

ROUMARE -76-

Route du Petit Melmont / Chemin de la Cliquette

R.J.P.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.3- - PA 10 -

Mai 2023

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Mise à jour selon demandes Mairie	08/06/21
2	Mise à jour selon demandes SMBVAS	19/08/21
3	Art 10 : Précision sur les hauteurs de construction	26/09/23



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 du PLU et notamment du règlement de la zone 1AU et UB (pour le lot 8)

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

Il est précisé que l'arrêté portant autorisation du lotissement ne comporte pas de 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

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 ventes 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'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.

4.2. Assainissement eaux usées

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

4.3. Assainissement eaux pluviales

Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 10 ans conformément au rapport de l'hydrogéologue GINGER.

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 de répartition des lots en annexe.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES / AUX VOIES ET AUX ESPACES COMMUNS INTERNES

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantation figurées sur le règlement graphique PA10

Par rapport à la Route du Petit Melmont, et au Chemin de la Cliquette les constructions devront respecter un recul de 5,00m minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Par rapport aux voies nouvellement créées (voirie interne), les constructions devront respecter un recul de 5,00 m minimum.

Par rapport à la voie d'accès (lot 43) pour les lots 6 et 7 les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un recul au moins égal à 3,00 m.

Par rapport aux zones de bassin et aux zones d'espaces verts (lots 39,40 et 41) pour les lots 9,19,33 et 8 les constructions devront respecter un recul de 3,00 m minimum.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantation figurées sur le règlement graphique PA10

Sur le périmètre de l'opération les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3,00 m .

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 2,00 m.

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.

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

Les constructions devront comporter au maximum deux niveaux habitables et ne pas dépasser 6 m par rapport à la cote du RDC (NB : ceci est motivé par les prescriptions altimétriques de RDC formulées un peu plus loin conformément aux conseils du syndicat des bassins versants)

Voir PA du 13/01/2024

Les constructions autorisées seront de type :

- Pour les constructions avec des toitures à versants : Rez-de-chaussée avec comble aménageable ou non aménageable.
- Pour les constructions avec des toitures terrasses : RDC ou RDC + 1.

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

En complément compte tenu du PPRI sur ce secteur les lots 9, 10 et 11 devront respecter une surélévation des premiers planchers des futures habitations de 40cm minimum par rapport au niveau de terrain naturel ou au même niveau que la voirie d'accès si celle-ci est à plus de 40cm du terrain naturel dans cette emprise.

Pour protéger les constructions, celles-ci ne devront pas être enterrées par rapport à la voirie.

• Pour les lots 34, 35, 9 à 16 et 19 à 24 les rez-de-chaussée seront prévus au même niveau que le terrain avant construction ou au même niveau que la voirie d'accès si celle-ci est plus haute que le terrain naturel.

• Les lots 17 et 25 devront respecter une surélévation des rez-de-chaussée des futures habitations de 25 cm minimum par rapport au niveau de terrain naturel dans cette emprise.

Les sous-sols sont interdits pour les lots 9 à 18 , 19 à 25 et 34,35. »

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

1. Généralités

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leurs volumes, leurs matériaux, leurs percements, leurs toitures 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.

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.

Pour les volumes en toiture-terrasse, exiger un jeu de volumétrie des façades principales avec au moins un retrait suffisant pour éviter l'effet de boîte.

Le zinc ou aspect zinc sera autorisé en cas de parti pris architectural cohérent et maîtrisé.

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 ou en métal de couleur sombre.
Il est préconisé de réaliser des clôtures perméables.

En limite de voirie interne :

- La clôture sera composée d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m ; de 1,50 m de hauteur maximum

- doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80 m de la limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximum

En limite des autres espaces publics (des cheminements piétonniers et du bassin) :

- La clôture sera composée d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximum positionné en limite de propriété.
- doublée ou non d'une haie d'une hauteur de 1,50m de hauteur maximum, plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m.

En limite séparative de parcelles seul sont autorisés :

- les grillaes doublés ou non de haies arbustives .
- la hauteur maximale autorisée est de 1,50 m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales (Frênes et hêtres communs, châtaigner, merisiers, poiriers et pommiers sauvages)
Les thuyas et les lauriers sont interdits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Pour le lot 8 (zone UB) Il sera exigé quatre places de stationnement, entrée charretière comprise.

