

# LA-VIEUX-RUE -76-

Rue de la Hêtraie

## AMTER & GO

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

AVRIL 2023

INDICE	MODIFICATION	DATE
3.1	ART 10 et 11	5-06-23

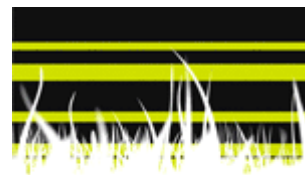


**GE360**

GÉOMÈTRES EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDES VRD

Benoit SANTUS  
Olivier JUMENTIER  
Erwan QUINIOU  
Benjamin LEMOINE

ZAC Plaine de la Ronce  
1042 rue Augustin Foucher - 76230 Bois Guillaume  
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45  
geometres@ge360.fr



ARCHITECTURE  
& PAYSAGE

christophe brayer  
ARCHITECTE DPLG

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.

Les règles de prospect ainsi que les surfaces de plancher maximale sont réglementées de façon à placer l'opération dans la catégorie "Risque faible" du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

NB : suite à la modification en Mai 2022 du calcul de la surface de référence dans le règlement départemental de la défense contre l'incendie, sur chaque lot la somme des surfaces de plancher à réaliser et des surfaces "closes et couvertes des garages" ne pourra pas dépasser 250 m<sup>2</sup>.

#### Approbaton Administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

A l'intérieur de l'opération il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

## **Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

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

Chaque acquéreur réalisera dans l'emprise de sa parcelle, une entrée privative de 5 m de profondeur et 3,5 m de largeur : elle constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement. L'emplacement précisé sur les plans est obligatoire ou indicatif (voir règlement graphique PA10)

Sauf en cas de difficulté topographique, la pente des entrées sera réglée pour un écoulement des eaux vers le domaine public.

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.

### **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.

Les lots 4, 14, 15, 16 devront s'équiper d'une pompe de relevage individuelle.

L'aménageur mettra en place 4 tuyaux PEHD sur lesquels les acquéreurs se connecteront.

#### **4.3. Assainissement eaux pluviales (cf note et plan HYLAS Ingénierie)**

Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 10 ans conformément au rapport de l'hydrogéologue HYLAS Ingénierie.

#### **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 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 10.

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

Sans objet.

### **Article 9 – EMPRISE AU SOL**

Voir tableau de répartition

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

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

La hauteur maximale est limitée à :

- A 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives.

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.

### **Façades :**

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

### **Clôtures :**

En limite de voirie interne, elles seront obligatoirement constituées :

- Les clôtures sur rue doivent être composées d'une haie d'essence locale implantée à 40 cm minimum en retrait de la limite de propriété.
- Elles pourront être doublées par une clôture en grillage (ou treillis soudé) de teinte verte ou grise, qui devra être implantée à 80 cm minimum en retrait de la limite de propriété.

La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1.50 m.

En limite avec les autres espaces publics (lot 18 bassin) :

- Les clôtures éventuelles en grillage (ou treillis soudé) de teinte verte ou grise seront doublées ou non de haies.

La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1.80 m.

En limite séparative de parcelles :

- Les clôtures éventuelles en grillage (ou treillis soudé) de teinte verte ou grise seront doublées ou non de haies.

La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1.80 m.

Le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire, un descriptif et un plan en élévation devra être fourni. Les portails et portillons seront en bois ou en métal de couleur et à graphisme vertical, forme simple et droite. Le PVC est interdit. Leurs piliers devront présenter une harmonie avec le reste de la clôture.

Les végétaux utilisés seront composés de trois essences locales minimum, tels que : Charme, Hêtre, Houx, Cornouiller, Noisetier, Troène... (voir cahier de prescription végétal : les haies)

Le laurier palme, thuya, cyprès de Lawson, et toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites : bambous...

Les brises-vues, s'il y en a, seront exclusivement réalisés en brande de bruyère (hauteur maxi : 1.80m)

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune. Les soubassements de clôtures en béton sont interdits.

### **Toitures :**

Les matériaux de toiture seront choisis dans les tons noirs.

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

Chaque acquéreur devra aménager sur sa parcelle 1 place de stationnement, hors entrée charretière.

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

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.

Voir plan de composition de M. Brayer, Architecte.

## **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 modifiées 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 (arpentée) : 12 972 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale envisagée : 4 000 m<sup>2</sup>

Surface d'emprise au sol maximale envisagée : 3 200 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.

Lot n°	Désignation	Surface parcelle (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	547	200	250	
2	Lot à bâtir	546	200	250	
3	Lot à bâtir	528	200	250	
4	Lot à bâtir	568	200	250	
5	Lot à bâtir	509	200	250	
6	Lot à bâtir	579	200	250	
7	Lot à bâtir	501	200	250	
8	Lot à bâtir	672	200	250	
9	Lot à bâtir	626	200	250	*
10	Lot à bâtir	529	200	250	*
11	Lot à bâtir	527	200	250	*
12	Lot à bâtir	529	200	250	*
13	Lot à bâtir	605	200	250	*
14	Lot à bâtir	583	200	250	*
15	Lot à bâtir	500	200	250	*
16	Lot à bâtir	500	200	250	*
17	V.E.C.	2 355			
18	V.E.C.	1 768			
		12 972	3 200	4 000	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

\* : Servitude de maintien et d'entretien d'une haie d'essences locales

**ANNEXE 1**  
**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.