

DEPARTEMENT DE L'EURE (27)

PAIO

SAINT-JACQUES-SUR-DARNETAL

Rue des Vatines
Rue du Bois Tison

Projet de 12 lots à bâtir

REGLEMENT DE LOTISSEMENT



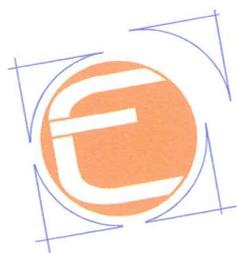
ALTITUDE LOTISSEMENT
87 rue Blériot
76230 Bois Guillaume
Tél : 02 76 510 520
RCS 509 671 012

Maître d'ouvrage
**ALTITUDE
LOTISSEMENT**
87 rue Louis Blériot - Bât. Quadria
76230 BOIS GUILLAUME

Géomètre-Expert
Bureau d'Etudes V.R.D.
Cabinet EUROTOP

BP 227 - 34 bis rue du Maréchal Leclerc
27700 LES ANDELYS
Tél : 02.32.54.21.47
Fax : 02.32.54.15.88

Réf. Dossier: L12503



Eurotop
Cabinet **Géomètres-Experts**

34 bis, rue du Maréchal Leclerc - BP. 227 - 27702 LES ANDELYS CEDEX

Tél : 02 32 54 21 47 - Fax : 02 32 54 15 88

E-mail : andelys@cabinet-eurotop.com

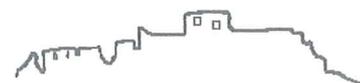
Site : www.cabinet-eurotop.com

Les Andelys • Rouen • Forges-les-Eaux • Buchy • Le Mesnil-Esnard

Géomètre-Expert

Bureau d'Etudes VRD

Agence d'Urbanisme



REGLEMENT APPLICABLE A L'OPERATION

(COMPLEMENTAIRE AUX REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR)

ARTICLE A – OBJET DU REGLEMENT

01 – Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement, composé de 12 lots à bâtir, sis à Saint-Jacques-sur-Darnétal (76).

02 – Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

03 – Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.

04 – Les acquéreurs ou occupants à quelque titre que ce soit d'un lot du lotissement seront tenus de respecter scrupuleusement les dispositions du présent règlement.

ARTICLE B – PARTIE COMPLEMENTAIRE AU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Le présent règlement s'ajoute aux règles générales d'urbanisme s'appliquant sur le territoire de la commune.

DISPOSITIONS PROPRES AU LOTISSEMENT

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS ADMISES

Seules les constructions à usage d'habitations, leurs annexes et leurs clôtures seront admises. Les activités de professions libérales seront acceptées, dans des volumes intégrés ou accolés à une habitation.

ARTICLE 2 : CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdites sur l'ensemble du lotissement les constructions de toutes natures à l'exception des cas visés à l'Article 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les acquéreurs devront respecter les accès prévus au document graphique (PA9) sans qu'il soit possible de les modifier ou de les déplacer. A cet effet, les acquéreurs devront aménager l'accès à leur parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative non close de façon à faciliter les dégagement et stationnement en-dehors des emprises de la voie avec un retrait de portail de 5 m, ce conformément au règlement graphique joint au présent permis d'aménager (PA 9).

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie (un accès unique).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement eaux usées

Les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau collectif. Chaque acquéreur aura à sa charge acquéreur, les travaux sur domaine privatif pour le raccordement à la boîte de branchement.

Assainissement eaux pluviales

Pour toute construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle privative par l'intermédiaire de dispositifs (tranchées drainantes...) suffisamment dimensionnés pour les besoins des constructions devra être prévue. La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture est souhaitable.

Ces travaux sont à la charge exclusive et individuelle de chaque acquéreur.

Autres réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux (Eau potable, Télécom, Electricité basse Tension) mis en place en façade des lots. Les branchements privés seront enterrés.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- voir document graphique (PA9).

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- voir document graphique (PA9).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les zones définies au document graphique PA9, c'est-à-dire soit sur limite, soit à une distance qui est telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points comptée ($D = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus et non démontables, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée est de 30% ; cette emprise pourra être portée à 35% maximum dans le cas où une cuve de récupération des eaux pluviales de 4 m³ minimum est mise en place.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+1+C, ni 9 mètres par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité d'ensemble.

L'acquéreur devra s'assurer de l'adaptation de sa construction au terrain naturel. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies végétales composées d'essences locales (cf liste de recommandations de végétaux jointe au présent règlement), doublées ou non d'un grillage situé à l'intérieur de la propriété, en recul.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur la parcelle, en dehors de l'emprise de la voie.

Il devra être prévu, au minimum, 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres (espaces non bâtis, espaces libres des aires de stationnement) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain.

Ces espaces devront représenter au moins 50% de la superficie du terrain et être plantés d'au moins un arbre pour 100 m² de leur superficie. Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales.

Les haies végétales seront composées d'essences locales (cf liste de recommandations de végétaux jointe au présent règlement). Les conifères sont interdits en haie.

ANNEXE : Liste de recommandations de végétaux

ARBRES

Arbres caractéristiques des milieux humides *Pour plantations en sols humides*

NOM FRANCAIS	NOM LATIN
Saule blanc	Salix alba
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Aulne glutineux	Alnus glutinosa
Peuplier tremble	Populus tremula

Pouvant être introduits :

NOM FRANCAIS	NOM LATIN
Saule tortueux	Salix matsudana 'Tortuosa'
Aulne de Corse	Alnus cordata
Peuplier blanc fastigié	Populus alba 'Nivea'

Arbres champêtres

Pour plantations dans les jardins

NOM FRANCAIS	NOM LATIN
Erable champêtre	Acer campestre
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
Merisier	Prunus avium
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
Alisier torminal	Sorbus torminalis
Tilleul	Tilia cordata
Pommier	Malus pumila
Cerisier	Prunus cerasus