

MONT CAUVAIRE -76-

Route de Clères



REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.2- - PA 10 -

Janvier 2019

INDICE	MODIFICATION	DATE
3,1	ART 4,3	30/04/19
3,2	Modification du parcellaire	30/09/19



GÉOMÈTRES EXPERTS

Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Aurélien FOUCHER

1000 chemin de Clères 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 U et AU de la commune de MONT CAUVAIRE, auxquelles il convient de se rapporter.

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.

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.

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 ADMISES

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

L'exercice des professions 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 cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

Une entrée charretière sera à réaliser à charge de l'acquéreur. D'une profondeur de 5m minimum par rapport à la limite du domaine public.

Cette entrée charretière sera réalisée sans qu'une clôture vienne la séparer du domaine public.

Le portail éventuel sera implanté obligatoirement au fond de l'entrée charretière

Les bacs à déchets ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront remisés dans la construction principale (garage...). A défaut, ils seront dissimulés à l'intérieur de la propriété au travers d'un dispositif qualitatif.

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

Les Acquéreurs des lots devront réaliser sur leur parcelle le système de dispersion des eaux pluviales de toitures en fonction de la capacité du sol.

- les lots 1 à 8 et 10 à 14 devront mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 10 ans (ouvrage de 10 m³ pour 200m² de surface imperméabilisée soit 50 litres par m², cf note technique de gestion des eaux pluviales).

- le lot 9 devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 100 ans (ouvrage de 15 m³ pour 200m² de surface imperméabilisée soit 75 litres par m², cf note technique de gestion des eaux pluviales).

Le système de gestion des eaux pluviales choisi par l'acquéreur fera l'objet d'une description lors de sa demande de permis de construire.

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

Sans objet.

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

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

Le long de la route de clères :

Les constructions devront respecter un recul de 5,00m minimum par rapport aux voies.

Le long de la voie interne au lotissement :

Les constructions devront respecter un recul de 5,00m minimum.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 3,00m.

A l'intérieur de l'opération par rapport aux limites nouvellement créées, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3,00m

- En dérogation des zones d'implantation décrites sur le PA10 les abris de jardin de moins de 10m² devront être implantés obligatoirement à l'arrière de la façade

principale des constructions et en retrait de minimum 1m des limites séparatives nouvellement créées.

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

Sans objet.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10m.
En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum d'un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).
La cote de RDC fini n'excédera pas 0,50m au terrain naturel avant travaux.

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

Les caves et les sous-sols sont interdits.
Les buttes artificielles sont interdites et les terres de déblais excédentaires devront être évacuées obligatoirement pendant les travaux de terrassement.

Article 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.

- **Aspect**

Les façades sur voies publiques devront être particulièrement travaillées, celles-ci devront présenter un ordonnancement des ouvertures afin d'éviter tout effet massif d'une partie de mur plein.

Soubassement

Les parties d'élévation des soubassements, situées au-dessus du niveau du terrain fini, feront l'objet d'un traitement de surface identique ou similaire au rez-de-chaussée sans marquage d'aspect du soubassement.

Habillage des pignons

En cas de pignon aveugle, une obligation d'habillage est posée. Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

- Clin rapporté sur la pointe du pignon, dans une teinte plus foncée que l'enduit général de la construction, (PVC interdit)

Ou

- Modénature : frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture, sur deux rangs au minimum de teinte grise

Ou

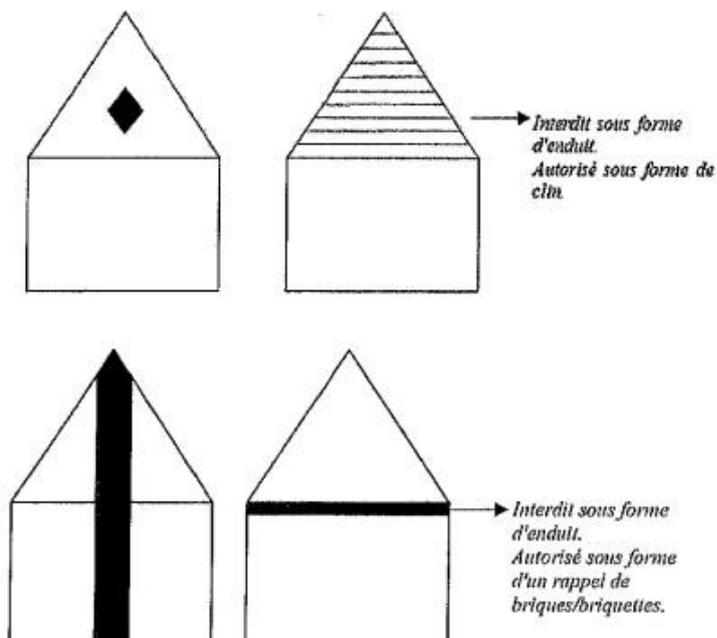
- Joint creux,

Ou

- Bichromie (deux couleurs d'enduits différentes), selon les dispositions suivantes :



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération
A titre d'exemple :



Enduit

Dans tous les cas enduits devront respecter le nuancier annexé au présent règlement. Tout pastiche d'architecture à la région est interdit.

Menuiserie extérieure

Les types de volets autorisés sont les volets roulant (coffre non apparents) et les volets battants bois ou Aluminium à persienne (volet bandeaux type «Z» strictement interdit.) Les couleurs des menuiseries autorisées sont le blanc, le noir ou le gris.

