

# DARNETAL -76-

---

Sentier du Mont Pilon

---

« Les coteaux du Mont Pilon »

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.1- - PA 10 -

Novembre 2015

INDICE	MODIFICATION	DATE
3,1	Article 10	5/11/2015



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 1NAC du P.O.S. de la commune de DARNETAL, 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.O.S.

## **Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES (Voir P.O.S.)**

Il ne pourra être réalisé qu'une construction à usage d'habitation par lot.

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.O.S. 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)**

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**

Sans objet.

**Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (Voir P.O.S.)**

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

Pour les lots 1 à 11, les constructions devront respecter un recul de 3,00m minimum par rapport aux voies.

Pour les lots 12 à 17, les constructions pourront s'implanter en limite de voie  
Pour le lot 17, la construction devra respecter un recul de 3,00m minimum par rapport au lot 18.

L'orientation des axes de faîtage principaux pour les lots 12 à 17 est définie au 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 au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3,00m ou 6,00m selon le cas.

A l'intérieur de l'opération, les constructions devront être implantées conformément aux zones d'implantation définies au règlement graphique (PA10) :  
- soit en limite séparative,  
- soit avec un recul au moins égal à 2,00m ou 6,00m selon le cas.

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

Sans objet.

**Article 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir P.O.S.

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

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

## **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR (Voir P.O.S.)**

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.

### • **Les clôtures**

En limite de desserte publiques ou privées :

- constituée d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m; la hauteur ne devra pas excéder 1,50m.
- doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80m de la limite de propriété. La clôture éventuelle sera composée d'un grillage vert foncé de 1,50m maximum de hauteur.

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies
- la hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour les clôtures et les haies.

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

Les thuyas et essences voisines sont interdits.

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

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

Les acquéreurs des lots devront créer sur leur propriété au minimum une place de stationnement en plus de l'entrée charretière.

## **Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (Voir P.O.S.)**

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**

La répartition de la Surface de plancher fixée pour chaque lot est détaillée dans le tableau de répartition des lots.

## **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.

<b>TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS</b>
--

Surface de l'opération : 17649 m<sup>2</sup>

COS de la zone : 0,50

Surface de plancher susceptible d'être édifiée : 8524 m<sup>2</sup>

Surface de plancher retenue : 5100 m<sup>2</sup> , soit par habitation individuelle : 300 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> )	Surfaces de Plancher attachées à chaque lot (m <sup>2</sup> )	Observation
1	habitation	1 638	300	
2	habitation	721	300	
3	habitation	719	300	
4	habitation	715	300	
5	habitation	701	300	
6	habitation	730	300	
7	habitation	701	300	
8	habitation	735	300	
9	habitation	1 057	300	
10	habitation	979	300	x
11	habitation	731	300	x
12	habitation	811	300	x Ø
13	habitation	904	300	x Ø
14	habitation	701	300	x Ø
15	habitation	717	300	x Ø
16	habitation	711	300	x Ø
17	habitation	711	300	x Ø
18	lot technique	1 135		
19	V.E.C	2 532		
		17 649	5 100	

x : Maintien et entretien d'un merlon

Ø : Servitude de passage d'une canalisation d'eau pluviale

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.