



Rue Gustave Eiffel  
 Espace Leader  
 76230 BOIS GUILLAUME CEDEX  
 Tel : 02.32.19.69.69  
 www.terresamaisons.com  
 E.mail : terresamaisons@lesterresamaisons.fr

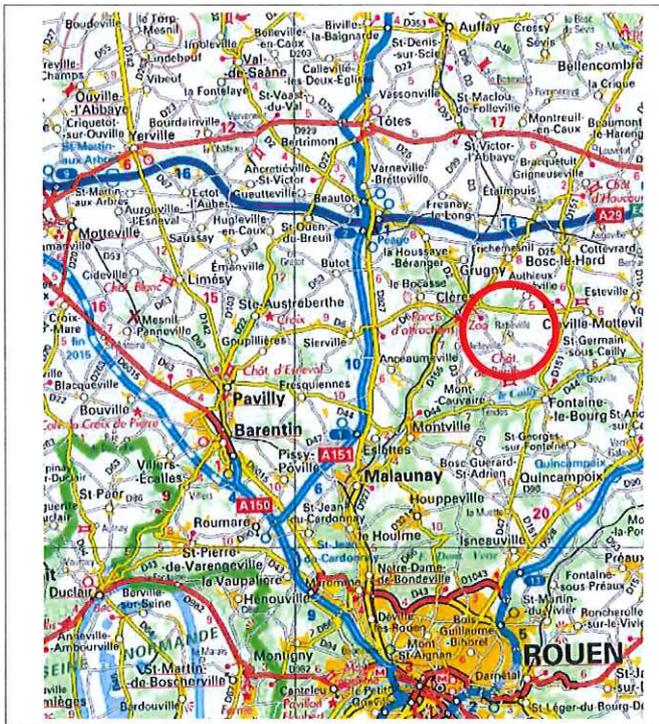


**ESTEVILLE - 76 -**  
**Route d'Emmaüs**  
**Route de Cailly**

PA 07624717B0001 Mon



*Vue et annexé du 6-10-17*



GEOMETRE

**GE 360 - SCP SANTUS JUMENTIER  
 QUINIOU FOUCHER**

1000 Chemin de Clères 76230 BOIS GUILLAUME

Tel : 02.35.70.54.60 – Fax : 02.35.15.28.45

E. mail : geometres@ge360.fr

MAITRE D'OEUVRE

**GE 360 - SCP SANTUS JUMENTIER  
 QUINIOU FOUCHER**

1000 Chemin de Clères 76230 BOIS GUILLAUME

Tel : 02.35.70.54.60 – Fax : 02.35.15.28.45

E. mail : vrd@ge360.fr

IND	MODIFICATION	DATE
3.1	Tableau de repartition des lots – parcellaire des lots 10-21-22	1/09/17

DATE	Mars 2017
N°DOSSIER	16970
N° PIECE	3.1

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT**  
**- PA 10 -**

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 des secteurs AU et UF du P.L.U. de la commune d'ESTEVILLE, 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 édiflée 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 annexe.*

Les sous-sols sont interdits (seules les caves sans accès extérieures sont autorisées).

## **Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris jardin...) sont admises.

Les constructions seront réalisées :

- soit en demi niveau,
- soit sur vide sanitaire,
- soit sur terre plein.

L'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

## **Article 3 – ACCES ET VOIRIE**

*Voir P.L.U. en annexe et règlement graphique (PA 10).*

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès, dit entrée charretière, non clos sur 5 mètres de profondeur en retrait du domaine public. Le portail d'accès 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.

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

### **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. Le raccordement se fera en fond de cunette.

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

Épandage à la parcelle, pour un dimensionnement décennal, à charge de chaque acquéreurs. Chaque lot disposera d'une boîte de trop plein.

### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz éventuel)**

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

#### **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 (PA 10).*

*Voir P.L.U. en annexe.*

Par rapport à la Route de Cailly et à la Route d'Emmaüs et aux voies nouvellement créées à l'intérieur du lotissement, les constructions devront être respecter un recul de 5,00m minimum.

A l'intérieur de l'opération, les constructions devront respecter un recul de 1,90m ou 3,00 m minimum par rapport aux espaces verts et cheminements piétonniers ( cf règlement graphique PA10).

#### **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 de 3,00m, à l'exception des lots 3 à 9 qui devront respecter un recul de 20,00m par rapport à leur limite (alignement d'arbres) de fond de parcelle (Sud-Ouest).

Par rapport aux limites nouvellement créées à l'intérieur du lotissement, les constructions devront être implantées avec un recul supérieur à 1,90m.

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

Sans objet.

#### **Article 9 – EMPRISE AU SOL**

La constructibilité (emprise au sol) sera déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur.

L'emprise au sol maximale autorisée sur l'ensemble du projet est de 4 680 m<sup>2</sup> .

#### **Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Voir P.L.U. en annexe.*

Les constructions pourront comporter un rez-de-chaussée + 1 étage droit, sans excéder la hauteur de 9m maximum au faitage mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.

