

# CHAMPENARD -27-

Rue de la Boulaye

## SAS FONCIERENET

### REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.3- -PA 10-

Juin 2023

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Suppression du rappel à l'OAP / tableau des surfaces	05/2023
2	Rajout de prescriptions suite à la réunion du 16 mai	25/05/2023
3	Réintégration article 1, 2, 8 et 9 et renumérotation des articles suivants	20/06/2023



BUREAU D'ÉTUDES VRD

Benoit SANTUS  
Olivier JUMENTIER  
Erwan QUINIOU  
Benjamin LEMOINE

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



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.

#### Approbation Administrative

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

NB : le présent règlement ne s'applique pas au lot A (lot conservé par le vendeur du terrain) ni aux lots 1b, 1c, 2b, 3b (lots destinés à être cédés à la mairie et aux riverains).

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

Seules les occupations du sol décrites dans l'article 2 sont autorisées.

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

L'opération à développer sur le site de la rue de La Boulaye sera à dominante d'habitat.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

## **Article 3 – ACCES - VOIRIE**

Une entrée charretière sera à réaliser à charge de l'acquéreur, d'une profondeur de 5m minimum par rapport à la limite du domaine public et d'une largeur de 3,5m minimum. Le portail éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière.

Si la porte de garage de la construction n'est pas située à 5m minimum en retrait de l'entrée charretière il ne pourra pas être posé de portail.

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

La voie interne de l'opération est une chaussée « mixte » en zone 20km/h (priorité aux piétons et cycles).

## **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 acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 100 ans (cf plan Ecotone).

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

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 en annexe.

## **Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

## **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'unité foncière du lotissement : les constructions devront être implantées à 3,00 m minimum des propriétés riveraines et à 5m minimum de la rue de la Boulaye.

A l'intérieur de l'opération : les constructions devront s'implanter en limite de propriété ou en retrait de 2m minimum.

L'implantation sur au moins une des limites de propriété est fortement conseillée.

Sur le pourtour du site les fonds de jardin seront préservés de toute construction (hors annexe dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup>), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

Les abris de jardin devront être positionnés à l'arrière des constructions, le long des limites privées, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Les abris de jardin de moins de 5 m<sup>2</sup> pourront s'implanter en dérogation des zones d'implantation figurant sur le plan PA10. Leur implantation doit permettre de conserver les haies existantes.

Le regroupement de deux lots ou plus est autorisé. Dans ce cas, il sera considéré comme un seul lot, destiné à recevoir un logement, ou le nombre de logements correspondant au nombre de lots regroupés. Les règles de construction (implantation, emprise au sol, ...) seront alors celles qui s'appliquent sur les limites périmétriques du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.

## **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 – ASPECT EXTERIEUR**

### **• Hauteurs**

La hauteur maximum des constructions autorisées sur les lots 1a et 5, sera de 4,5 m à l'égout du toit. Les constructions qui s'établiront sur ces lots seront constituées au maximum d'un RDC + comble (aménageable ou non).

La hauteur maximum des constructions, autorisées sur les autres lots, sera de 6m à l'égout du toit. Les constructions qui s'établiront sur ces lots seront constituées au maximum d'un RDC + 1 étage droit + comble (aménageable ou non).

Les bâtis présents sur les lots 2a et 14, s'ils sont remaniés, devront respecter les hauteurs existantes.

Les garages en sous-sol sont interdits.

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

### **• Toitures**

Pour les lots 1a et 5 : les toitures des constructions principales seront à deux pans (sans croupe) et présenteront des pentes à minimum 45°.

Pour les autres lots à construire : les toitures des constructions principales seront à deux ou 4 pans et présenteront des pentes à minimum 35°. Dans le cas de 4 pans la longueur du faitage devra représenter au minimum 1/3 de la longueur de la façade. Les croupes devront présenter des pentes à minimum 45°.

Les toitures terrasses ne seront autorisées que sur des volumes en RDC et sur une emprise au sol inférieure ou égale à 30 % de la construction.

Les matériaux de toiture autorisés seront :

- l'ardoise naturelle ou synthétique
- la tuile plate ou mécanique de teinte terre cuite ou brun vieilli à raison de 20 unités par m<sup>2</sup>.

Les tuiles noires sont interdites.

### **• Ouvertures**

Seuls trois formats différents d'ouverture par façade sont autorisés (hors garage).

Le positionnement des ouvertures doit être réfléchi (recherche d'un ordonnancement favorisant les alignements horizontaux et verticaux).

Le linteau de la porte de garage sera à la même altimétrie que le linteau.

### **• Teintes des enduits autorisés**

Les enduits utilisés devront être sélectionnés dans les teintes suivantes :

- 545 terre d'arène
- 012 brun
- 215 ocre rompu
- 495 beige schiste
- 240 marron moyen
- 212 marron moyen

Des teintes beige clair 207, pierre grisée peuvent être admises uniquement pour souligner des encadrements de baies ou un élément architectural de faible surface (ex : bandeaux horizontaux ou verticaux, poteaux indépendants de la façade,...).

L'utilisation du clin pvc est proscrit.

