



GÉOMÈTRES-EXPERTS

Brice MERMIN et Emmanuel STOREZ

LISIEUX DIVES-SUR-MER PONT-L'ÉVÊQUE DOZULE

**FELIX PERRET**  
**Architecte DPLG**  
**2 Place Jules Goulley**  
**27500 Pont Audemer**

Pont l'Évêque, ~~Janvier 2018~~  
~~Octobre 2018~~  
Janvier 2019

**BRANVILLE**

**LES QUATRE ACRES**

**RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**PIÈCE PA 10**

**ETAT MODIFICATIF n°2**

***- modification sur l'article 5.2***

## **CHAPITRE 1 : DÉFINITION DU LOTISSEMENT**

- 1.1** Le présent lotissement comporte 19 lots numérotés de 1 à 19 destinés à la construction de pavillons à usage principalement d'habitation.
- 1.2** Les lots 1 à 19 seront libres de constructeurs.
- 1.3** Une ASL sera créée par le lotisseur, comme organe de gestion des équipements communs.

## **CHAPITRE 2 : ÉDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SOUS RÉSERVE DU DROIT DES TIERS**

**2.1** Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement d'urbanisme applicable à la commune, sous réserve du présent règlement et des pièces jointes au dossier du permis d'aménager. Il est tout de même imposé principalement :

- des zones constructibles des constructions principales d'habitations
- des impositions sur les entrées sur certains lots
- des impositions sur les clôtures et les haies nouvelles
- des impositions sur la gestion privative des eaux pluviales
- les sous-sols sont interdits
- obligation d'inscrire proprement les coffrets électrique en alignement des voies dans les clôtures.

**2.2** La constructibilité des terrains de ce lotissement ne pourra pas être remise en cause pendant une durée de 5 ans, à dater du certificat de fin de travaux, article L 442-14 du Code de l'urbanisme, si les projets respectent les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

**2.3** Les abris de jardins sont autorisés. Un seul abri de jardin est autorisé par lot sans être supérieur à 20m<sup>2</sup> de surface au sol. Cet abri de jardin pourra être implanté en dehors de la zone constructible définie au plan graphique PA 4. La pente de couverture de cet abri de jardin pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non, conformément au PLU.

**2.4** La cote du RDC fini de chaque maison sera obligatoirement comprise entre +0,40m et +0,60m par rapport au terrain naturel pris au centre de la construction principale.

## **CHAPITRE 3 : DIPOSITIONS PARTICULIÈRES**

**3.1** Les sous-sol sont interdits sur tous les lots.

**3.2** La superficie de plancher maximale par lot sera de 260 m<sup>2</sup>, soit 4 940 m<sup>2</sup> pour le projet. Un certificat PCMI 9 sera joint à la demande des permis de construire.

**3.3** Les toitures des constructions d'habitations seront inclinées avec une pente de 40° minimum ; elles seront conçues en ardoises naturelles 22x32 ou, à défaut, synthétiques d'aspect naturel 23x33 teintée ardoise, à chants épaufrés.

Les débords de toit sont obligatoires (façades et pignons) : ils atteindront 10 cm minimum pour les pignons et 15 cm minimum pour les façades.

Les portes pleines de couleur blanc pur sont interdites : elles devront être de teinte soutenue type gris mousse RAL 7003, vert bouteille RAL 6007, bleu gris RAL 5008 ou rouge vin RAL 3005.

Les enduits extérieurs devront être de teinte sable beige foncé, c'est-à-dire "010 beige ocré" ou "044 brun clair" de chez Weber et Broutin ou toute autre référence équivalente avec encadrements des baies (modénatures) de teinte plus claire.

Les descentes de gouttières recevront la teinte dominante de celle utilisée sur les façades de l'habitation.

Les châssis de toit devront être de proportions verticales : 55x98 à 78x118 maximum ; ils devront être posés encastrés dans le plan de la couverture (sans déborder du nu du toit).

**3.4** En aucun cas les entrées des lots ne pourront s'effectuer au niveau d'un trottoir ou d'un espace vert dont les positions sont indiquées sur le plan de composition.

Pour le reste, la position des entrées est donnée à titre indicatif. Les éventuelles positions des entrées interdites figurent également au plan de composition.

## CHAPITRE 4 : CLOTURES ET PLANTATIONS

### 4.1-a Clôtures en façade sur voie (chaussée et trottoir) :

Les clôtures nouvelles en alignement des voies de circulation et trottoirs seront constituées d'une clôture verte en panneaux rigides grillagées sur poteau vert. La hauteur de la clôture hors sol sera obligatoirement de 1.20m. Il devra être posé une plaque de soubassement en béton de faible hauteur (15 cm hors sol) en pied de clôture, le tout en parfait alignement. Le colotis portera une forte attention sur l'altimétrie vis-à-vis de la voirie définitive et des coffrets électriques. Ces coffrets électriques seront à encastrer dans la clôture rigide.

Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie taillée et entretenue composée de végétaux indigènes d'essences locales (sont donc exclus les conifères, les thuyas et les lauriers palmes).

**Cette clôture devra être réalisée pour le jour des travaux de finitions de lotissement.**



**Clôture à poser en façade des voies de circulation et trottoirs.**

**Les pieds de haie seront implantés à 0,60m de l'alignement des voies nouvelles du lotissement. En aucun cas cette haie ne devra dépasser sur les voies de circulation.**

**4.1-b *Clôtures en limite séparative nouvelle* :**

Les clôtures nouvelles en limite séparative nouvelles seront constituées de clôture verte et éventuellement doublée d'une haie taillée et entretenue composée de végétaux indigènes d'essences locales (sont donc exclus les conifères, les thuyas et les lauriers palmes). La hauteur de la clôture hors sol sera de 1.40m maximum.

**4.2** Les surfaces libres de toute construction et de parking devront être traitées en espaces verts pour 60% de l'unité foncière et plantés de sujets d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain (érables, charmes, noisetiers, poirier).

Les terrains devront être parfaitement entretenus et tout dépôt de matériaux non lié à la construction est interdit.

**4.3** Il est conseillé d'aménager sur son terrain une aire de composte de déchet vert.

Les plantations existantes et nouvelles seront à entretenir.

**4.4** Les végétaux d'essences locales utilisés pour la constitution de haie, seront composés parmi ce choix : troène d'Europe, charme, noisetier, aubépine, Saule des vanniers, houx, viorne obier

**4.5** Les lots 1 à 3 devront planter une haie bocagère d'essences locales d'une hauteur de 1,70 à 1,90m maximum, située à 0,80 m de la limite séparative avec les riverains qui sont hors lotissement, doublée ou non d'une clôture grillagée de couleur verte d'une hauteur de 1,50 m.

**Un plan de clôtures et de plantations avec indication des essences sera joint au permis de construire.**

## **CHAPITRE 5 : SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS DIVERSES**

**5.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Deux places minimum de stationnement privatives non closes seront réservées pour chaque logement en plus d'un éventuel garage. Les portails d'entrée seront reculés de 5 mètres par rapport au nouvel alignement. Ce portail d'entrée sera en harmonie avec l'ensemble de la maison, mais sa hauteur pourra être supérieure à 1,20m. La réalisation des places de stationnements privatifs ainsi que le revêtement de sol seront à la charge de chaque acquéreur.

**5.2** Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux existants : eau potable, électricité basse tension, eaux pluviales

En ce qui concerne les eaux usées des lots privatifs :

Chaque lot devra installer à sa charge une microstation eaux usées avec rejet et infiltration sur sa parcelle. L'assainissement des eaux usées sera individuel. Il devra être conforme aux règles en vigueur. La filière sera précisée lors du dépôt de chaque dossier de demande de permis de construire. Une étude de sol avec définition de filière d'assainissement non collectif sera réalisée par un bureau d'études. Une filière d'assainissement sera proposée et dimensionnée, conformément à la réglementation, en fonction de la capacité d'accueil du projet.

En ce qui concerne les eaux pluviales des lots privés :

Les eaux pluviales de toitures ne seront pas tamponnées à la parcelle.

Les eaux de toitures du domaine privé seront gérées dans les ouvrages publics mis en place sur le lotissement. Pour cela, les eaux pluviales seront acheminées jusqu'à la limite du domaine public où sera mise en place une boîte de branchement par le lotisseur au niveau de chaque logement individuel. La boîte sera elle-même raccordée au réseau public passant sous la voirie ou en servitude sur des lots.

Le tout conforme au dossier loi sur l'eau obtenu.

**5.3** L'installation des bonbonnes à gaz ou de fuel à l'air libre est interdite.

**5.4** L'élevage d'animaux de basse cour est interdit.

**5.5** L'implantation de panneaux publicitaires et d'affichages est interdite.

**5.6** Tous les déblais seront évacués au fur et à mesure des travaux de constructions.

**5.7** Tous les espaces et équipements commun du lotissement devront être respectés.

**5.8** La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité au porte à porte, sauf pour les lots 1, 2, 3, 4, 18 et 19 qui devront amener leurs ordures ménagères aux point de collecte 1 et 2 au moment du ramassage de celles-ci.

**5.9** Une association syndicale libre des colotis sera instituée pour ce lotissement. Cette ASL aura la propriété, la gestion et l'entretien des équipements communs du projet.

Les autres servitudes particulières au lotissement sont retranscrites au plan de composition de servitudes joint au dossier.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**6.1** Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives, après bornage réalisé par les auteurs du projet.

**6.2** Toute modification au règlement du lotissement devra faire l'objet d'un arrêté modificatif.

**6.3** Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlement d'ordre public, notamment aux dispositions des plans d'urbanisme et à la réglementation du permis de construire.