



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

SAINT EUSTACHE LA FORÊT -76-

Le Navie

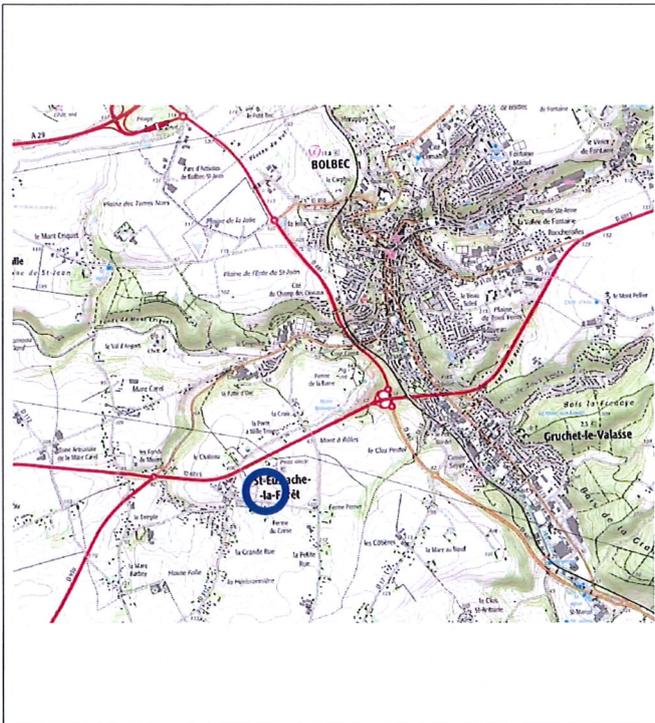
H. LE CARPENTIER

le 20-05-2022



Rue du Stade

Vu et annexé au PA modificatif du 13-08-2022



GEOMETRE - MAITRE D'OEUVRE

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

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



IND	MODIFICATION	DATE
3,1	Article 11 – Prescriptions ABF	01/2022

DATE
Avril 2021
N°DOSSIER
21147
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 du secteur **AU1** du PLU de la commune SAINT EUSTACHE LA FORET -76-, 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.

L'opération sera défendue contre l'incendie en catégorie « risque faible » (voir page 8).

Les habitations à édifier dans l'ensemble de l'opération ne pourront pas dépasser la catégorie « 1ère famille » (cf page 30 du rddci, risque « habitation »).

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 (en annexe)

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

La subdivision des lots en vue de construire est interdite.

Le regroupement des lots est permis. Dans ce cas, il sera considéré comme un seul lot.

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.

Les sous-sols sont interdits pour le stationnement des véhicules, la cave est acceptée, le demi-niveau est autorisé.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir règlement graphique (PA 10)

Chaque acquéreur réalisera dans l'emprise de sa parcelle, une entrée charretière de 5 m de profondeur: 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.

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 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, hormis le lot n°1 qui devra s'équiper d'une pompe de relevage.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété. Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement eau pluviale sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

Aucun épandage à la parcelle

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

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

A l'intérieur de l'opération Les constructions devront respecter un recul de 5,00m minimum par rapport à la voie nouvellement créée.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les zones d'implantation des constructions à usage d'habitation 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 inférieur à 3m.

A l'intérieur de l'opération par rapport aux limites nouvellement créées, les constructions peuvent être implantées conformément au règlement graphique : avec un recul minimum de 2,50m

Ce recul est porté sur 5.00m à la limite sud du lot 15, avec le lot 16

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

Les distances entre constructions seront au minimum de 5,00 m

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 (en annexe).

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

- Les toitures

En complément des règles du PLU, Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40 et 45 °. Les toitures à 4 pentes sont interdites.

Des pentes inférieures à 40 ° pourront être acceptées pour couvrir des volumes jointifs à la construction principale (type appentis) et dans la mesure où ce volume jointif s'intègre harmonieusement à la construction principale.

Les couvertures devront être réalisées soit en ardoise naturelle ou artificielle, ou en tuile de terre cuite d'un aspect d'au moins 20 unités au m², et de teinte noire exclusivement.

