

DUCLAIR -76-

Chemin de la Grande Mare

Chemin du Maupas



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.5- - PA 10 -

Avril 2021

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Emprise au sol, Espaces Libres communs (page 7)	Janvier 2021
2	Art 13	01/04/21
3	Art 11-13 tableau de surface	23/07/2021
4	Tableau des surfaces,	Février 2022
5	Art 10	Juin – 2022



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



ARCHITECTURE
& PAYSAGE

christophe brayer
ARCHITECTE DPLG

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.

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 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 PLUi en vigueur à la date du présent règlement

En complément du PLUi en vigueur à la date du présent règlement (en annexe) :

-Le regroupement de deux lots ou plus en vue de construire 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 d'implantation seront alors celles qui s'appliquent sur les limites périmétriques du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir règlement graphique (PA 10)

Chaque acquéreur réalisera dans l'emprise de sa parcelle, une entrée charretière de 5 m de profondeur minimum. Elle constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement.

En cas de réalisation de portail par l'acquéreur, il sera placé en recul de la voirie, en extrémité de l'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.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux qu'en utilisant les branchements posés en limite de propriété et en souterrain.

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 eaux usées posée en limite de propriété.

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

4.3. Assainissement eaux pluviales (cf note et plan Ecotone)

Épandage à la parcelle, pour un dimensionnement décennal, à charge de chaque acquéreur. Le dimensionnement est repris dans le rapport émis par la société &cotone.

Le volume bassin de gestion des eaux pluviales est dimensionné sur une hypothèse de surface imperméabilisée de 200 m² par lot privatif.

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

Voir tableau de répartition des lots à la fin du présent règlement.

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

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantation décrites sur le document graphique PA 10.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantation figurant sur le document graphique PA 10 et conformément à l'article 3.2 du PLUi :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limites séparatives si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).

Les abris de jardin seront implantés sur l'arrière de la construction principale.

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

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement

Les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir tableau de répartition des lots.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leurs volumes, leurs matériaux, leurs percements, leurs toitures doivent être compatibles avec ceux des constructions avoisinantes .

- **Les toitures**

En complément du PLUi : Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas 40 % de l'emprise totale de la maison.

Les matériaux de couverture seront de teinte noire (Ardoise, Terre cuite ou Zinc).

Obligation de réaliser au moins une lucarne ou un chien assis en façade des constructions du côté de la voie interne nouvellement créée (sauf dans le cas d'une construction de plain-pied).

Les débords de toit doivent être au moins de 25 cm sauf en limite séparative et dans le cas d'une volonté architecturale de continuité façade/toiture (revêtement zinc par exemple).

- **Les façades**

En complément du PLUi :

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes de ton pierre : beiges, gris-beiges, grèges, avec la possibilité de différentes teintes de terre et d'ocre. (ocre-brun, ocre-jaune, ...). Les tonalités très vives sont exclues, sauf pour des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie,...).

Pour les constructions de plain-pieds il est obligatoire de marquer architecturalement l'entrée de la maison (modénature en clin, brique, parement, enduit,...).

- **Les clôtures**

En complément du PLUi :

Voir Notice paysagère et cahier de prescriptions végétales de M. Christophe Brayer, Architecte.

Elles seront obligatoirement constituées comme suit :

Le long de la voie nouvellement créée et le long du chemin des Maupas ou du chemin de la grande Mare:

Constituée d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m de la limite de propriété et de 1,50m de hauteur maximum.

doublée d'une clôture posée en retrait de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage vert de 1,50m de hauteur maximum

En limite séparative de parcelles le long du chemin piétonnier et le long du lot 15 (Bassin) :

de grillages doublés ou non de haies arbustives.

la hauteur maximale autorisée est de 1,80m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

Les végétaux utilisés en clôture seront choisis dans la notice paysagère de M. Christophe Brayer.

Les thuyas et lauriers palme sont interdits.

Portillons et portails : le portillon, s'il y en a, sera de même type que le portail, c'est-à-dire de forme simple et droite, en bois ou en métal, et de couleur foncée. le PVC est interdit

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est demandé aux acquéreurs d'aménager au moins 2 places de stationnement (dans garage ou en extérieur) entrée charretière comprise

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir PLUi.

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.

Chaque lot à bâtir devra réaliser une plantation par tranche entamée de 100 m² d'espace libre non bâti (voir PLUi) . Les acquéreurs des lots 11, 12 et 15 ne pourront se prévaloir du nombre d'arbres plantés par l'aménageur dans l'emprise de leur lot.

Article 14 – 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 : 9477m²

Coefficient d'emprise au sol : 30 %

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 2260 m²

Surfaces d'espaces libres des espaces communs (Espaces verts) : 1944 m²

Nombre d'arbres tiges plantés au titre des espaces libres communs : 20 (dont 5 dans les parties privatives des lots)

Les acquéreurs des lots 11, 12 et 15 ne pourront se prévaloir du nombre d'arbres plantés par l'aménageur dans l'emprise de leur lot.

Surface de plancher retenue : 3750 m²

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°	DESTINATION	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher (m ²)	Emprise au sol attachée à chaque lot (m ²) (*)	Observation
1	Lot à bâtir	440	250	132	#
2	Lot à bâtir	442	250	132	#
3	Lot à bâtir	452	250	135	#
4	Lot à bâtir	472	250	140	#
5	Lot à bâtir	494	250	148	#
6	Lot à bâtir	431	250	129	
7	Lot à bâtir	436	250	130	
8	Lot à bâtir	444	250	133	#
9	Lot à bâtir	504	250	150	#
10	Lot à bâtir	581	250	174	
11	Lot à bâtir	552	250	165	
12	Lot à bâtir	496	250	148	#
13	Lot à bâtir	614	250	184	#
14	Lot à bâtir	474	250	142	
15	Lot à bâtir	694	250	208	#
16	VEC	1 448			
17	VEC	497			
18	Alignement	3			
19	Alignement	3			
		9 477	3 750	2 250	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

Servitude de maintien et d'entretien d'une haie

