450	1 450
27	V.E.C.	7 710		
28	V.E.C.	170		
29	V.E.C.	7 247		
A	Lot à bâtir	452	150	150
B	Lot à bâtir	371	150	150
C	Lot à bâtir	371	150	150
D	Lot à bâtir	378	150	150
E	Lot à bâtir	344	150	150
F	Lot à bâtir	414	150	150
G	Lot à bâtir	397	150	150
H	Lot à bâtir	514	150	150
I	Lot à bâtir	409	150	150
J	Lot à bâtir	330	150	150
K	Lot à bâtir	323	150	150
L	Lot à bâtir	336	150	118
M	Lot à bâtir	489	150	150
N	Lot à bâtir	341	150	150
O	Lot à bâtir	394	150	150
		38 682	9 450	9 418

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

x : servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales.

NB : en cas de dépôt d'un permis de construire sur plusieurs lots, les droits à construire définis ci-dessus seront mutualisés.

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.

ANNEXE 2 :

Extrait du Règlement du P.L.U.