Couverture de toiture

Les couvertures seront en ardoise naturelle ou artificielle ou tuiles plates (aspect 20/m² minimum) La couverture sera de couleur noire.

Débord de toiture

Les constructions devront avoir débords de toiture de 20 cm minimum en façades. Pas de débords sur les limites séparatives.

Pente de la toiture

Les toitures à 2 pans, 4 pans sont autorisés sur tous les lots. Les toits terrasses ne sont pas autorisés.

Les pentes des constructions de pleins pied et R+ combles seront supérieures ou égale à 40°.

Les pentes des constructions type R+1+combles seront à 35°.

Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition similaire à celle du bâtiment principal ou en bois naturel ou peint (teintes devant se rapprocher de celles du nuancier d'enduit annexé). Les abris métalliques ou en P. V. C. sont interdits. L'implantation devra respecter l'article 7 du présent règlement.

Système de chauffage

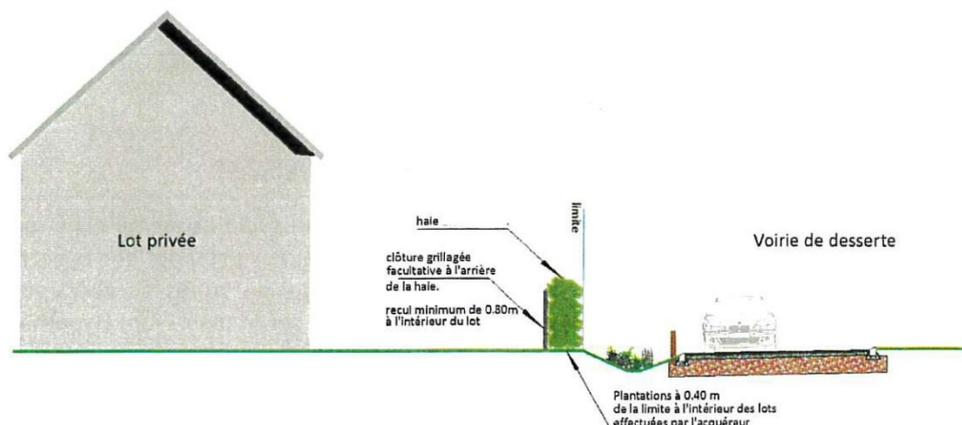
Les systèmes de chauffage type : «unité de extérieure de chauffage» ne doivent pas être visible de depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité de faire autrement les unités devront être habillées afin de les masquer.

• **Les clôtures**

Au droit des limites des lots avec la voie nouvelles, la route de Clères , les espaces verts, les entrées charretières voisines et le long du cheminement piétonnier permettant de rejoindre le lotissement voisin, ou de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales chaque propriétaire devra planter une haie. Elle sera située à l'intérieur du lot à 40 cm de la limite de propriété et pourra être éventuellement doublée d'une clôture implantée à 0,80m à l'intérieur du lot.

La clôture et la future haie ne devront pas excéder de 1,50m de hauteur.

Schéma de principe :



En limite séparative de parcelles :

- Elles seront constituées de grillages doublés ou non de haies
- La hauteur maximale autorisée est de 1,80m pour les clôtures et les haies.

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales : charmes, aubépine, houx, aubépine, noisetiers, cornouillers etc...

Les thuyas et essences voisines sont interdits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

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 : 9361 m²

Surface de l'opération zone AU: 1965 m²

Surface de l'opération zone U: 7396 m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pris en compte pour les lots 4 à 8 (zone AU) : 0,30

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 589 m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pris en compte pour les lots 1 à 3 et 9 à 14 (zone U) : 0,30

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 2218 m²

Surface de plancher maximale envisagée : 3430 m².

Coefficient d'espaces verts pris en compte pour les lots 4 à 8 (zone AU) : 0,30

Surface d'espaces verts minimale requis : 589 m²

Coefficient d'espaces verts pris en compte pour les lots 1 à 3 et 9 à 14 (zone U)

Surface d'espaces verts minimale requis : 2219 m²

Surface d'espaces verts espaces communs : 951 m²

Surface d'espaces verts minimale requis sur les lots privés : 1267m²

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° lot	DESTINATION	Surfaces parcelles (m ²)	Emprise au Sol attachée à chaque lot (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Surface d'espaces verts minimum requis	Observation
1	Lot à bâtir	425	200	245	145	
2	Lot à bâtir	415	200	245	145	
3	Lot à bâtir	415	200	245	145	
4	Lot à bâtir	556	104+117	245	118	
5	Lot à bâtir	510	37+117	245	117	
6	Lot à bâtir	510	17+117	245	117	
7	Lot à bâtir	510	1+117	245	117	
8	Lot à bâtir	510	117	245	117	
9	Lot à bâtir	558	240	245	145	
10	Lot à bâtir	574	240	245	145	
11	Lot à bâtir	578	240	245	145	
12	Lot à bâtir	500	240	245	145	
13	Lot à bâtir	509	240	245	145	
14	Lot à bâtir	648	250	245	145	
15	VEC	492				
16	VEC	1 650				
		9 361	2209 / 585	3 430	1305 / 590	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

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.

ANNEXE : NUANCIER



Blanc cassé - 001



Beige - 009



Pierre claire - 015



Ton pierre - 016



Gris perle - 091



Cendré beige foncé - 202



Cendré beige clair - 203



Beige pâle - 252



Beige rompu - 255



Pierre grisée - 279



gris aluminium 601



gris basalte 749



gris chrome 609



gris ciment 291



gris galet 660



gris schiste 661