

NOUVELLE-EGLISE



---

*Lotissement*

---

# PA10-Règlement

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à NOUVELLE-EGLISE, composé de 19 lots + 1 ilot maximum à bâtir.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et complète, sans s'y substituer, les règles d'urbanisme applicables à la Zone 1AU de la commune de NOUVELLE-EGLISE.

Un exemplaire de ce document est remis à chaque acquéreur de lot.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

Il devra être fait mention de ce règlement dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non. Il est et sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

Au titre du R.111.2 du code de l'urbanisme, il est fortement conseillé avant tout engagement de travaux, aux constructeurs de consulter les sites du BRGM concernant les risques retraits et gonflements des argiles, remontées de nappes ainsi qu'un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et à la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme au règlement d'urbanisme.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Conforme au règlement d'urbanisme.

### ARTICLE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conforme au règlement d'urbanisme.

### ARTICLE 4 – EMPRISE DU SOL

Emprise au sol de 40% Maximale.

## ARTICLE 5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement d'urbanisme.

Rappel : La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, au point le plus haut.

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et pour la reconstruction à l'identique.

- **Lot libre** : hauteur relative maximale = R+1+C / hauteur au faitage maximale = 9m
- **Maisons groupées** : hauteur relative maximale = R+1 / hauteur au faitage maximale = 9m
- **Locatif social** : hauteur relative maximale = R+C / hauteur au faitage maximale = 9m

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser une hauteur absolue (hauteur mesurée au faitage) de 3m.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conforme au plan de composition (PA4).

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme au plan de composition (PA4).

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conforme au règlement d'urbanisme.

## ARTICLE 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement d'urbanisme.

**De plus =**

- **Il est imposé à chaque construction un débord d'égout de toit de 25cm minimum sur les pans principaux de toiture.**

## ARTICLE 10 - CLOTURES

Conforme au règlement d'urbanisme.

Pour rappel : Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie dont la hauteur maximale sera limitée à 2.00m avec une partie pleine qui sera limitée à 80cm.

En façade des constructions principales, la hauteur des clôtures est portée à 1m50, avec une partie pleine limitée à 80cm.

A l'angle de deux voies, les clôtures devront présenter une hauteur maximale d'un mètre (clôtures végétalisées comprises), sur une longueur de 5 mètres de chaque côté de l'angle formé par les deux voies.

Les portails et portillons ne sont pas concernés par les règles précitées.

## ARTICLE 11 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conforme au règlement d'urbanisme.

## ARTICLE 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement d'urbanisme.

La haie bocagère plantée en limite Ouest des parcelles n°1, 12 et 13 devra être maintenue et entretenue par les futurs acquéreurs.

Rappel : La plantation d'essences végétales locales est imposée (voir liste en fin de ce règlement).

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

**De plus, l'ensemble des surfaces extérieures de la construction principale (accès, terrasses, espaces de stationnement, allées, cheminements, etc.) seront traités en matériaux perméables (pavés joints verts, dalles alvéolées, sable calcaire, graviers, etc.).**

### **ARTICLE 13 – STATIONNEMENT**

Conforme au règlement d'urbanisme.  
Rappel : 2 places minimum par logement (couvertes ou à ciel ouvert)

### **ARTICLE 14 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Conforme au règlement d'urbanisme.

### **ARTICLE 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conforme au règlement d'urbanisme.

**Chaque propriétaire des lots sera tenu de réaliser un dispositif de retenue et d'infiltration des eaux en provenance des toitures, accès, cheminements et toutes surfaces de l'habitation et de ses abords.**

***Les équipements choisis par le pétitionnaire devront apparaître obligatoirement sur sa demande de permis de construire.***

### **ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Conforme au règlement d'urbanisme.

**SURFACES PLANCHER**

<b>LOT</b>	<b>SURFACE PLANCHER (m<sup>2</sup>)</b>
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	300
8	300
9	300
10	300
11	300
12	300
13	300
14	300
15	300
16	300
17	300
18	300
19	300
<b>ILOT A</b>	<b>1200</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6900m<sup>2</sup></b>

## LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES POUR PLANTATION DES HAIES

### ARBRES

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)  
Boquetier (*Malus sylvestris*)  
Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)  
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)  
Charme (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Erable sycomore (*Acer campestre*)  
Erable plane (*Acer platanoïdes*)  
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Merisier (*Prunus avium*)  
Noyer commun (*Juglans regia*)  
Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)  
Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)  
Saule blanc (*Salix alba*)  
Saule osier (*Salix alba vittelina*)  
Saule des vanniers (*Salix viminalis*)  
Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparias*)  
Tilleul à petites feuilles (*Tilias cordata*)  
Tilleul à grandes feuilles (*Tilias platyphyllos*)

### ARBUSTES

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)  
Aubépines (*Crataegus monogyna et laevigat*)  
Argousier (*Hippophae rhamnoides*)  
Bourdaine (*Frangula alnus*)  
Buis (*Buxus sempervirens*)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Eglantier (*Rosa canina*)  
Eleagnus (*Eleagnus angustifolia*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)  
Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)  
Houx (*Ilex aquifolium*)  
Lilas commun (*Syringa vulgaris*)  
Lyciet (*Lycium barbarum*)  
Nerprun purgatif (*Rhamnus cartharticus*)  
Noisetier (*Coryllus avellana*)  
Prunellier (*Prunus spinosa*)  
Saule cendré (*Salix cinerea*)  
Saule marsault (*Salix caprea*)  
Sureau noir (*Sambucus nigra*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
Viorne (*Viburnum lantana*)  
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

### ARBRES FRUITIERS

Pommiers  
Poiriers  
Cerisiers  
Pruniers

### PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)  
Glycine (*Wisteria sinensis*)  
Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)  
Lierre (*Hedera helix*)  
Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)

(Variétés régionales)

Voir Centre Régional de Ressources  
Génétiques 03 20 67 03 51