

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par la SARL R.J.P. sur la commune de Saint-Denis-sur-Scie, Hameau de la Trompette.

Ces règles d'urbanisme s'imposeront à tous les ayants droits aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Le règlement devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme en vigueur applicable sur la parcelle<sup>1</sup> et aux conditions définies ci-après :

**Article 1 - Division parcellaire**

Nota : Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Seul le document d'arpentage permettra de déterminer leur contenance exacte.

Conformément au plan de composition, le parti de division adopté est le suivant:

Lots	Usage	Superficie-m <sup>2</sup>	Surface de plancher-m <sup>2</sup>
1	A bâtir	1041	249
2	A bâtir	1216	249
3	A bâtir	1476	249
4	A bâtir	2071	249
5	Placette & bassin	292	/
	TOTAL	6096	996

**Article 2 – Destination des constructions**

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à vocation principale d'habitation.

Toutefois, l'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

Toutes enseignes et tous signes apparents de l'activité exercée sont interdits. Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré à l'intérieur de la parcelle.

**Article 3 – Accès et voirie**

Les acquéreurs des lots 1 à 3 devront réaliser sur leur lot et à leur charge, une entrée charretière non close sur 5m de profondeur en retrait de la voie permettant le stationnement de 2 véhicules.

L'acquéreur du lot 4 devra réaliser sur son lot et à sa charge, une entrée charretière non close sur 10m de profondeur en retrait de la voie permettant le stationnement de 2 véhicules.

Cet espace devra être traité en harmonie avec le bâti et conservé en parfait état d'entretien.

**Article 4 – Desserte par les réseaux**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le biais des branchements amorcés par l'aménageur (eau potable, télécom, électricité).

**Article 5 – Eaux de toitures et eaux pluviales (cf. étude d'E2GEO)**

Chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle conformément à l'étude d'E2GEO.

En partie commune, un ouvrage de retenue collectera et infiltrera les eaux ruisselées de la placette et dont la réalisation sera à la charge de l'aménageur.

Pour garantir le bon fonctionnement hydraulique de l'aménagement futur, ces ouvrages d'assainissement devront donc être réalisés dans les règles de l'art, conservés au fil des années et entretenus régulièrement pour en garantir le bon fonctionnement.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des parcelles privatives ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

<sup>1</sup> Le règlement applicable aux parcelles au jour de la demande de permis d'aménager est le R.N.U. (Carte communale)

## Article 6 – Implantation des constructions

Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter dans les zones de constructibilité définies dans le règlement graphique.

Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière des parcelles privées, à l'opposé du domaine public.

Dans chaque parcelle, ces zones s'appliquent uniquement à l'habitation principale. Les annexes d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> pourront être édifiées à l'extérieur de ces pavés d'implantation.

En cas de dépôt d'un Permis de Construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations "internes" aux dits lots ne seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les prospects sur le périmètre des lots constituant l'assiette du Permis de Construire.

## Article 7 – Aspect extérieur des constructions

### a. Généralités

L'aspect général des constructions et de leurs annexes devra être étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les architectures contemporaines seront autorisées.

### b. Clôtures sur l'espace public et sur limites séparatives

Les végétaux utilisés en clôtures seront à choisir parmi les essences locales (charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier,...). Les résineux (thuyas, troènes,...) seront interdits.

Sont interdits les clôtures pleines tels que les murs bétons et en plaques.

Des clôtures sur rue devront être créées : elles devront être constituées de haies vives de 1m80 de haut maximum plantées à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue, en recul de 0.80m par rapport à l'alignement, et ne pas être visible depuis l'espace public. Il devra être de teinte sombre (vert foncé, gris ou noir). Sa hauteur ne devra pas dépasser celle de la haie.

En cas de création de portails et portillons, les piliers devront être réalisés de préférence dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale, ou en briques traditionnelles régionales, en pierres naturelles, pierres sèches et silex ; voire naturels, constitués de végétaux.

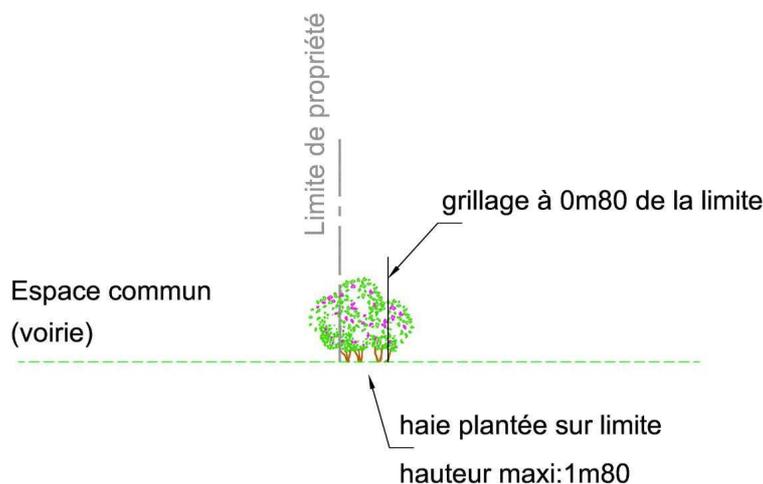
Les portails pourront également être en métal et/ou en pvc à la condition que ceux-ci rappellent les menuiseries de l'habitation. Les couleurs sombres devront être privilégiées.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1m80. La ferronnerie sera autorisée.

La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 2m en limite séparative.

## CROQUIS (vue en coupe)

### PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE EN LIMITE AVEC LA RUE



### **Article 8 – Espaces verts et plantations**

La qualité du lotissement sera pour bonne partie la conséquence de la densité des plantations.

Les plantations à réaliser doivent être constituées d'espèces d'essence locale.

Les arbres fruitiers, type pommiers, pourront être retenus pour satisfaire à cette obligation de plantation.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur minimum équivalente, constituées d'essence locale.

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200 m<sup>2</sup> de surface de parcelle, au plus tard durant l'hiver qui suivra l'achèvement de la construction.

Sur chacune des parcelles, les plantations seront réalisées de manière à préserver au voisinage son droit au soleil.

### **Article 9 – 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.