Les pignons aveugles des constructions en RDC + comble comporteront obligatoirement des parties réalisées avec une teinte d'enduit différente ou en parement de briques ou bien un habillage en bois.

Les pignons des constructions en R + 1 + comble comporteront obligatoirement des parties réalisées avec une teinte d'enduit différente ou un essentage.

#### • **Les clôtures**

En limite sur rue :

- Les clôtures sur rue doivent être composées d'une haie d'essences locales diversifiées implantée à 40 cm minimum en retrait de la limite de propriété. La hauteur maximale des haies est fixée à 1,6 m.
- Elles pourront être doublées par une clôture en panneaux rigides, treillis soudé, plastifié vert ou gris, qui devra être implantée à 80 cm minimum en retrait de la limite de propriété. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,5 m. La pose de lames occultantes est proscrite.

En limite avec le bassin :

- Les clôtures seront implantées en limite de propriété et seront éventuellement doublées d'une haie d'essences locales diversifiées implantée en retrait.

En limite séparative de parcelles :

- Les clôtures éventuelles seront doublées ou non de haies d'essences locales diversifiées. Elles ne devront pas dépasser 1,80m.

Le long des limites avec l'espace agricole situé au Sud des lots 9-11-12-13 :

- Une haie d'essences locales diversifiées sera plantée par l'aménageur.
- Les seules clôtures autorisées seront constituées d'un grillage simple torsion en métal galvanisé posé en limite de propriété. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire. Si le linéaire de clôture est supérieur à 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

Les essences utilisées pour composer les haies d'essences locales diversifiées seront sélectionnées dans la liste située en annexe du présent document.

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 devront être fournis.

Les portails et portillons seront en bois ou en métal de couleur sombre et à graphisme vertical, forme simple et droite. Le PVC est interdit. Leurs piliers devront présenter une harmonie avec le reste de la clôture (en enduit de même teinte que la maison, en bois, en briques, ou en métal de la même teinte que le portail).

### **Article 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La plantation d'un arbre d'essences locales, à choisir parmi la liste annexée au présent document sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

Afin de constituer un alignement d'arbres le long de la rue de la Boulaye :

- L'acquéreur du lot 1a devra planter deux érables champêtres en respectant la position définie au plan de composition (arbre à positionner à 2,50m de la limite de propriété).

- L'acquéreur du lot 15 devra planter un érable champêtre en respectant la position définie au plan de composition (arbre à positionner à 2,50m de la limite de propriété).

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50 % de la superficie de chaque terrain constructible.

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.

La plantation d'essences invasives est proscrite.

## **Article 12 – STATIONNEMENT**

Norme de stationnement pour les constructions à usage d'habitation :

- Logement- 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi)
- Hébergement- Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.- En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.

Norme de stationnement pour les autres destinations :

- Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

## **Article 13 – SURFACE DE PLANCHER**

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

## **Article 14 – PARCELLAIRE**

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de composition n'ont pas encore fait l'objet d'un bornage contradictoire. Une attestation de bornage sera remise à chaque acquéreur ultérieurement.

## TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

Surface de l'opération : **12782m<sup>2</sup>**

Surface de plancher maximale envisagée : 3 250 m<sup>2</sup>

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

Les surfaces précises et définitives seront données après réalisation du bornage périmétrique.

N° lot	DESTINATION	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher attachée à chaque lot (m <sup>2</sup> )	Observation
1a	Lot à bâtir	829	250	
1b	Lot rattaché au 1a ou cédé à la mairie	45	non réglementé	**
1c	Lot rattaché au 1a ou cédé à un tiers	7	non réglementé	
2a	Lot à bâtir	771	250	
2b	Lot rattaché au 2a ou cédé à un tiers	32	non réglementé	
3a	Lot à bâtir	872	250	
3b	Lot rattaché au 3a ou cédé à un tiers	9	non réglementé	**
4	Lot à bâtir	851	250	
5	Lot à bâtir	639	250	
6	Lot à bâtir (locatif)	538	250	
7	Lot à bâtir (locatif)	589	250	
8	VEC	795	non réglementé	
9	Lot à bâtir	614	250	*
10	VEC	351	non réglementé	
11	Lot à bâtir	900	250	*
12	Lot à bâtir	904	250	*
13	Lot à bâtir	814	250	*
14	Lot à bâtir	730	250	
15	Lot à bâtir	514	250	
A	Lot conservé par le propriétaire actuel	278	non réglementé	
16	VEC	1 700	non réglementé	
		12 782	3250	

V.E.C : Voirie, espaces communs.

\* : Obligation de maintien et d'entretien d'une haie en limite de l'espace agricole

\*\* : Obligation de maintien et d'entretien d'une haie en limite de domaine public



## ANNEXE : Liste des essences locales du PLUIH

### 3. Annexe 4 : Liste d'essences locales

#### Liste des essences locales conseillées pour la plantation de haies

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	<i>Betula pubescens</i> ou <i>Betula alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre sylvestre	<i>Fagus sylvatica</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + \* supportent bien la taille

Alisier (sorbier alisier)	<i>Sorbus torminalis</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Cerisier de sainte -Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun*	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre*	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Hêtre sylvestre*	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Prunelier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

**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.