

# CRITOT -76-

Rue du Bois d'Yclon  
Rue de la Briqueterie



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

Novembre 2017

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Modification des zones de constructibilité	13/11/2017



GÉOMÈTRES EXPERTS

Benoit SANTUS  
Olivier JUMENTIER  
Erwan QUINIOU  
Aurélien FOUCHER

1000 chemin de Clères 76230 Bois Guillaume  
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45  
geometres@ge360.fr



ARCHITECTURE  
& PAYSAGE

christophe brayer  
ARCHITECTE DPLG

06. 07. 28. 55. 94  
02. 76. 08. 68. 33

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 de la commune de CRITOT, auxquelles il convient de se rapporter.

A l'intérieur de l'opération il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Les règles de prospect ainsi que les surfaces de plancher maximale ont été réglementées de façon à placer l'opération dans la catégorie "Risque faible" du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

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 en vigueur à la date du présent règlement.

## **Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

L'exercice des professions libérales 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.

## **Article 3 – ACCES ET VOIRIE**

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement. et règlement graphique (PA 10)

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Une entrée charretière sera à réaliser à charge de l'acquéreur. D'une profondeur de 3m minimum par rapport à la limite du domaine public.

Cette entrée charretière sera réalisée sans qu'une clôture vienne la séparer du domaine public.

Le portail éventuel d'une hauteur de 1,50 maximum sera implanté obligatoirement au fond de l'entrée charretière

## **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**

Les acquéreurs devront traiter leurs eaux usées sur leur propriété.

#### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

Les Acquéreurs devront réaliser sur leur parcelle un système d'épandage à la parcelle (ouvrage de 10 m<sup>3</sup> pour 200 m<sup>2</sup> imperméabilisée) .

Chaque lot disposera d'une boîte de trop plein posée en limite de propriété qui permettra de diriger les eaux pluviales excédentaires vers le bassin de l'opération

#### **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**

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantations figurées sur le document graphique PA 9/10.

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

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantations figurées sur le document graphique PA 9/10.

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

A l'intérieur des lots, les bâtiments non accolés devront être éloignés d'une distance minimale de 5 mètres.

### **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.

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum d'un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).

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.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

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 voirie :

- constituée d'une haie qui devra être conforme à l'une des 2 compositions décrites dans le document "prescription végétale / les haies", plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m ; 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 composée d'un grillage de 1,50m de hauteur maximum

En limite séparative de parcelles :

- constituée de grillages doublés ou non de haies
- la hauteur maximale autorisée est de 1,50m pour les clôtures et les haies.

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales : charmes, houx, aubépine, noisetiers, cornouillers etc...

Les thuyas et essences voisines sont interdits.

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

Chaque acquéreur devra aménager sur sa parcelle 2 places de stationnement , hors entrée charretière.

## **Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

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**

Sans Objet

## **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 (arpentée) : 38820 m<sup>2</sup>

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) (zone 1AUa) : 0,30

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 11646 m<sup>2</sup>

Surface d'emprise au sol retenue : 11100 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale envisagée : 9250 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	DESTINATION	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol attachée à chaque lot (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher attachée à chaque lot (m <sup>2</sup> )	Observation
1	lot à bâtir	779	300	250	X %
2	lot à bâtir	770	300	250	X %
3	lot à bâtir	770	300	250	X %
4	lot à bâtir	770	300	250	X %
5	lot à bâtir	770	300	250	X %
6	lot à bâtir	761	300	250	
7	lot à bâtir	770	300	250	X %
8	lot à bâtir	842	300	250	
9	lot à bâtir	800	300	250	
10	lot à bâtir	890	300	250	
11	lot à bâtir	797	300	250	
12	lot à bâtir	762	300	250	
13	lot à bâtir	762	300	250	
14	lot à bâtir	762	300	250	
15	lot à bâtir	762	300	250	
16	lot à bâtir	762	300	250	
17	lot à bâtir	815	300	250	
18	lot à bâtir	810	300	250	X
19	lot à bâtir	906	300	250	
20	lot à bâtir	900	300	250	
21	lot à bâtir	900	300	250	
22	lot à bâtir	912	300	250	
23	lot à bâtir	894	300	250	
24	lot à bâtir	821	300	250	X
25	lot à bâtir	916	300	250	X
26	lot à bâtir	950	300	250	X
27	lot à bâtir	850	300	250	X
28	lot à bâtir	910	300	250	X
29	lot à bâtir	910	300	250	X
30	lot à bâtir	955	300	250	X
31	lot à bâtir	1 000	300	250	X
32	lot à bâtir	984	300	250	X
33	lot à bâtir	933	300	250	
34	lot à bâtir	912	300	250	
35	lot à bâtir	880	300	250	
36	lot à bâtir	862	300	250	
37	lot à bâtir	800	300	250	
38	V.E.C	37			
39	V.E.C	1 498			
40	V.E.C	5 936			
		38 820	11 100	9 250	

x : Obligation de maintien et entretien d'une haie

% : Servitude de passage d'une conduite E.P.

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.

