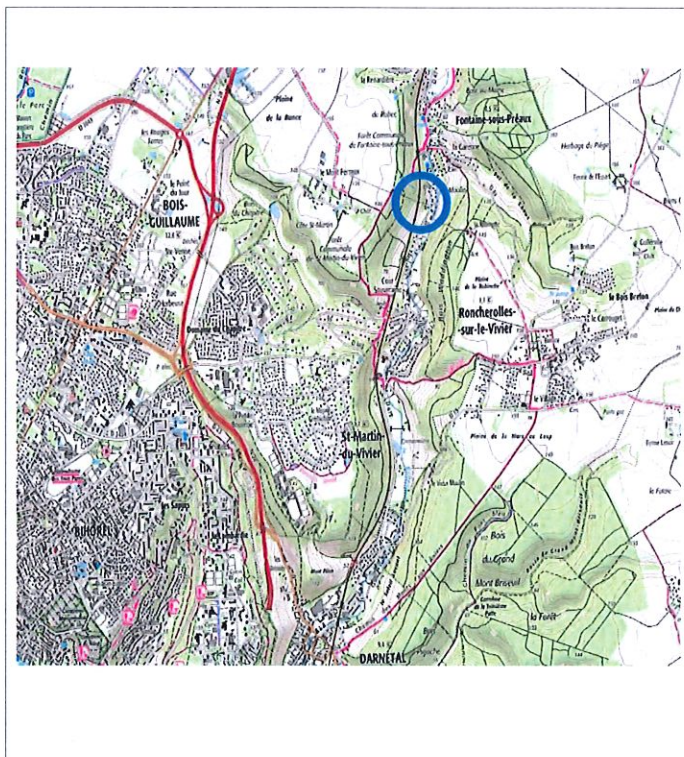


SAINT MARTIN DU VIVIER
Route de la Vallée



GEOMETRE - MAITRE D'OEUVRE

GE 360

1042 rue Augustin Fresnel 76230 BOIS GUILLAUME

Tel : 02.35.70.54.60 – Fax : 02.35.15.28.45

E. mail : geometres@ge360.fr

ARCHITECTE



30 Chemin de la Planquette, 76130 MONT-SAINT-AIGNAN

IND	MODIFICATION	DATE

DATE JUILLET 2019
N°DOSSIER 21902
N° PIECE 3.0

REGLEMENT DE LOTISSEMENT
- PA 10 -



Article 1 – ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur réalisera dans l'emprise de sa parcelle, une entrée charretière double de 5 m de profondeur et de 6 m minimum de largeur. Elle constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement.

En cas de réalisation de portail par l'acquéreur, il sera placé en recul de la voirie, en extrémité de l'entrée charretière. L'implantation de ce portail ne sera autorisée que dans la mesure où la distance le séparant de la construction est d'au moins 5 mètres.

Article 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux qu'en utilisant les branchements posés en limite de propriété et en souterrain.

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.

2.1. Eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

2.2. Assainissement eaux usées

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

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

2.3. Assainissement eaux pluviales (cf note écotone)

Pour les lots 1,2 et 4 à 11 : les acquéreurs devront réaliser sur leur parcelle un système d'épandage à la parcelle d'une capacité de stockage minimum d'environ 10m³ sur leur parcelle (occurrence pluviale décennale). Chaque lot disposera d'une boîte de trop plein posée en limite de propriété qui permettra de diriger les eaux pluviales excédentaires vers le bassin de l'opération

Pour le lot 3 : une boîte de branchement sera posée en limite de propriété (pas d'épandage individuel).

2.4. 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 3 – 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 limite d'emprise publique projetée, de la voie ferrée et de l'aqueduc, les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5 m.

Article 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Sur le périmètre et à l'intérieur de l'opération : Les constructions devront être implantées avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m par rapport à la limite séparative.

En cas de dépôt d'un permis de construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations "internes" aux dits lots en seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les prospects sur le périmètre des lots constituant l'assiette du permis de construire.

Article 5 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol à appliquer à chaque lot est de 40 %.

Article 6 – ESPACES VERTS

Le coefficient d'espace vert à appliquer à chaque lot est de 30 %.

Article 7 – ASPECT EXTERIEUR

- **Les clôtures**

En limite de voirie interne et des espaces communs :

Les clôtures donnant sur voirie sont obligatoires et devront être intégrées au dossier de permis de construire.

Elles seront constituées d'une clôture, posée en limite de propriété, et doublée d'une haie. La clôture sera grillagée à mailles ou à treillis de couleur verte.

La clôture et la haie n'excéderont pas 1,50 m de hauteur.

En limite séparative de parcelles :

- Elles seront constituées de grillages vert doublés ou non de haies arbustives.
- la hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour l'ensemble.

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales

Les thuyas sont interdits.

Article 8– SURFACE DE PLANCHER

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

Surface de l'opération : 10 908 m²

Surface d'espaces verts publics : 875 m² (soit 50% des espaces communs)

Surface de plancher retenue : 2 750 m²

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	Destination	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1	Lot à bâtir	741	250	
2	Lot à bâtir	869	250	
3	Lot à bâtir	1 446	250	
4	Lot à bâtir	931	250	
5	Lot à bâtir	863	250	
6	Lot à bâtir	795	250	
7	Lot à bâtir	700	250	
8	Lot à bâtir	709	250	
9	Lot à bâtir	700	250	
10	Lot à bâtir	700	250	
11	Lot à bâtir	717	250	
12	VEC	502		
13	VEC	1 235		
		10 908	2 750	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

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.

Liste des essences locales de la CAUE

Liste des essences locales de Seine-Maritime recommandées pour une haie par le CAUE de Seine-Maritime :

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*
Amélanchier vulgaire - *Amelanchier ovalis*
Aulne à feuille en coeur - *Alnus cordata*
Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
Bouleau pubescent - *Betula pubescens*
Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*
Bourdaine - *Rhamnus frangula*
Buis commun - *Buxus sempervirens*
Cerisier à grappes - *Prunus padus*
Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*
Charme commun - *Carpinus betulus*
Châtaignier - *Castanea sativa*
Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Chêne sessile - *Quercus petraea*
Cornier - *Sorbus domestica*
Cornouiller mâle - *Cornus mas*
Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*
Erable champêtre - *Acer campestre*
Erable sycamore - *Acer pseudoplatanus*
Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
Hêtre commun - *Fagus sylvatica*
Houx commun - *Ilex aquifolium*
If - *Taxus baccata*
Merisier - *Prunus avium*
Néflier commun - *Mespilus germanica*
Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*
Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*
Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
Prunellier - *Prunus spinosa*
Prunier myrobalan - *Prunus ceracifera*
Saule blanc - *Salix alba*
Saule cendré - *Salix cinerea*
Saule des vanniers - *Salix viminalis*
Saule marsault - *Salix caprea*
Sureau noir - *Sambucus nigra*
Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*
Viome lanfane - *Viburnum lantana*
Viome obier - *Viburnum opulus*

Annexe : Extrait du PLU Zone Ua