## **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Généralités**

*Voir P.L.U. en annexe.*

### **11.2 - Adaptation au sol**

*Voir P.L.U. en annexe.*

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

### **11.3 - Aspect**

*Voir P.L.U. en annexe.*

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.

### **11.4 - Clôtures**

En limite de voirie :

- constituée d'une haie bocagère plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m;
- doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera verte;
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 1,50m.

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies vives.
- la hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00m.

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales : charme commun, érable, champêtre, hêtres, houx commun, etc...

Les thuyas sont interdits.

### **11.5 - Toitures**

*Voir P.L.U. en annexe.*

## **Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

*Voir P.L.U. en annexe.*

Chaque acquéreur devra aménager sur sa parcelle 1 place de stationnement minimum, éventuellement couverte, en plus de l'entrée charretière.

### **Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Voir P.L.U. en annexe.*

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.

Dans la zone AU, 40 % de la parcelle minimum devra être traité en espace vert.

### **Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La constructibilité (surface de plancher) sera déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur.

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du projet est de 6 250 m<sup>2</sup> .

### **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 totale de l'opération : 24 399 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale envisagée : 6 250 m<sup>2</sup> soit 26% environ.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) (zone AU) : 0,20

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 4 680 m<sup>2</sup>

La constructibilité (emprise au sol et surface de plancher) sera déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur.

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	Usage	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> )	Observation
1	habitation	687	
2	habitation	601	
3	habitation	855	
4	habitation	784	
5	habitation	726	
6	habitation	727	
7	habitation	724	
8	habitation	723	
9	habitation	1 011	
10	habitation	550	
11	habitation	566	*
12	habitation	550	
13	habitation	621	* #
14	habitation	632	*
15	habitation	654	*
16	habitation	669	*
17	habitation	668	*
18a	habitation	726	*
18b	jardin privatif	317	
19a	habitation	706	* \$
19b	jardin privatif	486	\$
20	habitation	664	
21	habitation	595	
22	habitation	750	#
23	habitation	603	#
24	habitation	933	\$ #
25	habitation	559	\$ #
26	habitation	604	\$ #
27	habitation	759	\$
28	V.E.C.	1 506	
29	V.E.C.	2 556	
30	Alignement	156	
31	V.E.C.	38	
32	Destinées à être cédées	31	
33		662	
		24 399	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

\$ : Obligation de maintien et d'entretien d'un merlon.

# : Servitude de passage de réseau EP

\* : Obligation de maintien et d'entretien d'un talus planté & servitude de passage de réseau EP

## **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 attenant 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 : Règlement de la zone AU**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE AU**

*ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.*

### **Article AU 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.

1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :

- ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
- ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.

1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales,

### **Article AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

#### **Sont autorisés :**

2.1. Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.

2.2. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

## **Article AU 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

### **4.1 Eau potable**

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire et séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possible ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

### **4.4 Électricité, téléphone et télédistribution**

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

## **Article AU 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

5.1 Toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement des lots ultérieurs.

## **Article AU 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m minimum de la limite d'emprise publique existante ou projetée.

## **Article AU 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d’au moins 1,90m.

## **Article AU 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **Article AU 9 – L’emprise au sol des constructions**

9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

## **Article AU 10 – La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder deux niveaux habitables, ni 9m au faîtage.

## **Article AU 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

### **Généralités**

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.

11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

### **Adaptation au sol**

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### **Aspect**

11.5 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l’environnement.

### **Clôtures**

11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés.

Sur voie et emprise publique ou privée, la hauteur maximale est fixée à 1,5 m.  
Sur limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

11.7 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l’alignement constituées d’espèces d’essence locale.

Sur voie et emprise publique ou privée, la hauteur maximale est fixée à 1,5 m.

Sur limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

11.8 Les murs de soutènement, d'une hauteur maximale de 0,50m, doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

### **Toitures**

11.9 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est admis.

11.10 Sont interdits l'emploi de tous matériaux brillants, en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.

11.11 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

11.12 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 20 cm minimum.

11.13 Les habitations, y compris leurs annexes jointives, doivent présenter au moins deux versants de pente de 40° minimum. Toutefois les toitures terrasses et les toitures à une pente isolée sont autorisées :

- Pour les constructions annexes dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.

- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 40°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

- Pour les constructions comprenant un étage droit sur rez-de-chaussée, la pente de toiture pourra être inférieure à 40°

- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche de développement durable (maison BBC, maison passive, maison positive), intégrée dans le site.

### **Article AU 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

### **Article AU 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

13.4 40% d'emprise minimum de la parcelle devra être traitée en espace vert.

Dans le cas de l'agrandissement d'une construction ou de la réalisation d'une autre construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de minimum d'emprise en espace vert si cette emprise est déjà inférieure à 30% de la superficie du terrain.

**Article AU 14 – Le coefficient d’occupation du sol**

14.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article AU 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

**Article AU 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières