

EVREUX -27-

Rue du Coudray



Le Chêne Jaunet
AMÉNAGEUR FONCIER

Résidence « Le Clos du Coudray »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.1- -PA 10-

Octobre 2015

INDICE	MODIFICATION	DATE
3,1	Modification du règlement	07/12/15

GEOMETRES - EXPERTS



Patrick LECOURT
Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU

1000 chemin de Clères 76230 Bois Guillaume
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45

geometres@ge-rouen.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 et notamment celles du secteur UM du P.L.U. de la commune d' EVREUX , auxquelles il convient de se rapporter.

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.

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.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- toute construction à moins de 10m de la lisière d'un Espace Boisé Classé ;
- occupations et utilisations du sol interdites dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au PLU ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie à l'exception de celles mentionnées à l'article UM.2 ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UM.2 ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UM.2 dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques.

Les sous-sols sont interdits

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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. Le stationnement nécessaire à l'activité doit être assuré à l'intérieur des parcelles

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et les activités à vocation industrielle à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des activités à vocation industrielle existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU ;
- au préalable de toute construction, les dispositions nécessaires doivent être prises afin de s'assurer de la nature du sous-sol, notamment pour les terrains identifiés sur le plan des cavités souterraines. Au sein des périmètres de protection, repérés sur cette même

carte, toute construction nouvelle est interdite, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension et les annexes ;

- dans les secteurs concernés, les constructions doivent être compatibles avec la protection des points de captage d'eau ;
- dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du PLU, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à condition de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article 3 – ACCES ET 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.

Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière.

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

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manoeuvre doit avoir un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Les accès directs sur les parties de routes départementales situées en dehors des secteurs d'agglomération sont interdits.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

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. Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire lorsque celui-ci existe. Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, identifiée dans le plan de zonage d'assainissement d'Evreux, le SPANC doit être consulté pour les conditions de réalisation de l'assainissement individuel.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être en séparatif, eaux usées dissociées des eaux pluviales.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2l/s/ha ne s'applique pas.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement.

4.4. Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.6. Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles de plus de 500m² de SHON totale doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur lorsqu'elles se situent le long des axes desservis.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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).

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer ;
- soit avec un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Des reculs différents peuvent être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en recul.

6.2. Axes identifiés au titre de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

Le long des axes identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont néanmoins autorisés afin de permettre une animation architecturale.

6.3. Saillies en surplomb des voies et des marges de recul

Des saillies ponctuelles sur le domaine public peuvent être autorisées si elles sont placées à au moins 3,50m au-dessus du sol.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter dans Les zones constructibles définies au règlement graphique (PA 10).

Sur le périmètre de l'opération, les constructions devront être implantées :

- sur une des limites séparatives latérales ;
- sur les 2 limites séparatives latérales ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou par rapport aux limites de fonds de parcelle, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

A l'intérieur de l'opération, les constructions, devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul au moins égal à H/2 minimum 3,5m. (H = hauteur de la construction au droit de la limite)

En cas de réunion de lots (notamment pour la réalisation d'une opération en Permis de construire), seules les zones d'implantations périphériques seront à respecter.

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

Sans objet.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7m au faîtage ou à l'acrotère.

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

10.2. Axes identifiés au titre de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

Le long des axes identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 18m au faîtage ou à l'acrotère.

10.3. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

10.4. Constructions existantes :

L'extension et l'aménagement des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent règlement, qui ne respecteraient pas les dispositions susmentionnées, sont autorisés à condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de part les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Des prescriptions particulières peuvent être édictées sur le traitement des façades visibles depuis une voie s'il est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation architecturale. Les matériaux tels que brique, silex, moellon, bloc de pierre peuvent être imposés compte tenu du caractère des constructions environnantes.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates

non prévus pour cet usage.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit. Cela peut se traduire par exemple par l'utilisation de matériaux de recouvrement (bois, ardoise) ou en faisant l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les coffrets extérieurs doivent être dissimulés à la vue depuis la rue par un lambrequin ou un dispositif adapté.

11.3. Toitures :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de part leur forme, leur couleur ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés soit sur les ouvertures existantes situées au niveau inférieur, soit sur la façade sur laquelle ils se situent.

11.4. Clôtures en UM :

11.4.1. Clôtures en limite des emprises publiques et voies

Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie enduit sur les deux faces et chapeauté et d'une hauteur de 2m maximum ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint ou d'un grillage. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

Sont interdits : les plaques béton, les grillages sur poteaux, les panneaux de bois, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de part leur forme, leur couleur ou leur matériau.

11.4.2. Clôtures en limites séparatives

Outre les dispositions de l'article précédent, sont autorisées les clôtures :

- sous forme d'un grillage sur poteaux béton à condition qu'il soit doublé d'une haie vive ;
- sous forme de panneaux de bois.

Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

11.5. Clôtures le long des axes identifiés au titre de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

Le long des axes identifiés sur les documents graphiques et dans le cas où la construction ne s'implante pas à l'alignement, l'édification d'une clôture en limite des emprises publiques et voies est obligatoire afin de recréer un profil urbain continu. La clôture sera réalisée sous forme d'un mur plein en maçonnerie enduit sur les deux faces et chapeautés et d'une hauteur de 2m maximum, à l'exception des piliers dont la hauteur pourra être supérieure à 2m.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque acquéreur devra aménager sur sa parcelle, minimum 2 places de stationnement, y compris l'entrée charretière.

Les aires de stationnement et leurs zones de manoeuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque construction nouvelle doit compter au moins une place couverte.

12.1. Normes de stationnement automobile :

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places non couvertes, 2,50m pour les places couvertes ;
- dégagement : 6m x 2,30m.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation :	1,2 place de stationnement par logement
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat :	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce :	1 place par tranche de 50m ² SHON pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce d'une surface supérieure à 150m ² SHON
Bureaux :	1 place par tranche de 80m ² SHON
Hébergement hôtelier :	1 place par tranche de 50m ² SHON
Services publics ou d'intérêt collectif :	En fonction des besoins et a minima 1 place par tranche de 150m ² SHON

12.1. Normes de stationnement des deux-roues et poussettes :

Destinations	Normes de stationnement deux-roues et
---------------------	--

(article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	poussettes
Habitation :	1 local ou emplacement clos et couvert de 3m ² pour un logement et 1,5m ² par logement supplémentaire
Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif :	1,5m ² pour 50m ² de SHON
Bureaux :	1,5m ² pour 25m ² de SHON

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

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.

13.1. Dispositions générales :

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences régionales bocagères.

Le long des berges de l'Iton, une bande de terrain de 3m de large sera laissée libre de toute construction et traitée en espace libre paysager.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

En UM, au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre.

En UM et UMa un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 1 pour les espaces plantés de pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

13.3. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.4. Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.
Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de 2 arbres de même qualité.

13.5. Secteurs paysagers :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir des constructions, ouvrages et installations autorisés dans la zone, en préservant, dans la mesure du possible, les arbres ou plantations existantes.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité (surface de plancher) sera déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur.

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 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.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS
--

Surface de l'opération : 3017 m²

Coefficient d'emprise au sol de la zone : 0,60

Emprise au sol maximale envisagée : 1810 m².

Emprise au sol retenue : 1800 m².

Surface minimale du terrain à traiter en espaces verts (25%) : 754 m²

Surface des espaces verts des parties communes 172 m²

Surface des espaces verts des parties privative retenue 582 m²

La surface de plancher sera déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur.

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° lot	Usage	Surfaces parcelles (m ²)	Emprise au sol attachée à chaque lot (m ²)	Surface à traiter en espaces Verts sur chaque lot (m ²)	Observation
1	habitation	415	300	97	
2	habitation	418	300	97	
3	habitation	457	300	97	
4	habitation	384	300	97	
5	habitation	368	300	97	
6	habitation	389	300	97	
7	VEC	586		172	
		3017	1800	754	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

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.