Les débords de toitures feront au moins 20 cm, y compris en pignon, sauf dans le cas d'implantation en limite séparative, ou dans le cas d'un parti architectural affirmé jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture/façade, ou dans le cas de verrière ou partie de verrière.

Les châssis de toit seront de ton sombre, axés sur les baies ou les trumeaux des façades, encastés au nu fini de la couverture, tous de même taille et de dimensions maximales de 0,78 de large x 1,18 m de hauteur.

• Les façades

En complément des règles du PLU :
Les volumes en fausse équerre sont proscrits.

Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la porte de garage devra s'aligner en partie haute avec les linteaux des autres ouvertures de cette façade.

On évitera autant que possible les pignons aveugles (sauf dans le cas de pignon disposé en mitoyenneté). Dans le cas contraire un traitement architectural de qualité

sera alors exigé ; habillage en clin sur la pointe du pignon ou bandeau de brique en continuité de la rive de toit

Les façades seront réalisées en briques ou en enduit de finition grattée fin dans la gamme des sables, des beiges ou des ocres.

- **Les clôtures**

En limite de voirie :

Les clôtures donnant sur voirie et placette sont obligatoires et devront être intégrées au dossier de permis de construire. Elles seront exclusivement constituées d'une haie, doublée éventuellement coté parcelle, d'une clôture implantée à 80 cm de la limite d'emprise publique. La clôture sera grillagée à mailles ou à treillis de couleur verte. Les essences des végétaux seront choisies parmi les suivantes : charmille, hêtre, houx, if, elaeagnus, laurier thym...

La hauteur de l'ensemble haie + clôtures n'excédera pas 1,50 m de hauteur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,60 m)

En limite du bassin (Lot 24)

- Elles seront Constituées d'un grillage vert de 1,50m de hauteur maximum positionné en limite de propriété.
- Doublée ou non d'une haie d'une hauteur de 1,50m de hauteur maximum, plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m.

En limite séparative de parcelles :

- Elles seront Constituées de grillages vert doublés ou non de haies arbustives.
- La hauteur maximale autorisée est de 1,50m pour les clôtures et 1,80 m pour les haies arbustives.

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

Les thuyas sont interdits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Voir PLU en vigueur annexé au présent règlement

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En complément des règles du PLU (AUF 12) :

Il sera planté au moins 1 arbre pour 200 m² de jardin.

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 – SURFACE DE PLANCHER

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 : 16 416 m²

Surface de plancher retenue : 5 500 m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : 0,30

Emprise au sol susceptible d'être édifiée : 4200 m²

(*): suite à la modification en octobre 2017 du calcul de la surface de référence dans le règlement départemental de la défense contre l'incendie, sur chaque lot la somme des **surfaces de plancher à réaliser et des surfaces "closes et couvertes des garages"** ne pourra pas dépasser 250 m².

N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m ²)	Emprise attachée à chaque lot (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²) (*)	Observation
1	Lot à bâtir	683	190	250	
2	Lot à bâtir	649	190	250	
3	Lot à bâtir	513	190	250	
4	Lot à bâtir	529	190	250	
5	Lot à bâtir	535	190	250	
6	Lot à bâtir	512	190	250	(1)
7	Lot à bâtir	500	190	250	(1)
8	Lot à bâtir	500	190	250	(1)
9	Lot à bâtir	521	190	250	
10	Lot à bâtir	500	190	250	
11	Lot à bâtir	650	190	250	
12	Lot à bâtir	550	190	250	
13	Lot à bâtir	650	190	250	
14	Lot à bâtir	550	190	250	
15	Lot à bâtir	550	190	250	
16	Lot à bâtir	650	190	250	
17	Lot à bâtir	500	190	250	
18	Lot à bâtir	500	190	250	
19	Lot à bâtir	600	190	250	(1)
20	Lot à bâtir	600	190	250	(1)
21	Lot à bâtir	600	190	250	(1)
22	Lot à bâtir	554	190	250	(1)
23	VEC	2 626			
24	VEC	1 394			
	TOTAUX	16416	4180	5500	

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

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

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

(1) : Obligation de maintien et d'entretien d'un rideau d'arbres de haut jet planté sur talus.

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.

Extrait du Règlement du PLU en vigueur