

# MALAUNAY -76-

Rue de la Ville aux Geais

Rue de la Renaudière

« Le Domaine Saint Maurice »

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.2- - PA 10 -

Février 2013

INDICE	MODIFICATION	DATE
3.1	Modification des Articles 7, 10, 11 et du Tableau de Répartition des Lots	23/04/13
3.2	Modification Article 7 Tableau de Répartition des lots	22/09/14



GEOMETRES - EXPERTS

LE COURT  
SANTUS  
JUMENTIER  
QUINIOU

1000 chemin de Clères 76230 Bois Guillaume  
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45  
geometres@ge-rouen.fr

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 UH du P.L.U. de la commune de MALAUNAY, 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 ADMISES**

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 – ACCES ET VOIRIE**

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

## **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.

### **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.

## **Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique.

Les constructions devront respecter un recul minimum de :

- 5 m par rapport à la rue de la Ville aux Geais
- 2 m par rapport au lot technique (bassin et mare)
- 3 m par rapport aux voies et espaces commun

## **Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique.

les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au règlement graphique PA10

En dérogation au règlement graphique les abris de jardin pourront être implantés en fond de lot selon les règles suivantes :

- le long des limites séparant les lots : implantation à minimum 1,5 m de la limite.
- sur la limite périmétrique du lotissement en présence d'une haie : implantation à minimum 1 m de la limite.

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

Voir P.L.U.

## **Article 9 – EMPRISE AU SOL**

La répartition de l'emprise au sol fixée à chaque lot est détaillée dans le tableau de répartition des lots.

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

Voir P.LU.

Les constructions seront réalisées :

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

Les sous-sols sont interdits.

La réalisation de construction en R+1+Comble est interdite sauf dans le cas d'une architecture de facture contemporaine.

## **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR (Voir P.L.U.)**

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

Pour le lot 21 si l'axe de faîtage principal est orienté Est/Ouest, il ne devra pas y avoir d'ouverture sur la pointe de pignon Est, si l'axe de faîtage est orienté Nord/Sud les lucarnes seront interdites seuls les velux seront autorisés

Pour le lot 20 sur la partie Ouest du terrain toutes constructions de type balcon ou terrasse accessible à plus de 2,50m de hauteur seront interdites

### • **Les clôtures**

En limite de desserte publiques ou privées :

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

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies.
- la hauteur maximale autorisée est de 2m pour les clôtures et de 2 m pour les haies.

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

La haie mitoyenne sur limite Sud des lots 3 à 17 sera entretenue en hauteur (2,50m maximum) et côté Sud par l'agriculteur de la parcelle voisine (cadastrée Section AK n°76). Le côté Nord sera entretenu par les acquéreurs des lots ... et par le gestionnaire du bassin (lot ..).

- **Les toitures**

Elles devront être réalisées avec des matériaux de couleur sombre (noire, anthracite, gris ou brun).

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

Voir P.L.U.

#### **Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (Voir P.L.U.)**

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions.

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

La répartition de la surface de plancher sera déterminée à la vente de chaque lot.

#### **Article 15 – PARCELLAIRE**

Les lots 21 à 24 pourront être rassemblés en macro-lot, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement nouvelle, afin recevoir un permis de construire groupé.

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 : 19934 m<sup>2</sup>

CES de la zone : 0,30

Emprise au sol susceptible d'être édifiée : 5980 m<sup>2</sup>

Emprise au sol retenue : 5740 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> )	Emprise au sol attachée à chaque lot (m <sup>2</sup> )	Observation
1	habitation	502	200	
2	habitation	627	240	
3	habitation	711	240	
4	habitation	494	200	
5	habitation	420	200	
6	habitation	480	200	
7	habitation	528	200	
8	habitation	657	200	
9	habitation	606	240	
10	habitation	617	240	
11	habitation	552	240	
12	habitation	577	240	
13	habitation	623	240	
14	habitation	650	240	
15	habitation	683	240	
16	habitation	504	240	
17	habitation	564	240	
18	habitation	609	240	
19	habitation	834	240	
20	habitation	1 011	240	
21	habitation	609	295	
22	habitation	577	295	
23	habitation	554	295	
24	habitation	508	295	
25	lot technique	1 226		
26	V.E.C.	762		
27	V.E.C.	3 363		
28	V.E.C.	78		
		19 926	5 740	

V.E.C : Voirie, espaces communs.

## **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.