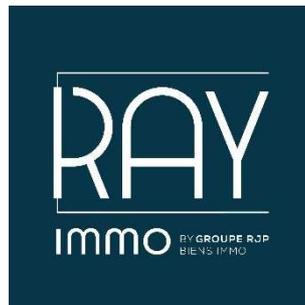


BORNAMBUSC -76-

Route de Goderville



REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.0- -PA 10-

Décembre 2024

INDICE	MODIFICATION	DATE



GE360

GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ÉTUDES VRD

Benoît SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Benjamin LEMOINE

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 lotissement est situé en Zone UC3 du Plan Local d'Urbanisme.

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.

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.

En cas de constructions en bande ou accolées, **les structures devront être indépendantes** pour que la qualification au regard de la protection incendie, reste une qualification « **Habitation de la 1ère Famille** » (cf page 30 du rddec, risque « habitation »).

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

Approbaton 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 ADMISES

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

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à vocation principale d'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou de services (micro crèche, ...) ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Les activités génératrices de nuisances sonores sont interdites.

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

La pose d'une enseigne et de tous signes apparents de l'activité exercée devront être validés par la majorité des colotis (majorité simple).

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement et le règlement graphique (PA 10)

Une entrée charretière sera à réaliser à charge de l'acquéreur, d'une profondeur de 5,00m minimum par rapport à la limite des espaces commun et d'une largeur de 5,00m minimum.

Le portail éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette 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

Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 100 ans.

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 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).

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement et règlement graphique (PA 10)

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique (PA 10).

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.

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

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

Article 9 – EMPRISE AU SOL

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

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

1 Généralités

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.

2. Aspect

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

Façades :

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

Clôtures :

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

En complément du PLU :

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.

En limite du lot 5 pour les lots 1 et 4 :

Les clôtures seront constituées d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0.80 de la limite ; de 1,60m de hauteur maximum. Doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80m minimum de la limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage ou treillis soudé de 1,60m de hauteur maximum

En limite séparative de parcelles:

-Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles pourront être constituées d'un grillage ou treillis soudé, doublées ou non d'une haie champêtre.

la hauteur maximale autorisée est de 1,80m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

La plantation d'une haie champêtre mitoyenne est également possible.

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 et à graphisme vertical, forme simple et droite. Le PVC est interdit. Leurs piliers devront présenter une harmonie avec le reste de la clôture.

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

Antennes, pompes à chaleur, climatisation, ...

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation,) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible des espaces publics.

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.

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

Les essences qui peuvent être utilisées figurent dans la note de prescription végétale en annexe.

Article 14 – 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 RÉPARTITION DES LOTS

Surface de l'opération : 2768m²

Surface de plancher maximale envisagée : 1000m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) zone UC3 : 0,25

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 692 m² / Surface CES retenue 692 m²

Coefficient d'imperméabilisation maximum (zone UC3) : 0,50

Surface d'imperméabilisation maximale (CIM) disponible : 1384 m² / Surface CIM retenue 1380 m²

Surface d'espaces verts communs minimum 277m²

N° lot	DESTINATION	Surfaces parcelles (m ²)	Emprise au sol attachée à chaque lot	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Imperméabilisation maximum (m ²)	Observation
1	Lot à bâtir	662	173	250	345	
2	Lot à bâtir	539	173	250	345	
3	Lot à bâtir	528	173	250	345	
4	Lot à bâtir	660	173	250	345	1
5	VEC	379				
		2768	692	1000	1380	

V.E.C : Voirie, espaces communs.

1 : Servitude de maintien et d'entretien d'un merlon planté d'une haie d'essences locales

ANNEXE

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.