Les surfaces de stationnement non closes pourront être réalisées de manière à être perméables : sables stabilisés, graviers, pavés drainants, gazons renforcés, pavés joints herbe, dalles alvéolées.

Article 13 – 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. Au minimum un arbre 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 : 37286 m²

Surface de plancher retenue : 9250 m²

Emprise au sol retenue : 9250 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.

5	Lot à bâtir	540	250	250	
6	Lot à bâtir	545	250	250	
7	Lot à bâtir	632	250	250	
8	Lot à bâtir	1 273	250	250	
9	Lot à bâtir	504	250	250	1
10	Lot à bâtir	505	250	250	1
11	Lot à bâtir	505	250	250	1
12	Lot à bâtir	505	250	250	1
13	Lot à bâtir	505	250	250	1
14	Lot à bâtir	600	250	250	1
15	Lot à bâtir	624	250	250	1
16	Lot à bâtir	779	250	250	1
17	Lot à bâtir	682	250	250	1
18	Lot à bâtir	510	250	250	
19	Lot à bâtir	500	250	250	1
20	Lot à bâtir	500	250	250	1
21	Lot à bâtir	501	250	250	1
22	Lot à bâtir	500	250	250	1
23	Lot à bâtir	500	250	250	1
24	Lot à bâtir	500	250	250	1
25	Lot à bâtir	603	250	250	1
26	Lot à bâtir	649	250	250	
27	Lot à bâtir	697	250	250	
28	Lot à bâtir	760	250	250	
29	Lot à bâtir	566	250	250	2
30	Lot à bâtir	566	250	250	2
31	Lot à bâtir	566	250	250	2
32	Lot à bâtir	566	250	250	2
33	Lot à bâtir	633	250	250	2
34	Lot à bâtir	830	250	250	
35	Lot à bâtir	844	250	250	
36	Lot à bâtir	836	250	250	
37	Lot à bâtir	919	250	250	
38	VEC	2 934			
39	VEC	5 294			
40	VEC	1 102			
41	VEC	1 585			
42	VEC	2 733			
43	VEC	186			
		37 286	9 250	9 250	



V.E.C. : Voirie-Espaces communs

1 : servitude de maintien et d'entretien d'une merlon planté d'une haie

2 : servitude de passage d'un réseau pluvial

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.

MAIRIE
ROUMARE

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF 1
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé complet le 24 Octobre 2023 Avis de dépôt affiché en Mairie le	N° PA 076 541 21 B0001 M01
<p>Par : RJP représentée par Monsieur Raynald HAUTOT</p> <p>Demeurant à : 2 Place Aristide Briand 76960 NOTRE-DAME-DE- BONDEVILLE</p> <p>Pour : Modification de l'article 10 du règlement</p> <p>Sur un terrain sis à : Route du Petit Melmont - Chemin de la Cliquette Cadastré : ZD142, ZD163, ZD162, ZD157, ZD12 PP, ZD104, ZD107, ZD108</p>	

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/10/2020,
Vu le règlement de la zone 1AU et Ub,
Vu le Permis d'aménager n°076 541 21 B0001 délivré le 09/11/2021,
Vu le règlement y afférent,
Vu la demande de Permis d'Aménager modificatif susvisée,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 janvier 2024,

ARRETE

Article 1 : Le Permis d'Aménager modificatif 1 est **accordé** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du droit des tiers et du respect des prescriptions émises ci-dessous.

Article 2 : Les réserves et prescriptions contenues dans le permis d'origine sont maintenues.

Article 3 : Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France il sera précisé dans le règlement que les volumes en toitures terrasses ne sont pas autorisés. Les volumes d'annexes de surface comprise entre 20 et 30m² pourront être en simple rez-de-chaussée avec une toiture terrasse.

Fait à ROUMARE, le 19 Février 2024
Le Maire, Jean-Paul COUILLER



Nota Bene Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai de validité du Permis d'Aménager initial

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire

- Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
 - si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie
 - si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal.
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement . . .) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.