

# FORGES LES EAUX -76-

Rue de la Minière  
Boulevard Nicolas Thiesse



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

Février 2025

INDICE	MODIFICATION	DATE
3.1	ART 7 et tableau de repartition	05/2025



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

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 lotissement est situé en Zone 1AU du PLU de FORGES LES EAUX.

Il est précisé que l'arrêté portant autorisation du lotissement ne comporte pas permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

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

En cas de constructions en bande ou accolées, les structures devront être indépendantes pour que la qualification au regard de la protection incendie, reste une qualification « Habitation de la 1ère Famille » (cf page 30 du rddeci, risque « habitation »).

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

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.

De manière générale, les lots décrits dans les différentes pièces du permis d'aménager pourront être réunis.

Pour favoriser la densité des opérations qui s'implanteront au centre du lotissement, les accès et les places de stationnement longitudinales pourront être déplacés pour s'adapter aux projets de permis de construire.

## Sommaire

Sommaire.....	3
Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	4
Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES .....	4
Article 3 – ACCES ET VOIRIE.....	4
Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	4
4.1. Eau potable.....	5
4.2. Assainissement eaux usées .....	5
4.3. Assainissement eaux pluviales .....	5
4.4. Electricité.....	5
4.5. Fibre optique .....	5
Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	5
Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	5
Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	6
Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	6
Article 9 – EMPRISE AU SOL.....	6
Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	6
Article 11 – ASPECT EXTERIEUR .....	6
1. Généralités .....	6
2. Adaptation au sol.....	7
3. Aspect .....	7
Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	7
Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	7
Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	8
Article 15 – PARCELLAIRE .....	8
TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS .....	8
Extrait du CODE CIVIL .....	10

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

Sans objet

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

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

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

Toutes enseignes et tous signes apparents de l'activité exercée sont interdits.

Le stationnement nécessaire à cette activité doit être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

## **Article 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières doubles, de 5 mètres minimum de profondeur et de 5m de largeur.

### Collecte des déchets

Le ramassage des ordures ménagères sera réalisé au porte à porte, la présentation des bacs à déchets devra être faite la veille du jour de collecte, et les containers devront être remisés le jour même. Les lots 37, 38 et 7 présenteront leurs bacs à proximité de la voie circulaire du lotissement.

## **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.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## 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 d'eaux usées posée en limite de propriété, une amorce de 2.00m en attente sera réalisée par l'aménageur en partie privé.

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

Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie décennale ( cf note E2GEO) . Le système de gestion des eaux pluviales choisi par l'acquéreur fera l'objet d'une description lors de sa demande de permis de construire.

## 4.4. Electricité

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

## 4.5. Fibre optique

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

### **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).

## **Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement et règlement graphique (PA 10).

A l'intérieur du lotissement :

- Pour les lots 21 à 36, par rapport aux limites nouvellement créées, les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait de 1,00m minimum des limites séparatives internes.
- Pour les lots 1 à 20, 37 et 38, par rapport aux limites nouvellement créées, les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait de 2,00m minimum des limites séparatives internes.

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 prospectus sur le périmètre des lots constituant l'assiette du permis de construire.

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

*Sans objet*

## **Article 9 – EMPRISE AU SOL**

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

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

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

## **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Généralités

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.

## 2. Adaptation au sol

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

## 3. Aspect

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toutefois les constructions contemporaines pourront être autorisées si elles sont de qualité et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le site.

## 4. Les clôtures

Les clôtures devront être ajourées pour laisser passer la petite faune.

En limite de voirie :

Elles seront obligatoirement Constituées d'une haie d'essence locale plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80m en retrait de la limite publique et de 1,60m de hauteur maximum.

Elles seront doublées ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80m minimum de la limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage de 1,60m de hauteur maximum.

En limite séparative de parcelles, le long du lot 39 et du lot 41 :

Les clôtures seront constituées de grillages doublés de haies arbustives.

La hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour les clôtures et pour les haies d'essence locale.

Les thuyas sont interdits.

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

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

### **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. Un minimum d'un arbre d'essence local et/ou fruitier doit être planté sur chaque parcelle.

Les lots 12 à 20 auront l'obligation de maintenir et d'entretenir les arbres et le merlon situé au fond de leur parcelle (zone tampon demandée dans l'orientation d'aménagement).

Sur la partie Nord de leur lot, les acquéreurs des lots 17 à 20 planteront une haie d'essence locale en limite de la zone agricole.

## Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

## 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 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 : 20975 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale retenue : 7900m<sup>2</sup>

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

Les surfaces précises et définitives seront données après réalisation des bornages périmétriques

N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher attachée à chaque lot (m <sup>2</sup> )	Observation
1	Lot à bâtir	573	250	
2	Lot à bâtir	557	250	
3	Lot à bâtir	436	250	
4	Lot à bâtir	468	250	
5	Lot à bâtir	485	250	
6	Lot à bâtir	463	250	
7	Lot à bâtir	599	250	
8	Lot à bâtir	470	250	
9	Lot à bâtir	472	250	
10	Lot à bâtir	468	250	
11	Lot à bâtir	462	250	
12	Lot à bâtir	539	250	*
13	Lot à bâtir	539	250	*
14	Lot à bâtir	535	250	*
15	Lot à bâtir	533	250	*
16	Lot à bâtir	504	250	*
17	Lot à bâtir	539	250	*
18	Lot à bâtir	506	250	*

N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher attachée à chaque lot (m <sup>2</sup> )	Observation
19	Lot à bâtir	430	250	*
20	Lot à bâtir	431	250	*
21	Lot à bâtir	234	150	
22	Lot à bâtir	220	150	
23	Lot à bâtir	234	150	
24	Lot à bâtir	301	150	
25	Lot à bâtir	275	150	
26	Lot à bâtir	238	150	
27	Lot à bâtir	260	150	
28	Lot à bâtir	370	150	
29	Lot à bâtir	435	150	
30	Lot à bâtir	330	150	
31	Lot à bâtir	300	150	
32	Lot à bâtir	250	150	
33	Lot à bâtir	308	150	
34	Lot à bâtir	230	150	
35	Lot à bâtir	225	150	
36	Lot à bâtir	349	150	
37	Lot à bâtir	462	250	
38	Lot à bâtir	568	250	
39	V.E.C.	748		
40	V.E.C.	4146		
41	V.E.C.	484		/
		20975	7900	

V.E.C : Voirie et espaces communs

\* : Servitude de maintien et d'entretien d'un merlon planté (haie + arbres).

/ : Chemin piéton engazonné.

### **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.