

# BUCHY -76-

Route de Forges

## ALTITUDE LOTISSEMENT

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

Avril 2018

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Articles 7 , 10 et 12	Juin 2018



GÉOMÈTRES EXPERTS

Benoit SANTUS  
Olivier JUMENTIER  
Erwan QUINIOU  
Aurélien FOUCHER

ZAC Plaine de la Ronce  
1042 rue Augustin Fresnel - 76230 Bois Guillaume  
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45  
geometres@ge360.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 1AU du P.L.U. de la commune de BUCHY -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.

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.

#### Destination des lots :

L'ensemble des lots détachés sont destinés à recevoir des habitations unifamiliale.

## **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 SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

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

## **Article 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

La position des accès est définie au règlement graphique (PA 10).

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.

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.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

### **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. Les acquéreurs des lots devront réaliser sur leur parcelle un massif de rétention des eaux pluviales de toiture (rejet dans la boîte de branchement à débit régulé). Le système de gestion des eaux pluviales choisi par l'acquéreur fera l'objet d'une description lors de sa demande de permis de construire (cf position des massifs sur le plan masse & cotone)

### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz....)**

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**

Par rapport à la route de Forges (RD n° 919), les constructions des lots 30,32,33,34,35 et 1 devront respecter un recul de 15,00m.

Par rapport à la voirie interne du lotissement :

- Les constructions des lots 1,2 et 35 devront respecter un recul de 2,00m.
- Pour tous les autres lots, le recul sera de 5,00m.

Pour toutes les autres limites internes donnant sur des espaces communs il conviendra de respecter les zones d'implantation définies au règlement graphique.

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

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique (à l'exception du lot 39).

Sur le périmètre de l'opération :

- Les constructions des lots 1 à 17 devront respecter un recul de 3,50m par rapport à la limite.
- Les constructions du lot 18 devront respecter un recul de 5,00m par rapport à la limite
- Les constructions des lots 20 à 23 et 25,27,29,30 pourront s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3,5 m (ou à 1,90m pour les annexes, conformément au PLU)

En cas de réunion des lots 30 et 39 les constructions à édifier sur le lot 30 devront respecter un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3,5 m.

En cas de vente au riverain, les constructions qui s'établiront sur le lot 39 devront respecter les règles de prospect du PLU.

Pour toutes les autres limites internes donnant sur des espaces privatifs il conviendra de respecter les zones d'implantation définies au règlement graphique.

En cas de dépôt d'un permis de construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations "internes" aux dits lots ne 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**

Sans objet.

## **Article 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 40% de la surface de chaque lot.

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

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

### **REGLES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT :**

- Les sous-sols sont interdits
- La cote Rez-de-chaussée des construction sera située au minimum à 20cm au dessus du terrain naturel.

## **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **• Généralités**

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

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

### **1. Aspect/Façades/toitures**

En limite avec l'espace agricole et le paysage, la pointe des pignons devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin de limiter les impacts visuels : utilisation d'un bardage bois ou essentage ardoise ou enduit de couleur plus soutenu que le reste de la construction.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- Les toitures terrasses et les toitures mono-pente sauf lorsqu'elles s'intègrent à un volume architectural contemporain de qualité, s'intégrant au site.

Les toitures mono-pentes peuvent être admises pour les constructions annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue et pour les petits agrandissements couverts en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.

Les volumes brisés en fausse équerre sont à proscrire.

### **2. Les clôtures :**

En limite de desserte publiques ou privées :

- Elles seront constituées d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m; la hauteur ne devra pas excéder 1,50m (cf plan type dans la notice paysagère).
- Elles seront éventuellement doublées d'une clôture posée en retrait minimal de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera alors composée d'un grillage vert foncé de 1,50m maximum de hauteur.

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies arbustives.
- la hauteur maximale autorisée est de 1,80m pour les clôtures et de 1,80 pour les haies arbustives

Les poteaux de clôtures devront être réalisés en bois, ou en métal peint en vert foncé

Les conifères (thuyas, cyprès...) sont interdits.

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

Voir P.L.U. en vigueur à la date du présent règlement. Les deux places prévues par logement doivent être réalisées 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.

Les lots 30-39-32-33-34-35 et 1 devront paysager la bande de 15 mètres séparant les zones constructibles de la limite d'emprise de la RD 919.

Voir notice paysagère.

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

La constructibilité (surface de plancher) sera déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur.

#### **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 modifiées par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés, les règles du présent règlement.

## TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

La constructibilité (surface de plancher) sera déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur. Les surfaces des parcelles indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement avant bornage. Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> )	Observation
1	Lot à bâtir	1224	+
2	Lot à bâtir	650	+
3	Lot à bâtir	518	+
4	Lot à bâtir	544	+
5	Lot à bâtir	516	+
6	Lot à bâtir	502	+
7	Lot à bâtir	503	+
8	Lot à bâtir	503	+
9	Lot à bâtir	505	+
10	Lot à bâtir	502	+
11	Lot à bâtir	505	+
12	Lot à bâtir	514	+
13	Lot à bâtir	529	+
14	Lot à bâtir	509	+
15	Lot à bâtir	469	+
16	Lot à bâtir	467	+
17	Lot à bâtir	590	+
18	Lot à bâtir	591	
20	Lot à bâtir	528	
21	Lot à bâtir	505	
22	Lot à bâtir	557	
23	Lot à bâtir	660	
24	Lot à bâtir	558	
25	Lot à bâtir	737	*
26	Lot à bâtir	593	
27	Lot à bâtir	790	*
28	Lot à bâtir	507	
29	Lot à bâtir	723	
30	Lot à bâtir	810	+
31	Lot à bâtir	620	
32	Lot à bâtir	665	+
33	Lot à bâtir	720	+
34	Lot à bâtir	644	+
35	Lot à bâtir	580	+
19	VEC	516	
36	VEC	3 537	
37	Bassin paysagé	1 236	
38	VEC	271	
39	Lot détaché	142	
40	Lot Technique	25	
		<b>26 065</b>	

V.E.C. : Voirie-Espaces commun

Lot Technique : Poste de Transformation ENEDIS éventuel.

\* : Servitude de passage de réseau d'assainissement pluvial sur les lots 25 et 27 au profit des lots 27 et 29

+ : Obligation de maintien et d'entretien d'une bande paysagère le long de la route de Forges et de la zone agricole situé à l'Est.

Le lot 39 a vocation soit à être cédé au riverain soit à être rattaché au lot 30.

**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.