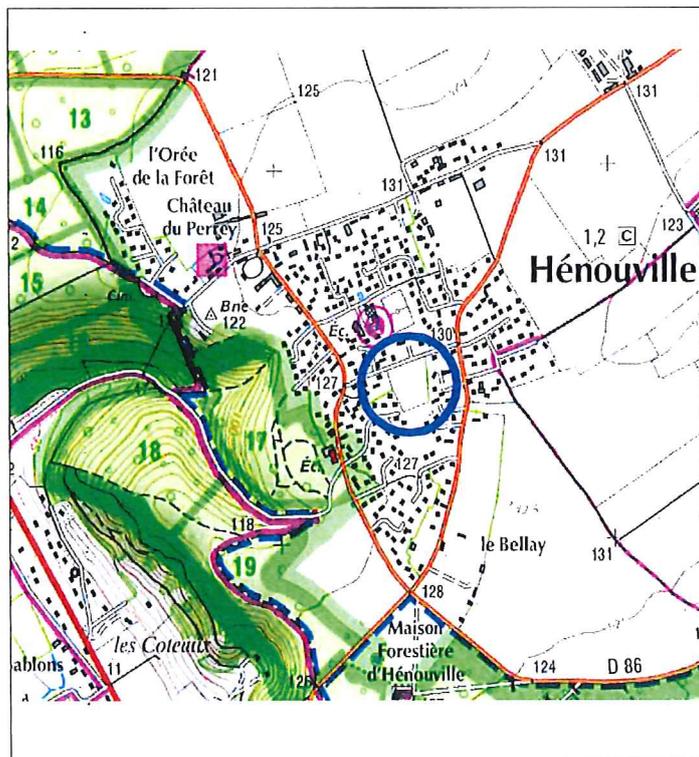




Rue Gustave Eiffel
Espace Leader
76230 BOIS GUILLAUME
Tel : 02.32.19.69.69 Fax : 02.32.19.69.60

HÉNOUVILLE -76- Rue de Bethléem

*Un plan été annexé
au P. Aménagé de
28 juin 2013*



GEOMETRE

**SCP LECOURT SANTUS
JUMENTIER QUINIOU**

1000 Chemin de Clères 76230 BOIS
GUILLAUME

Tel : 02.35.70.54.60 – Fax : 02.35.15.28.45

E. mail : geometres@ge-rouen.fr

MAITRE D'OEUVRE

**SCP LECOURT SANTUS
JUMENTIER QUINIOU**

1000 Chemin de Clères 76230 BOIS
GUILLAUME

Tel : 02.35.70.54.60 – Fax : 02.35.15.28.45

E. mail : geometres@ge-rouen.fr

IND	MODIFICATION	DATE

DATE
Juin 2013
N° DOSSIER
16877
N° PIECE
3.0

**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 du secteur AUb du P.L.U. de la commune de Hénouville , 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.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Voir P.L.U.

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 – ACCÈS ET VOIRIE

Voir règlement graphique (PA 10)

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, sauf pour les lots 13, 14 et 15.

Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière, .

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 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.

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

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

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

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

Sur les lots 13 et 15, les constructions devront s'implanter en limite du nouvel alignement.

Le lot 14 pourra s'implanter :

- soit en limite du nouvel alignement,
- soit en observant un recul de 1,50m minimum.

Sur les autres lots, à l'intérieur de l'opération, les constructions devront respecter un recul de 3,00m minimum par rapport à la limite sur la voie interne.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un éloignement minimum de 1,50 m par rapport aux limites intérieures.

Sur le périmètre de l'opération, les constructions devront observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 3,00 m.

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

Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la différence des hauteurs en tout points des bâtiments en vis à vis et jamais inférieur à 3,00 m.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions pourront comporter un rez-de-chaussée + 1 étage droit + combles aménageables.

Les constructions seront réalisées :

- soit en demi niveau,
- soit sur vide sanitaire,
- soit sur terre plain,

Seuls les sous-sols sans accès extérieurs sont autorisés.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

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.

Adaptation au sol :

La cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au dessus du sol naturel, mesuré en tout point de la construction.

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

Façades :

1. Tant sur les constructions que sur les clôtures, les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.
2. Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. Les enduits ou les peintures de ton « criards » sont interdits.
3. Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs.
4. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
5. Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise. L'emploi d'enduit à base de chaux naturelle est recommandé sur les maçonneries traditionnelles afin de garantir leur pérennité.
6. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (bandeaux, harpages, décoration et modénatures,...).
7. Les colombages anciens devront rester apparents.
8. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.
9. La pose de bardage (deux teintes) est préconisée afin de diminuer l'importance des pignons aveugles.

Toitures :

1. Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
2. Les toitures des habitations doivent avoir une pente de 35° minimum et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture seront de 30 cm au minimum.
3. Le bac acier et les matériaux plastiques sont interdits pour toute construction.
4. Les toitures terrasses sont interdits sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site.
5. Les toitures des bâtiments en appentis pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal.
6. Les vérandas peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes.
7. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée,...)

Clôtures :

En limite de voirie :

- constituée d'une haie vives plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80m de 1,50m de hauteur maximum
- doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera verte, en treillis soudé de 1,50m de hauteur maximum.

Sauf pour les lots 13, 14 et 15.

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies vives.
- la hauteur maximale autorisée est de 1,80m pour les clôtures et de 1,80 pour les haies vives.

Sauf pour les lots 13, 14 et 15.

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

Les conifères sont interdits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque acquéreur devra aménager sur sa parcelle, 2 places de stationnement hors entrée charretière. Sauf pour les lots 13, 14 et 15.

Cette entrée charretière sera réalisée sans qu'une clôture vienne la séparer du domaine public. Elle aura 5,00 m de profondeur. Le portail éventuel sera posé au fond de cet espace. Sauf pour les lots 13, 14 et 15.

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.

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 : 12 318 m²

Emprise au sol : 30%

Emprise au sol susceptible d'être édifiée: 3 695 m²

Surface de plancher maximale envisagée: 4 900 m² soit 40% environ.

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

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

N° lot	Usage	Surfaces parcelles (m ²)	Observation
1	habitation	460	
2	habitation	658	
3	habitation	446	
4	habitation	583	
5	habitation	424	
6	habitation	473	
7	habitation	601	
8	habitation	628	
9	habitation	698	
10	habitation	455	
11	habitation	458	
12	restant à l'aménageur	703	
13	habitation	1 047	
14	habitation	419	(1)
15	habitation	934	
16	lot technique	1 195	
17	V.E.C.	552	(2)
18	V.E.C.	1 561	
19	Alignement	23	
		12 318	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

(1) : Servitude de passage de conduites d'assainissement EU et EP

(2) : Lot paysager dédié aux activités collectives

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.