

« Le parc de la Forge »

**Rue du Calvaire
Commune de QUEVREVILLE LA POTERIE**

Maître d'Ouvrage :



LE CHÊNE JAUNET
AMÉNAGEUR FONCIER

PA10 – REGLEMENT

PA v2 du 16-09-2021
B5795

- CAEN
14 Avenue Voie au Coq
14760 Bretteville sur Odon
Tel. 02 31 75 85 00
caen@geodis-ge.com

- CHERBOURG
8 Rue Cité Fougères
50100 Cherbourg
Tel. 02 33 23 95 30
cherbourg@geodis-ge.com

- ROUEN
21 Quai de Paris
76000 Rouen
Tel. 02 35 71 55 22
rouen@geodis-ge.com

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Ce règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions dans l'opération « Le parc de la forge » à QUEVREVILLE LA POTERIE (76) .

Le règlement du lotissement est composé d'un règlement (**PA10**) et d'un plan de composition (**PA4**). Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles du Plan Local d'urbanisme en vigueur à la date de création du lotissement.

La division parcellaire et le projet de construction doivent être conformes aux prescriptions du PLU et à celles du présent règlement ainsi que celles du plan de composition.

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente, ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Le règlement s'applique lot par lot.

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Se conformer au PLU.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE OU A URBANISER

Se conformer au PLU.

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au PLU et en complément au plan de composition (PA 4).

et en complément :

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F., indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quelle que soit sa nature (terre battue, béton...), et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux.

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte de l'accès de leur parcelle indiqué au plan de composition (**PA4**), de l'emplacement du mobilier urbain tel que coffrets électriques, mâts d'éclairage ou citerneau d'eau potable.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGERE

Se conformer au PLU et en complément :

- o Au droit des limites des lots avec les espaces communs interne au lotissement : Les acquéreurs devront planter une haie végétale composées d'essences locales. La haie sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots) et sa hauteur ne pourra excéder 1m80. Un grillage pourra être implanté derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot. L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs.
- o Les soubassements maçonnés ainsi que les murs pleins sont interdits.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au PLU

ARTICLE 6 : STATIONNEMENT

Se conformer au PLU et en complément :

Pour les lots à bâtir, il est imposé de prévoir au minimum le stationnement de 2 véhicules sur chaque parcelle privée, accessible depuis la voie de desserte.

La réalisation d'une enclave privative non close pour le stationnement des véhicules est obligatoire.

Ses dimensions seront conformes au plan de composition (PA4), à savoir des dimensions minimum de 5m x 5m. Elle permettra le stationnement de 2 véhicules.

ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se conformer au PLU

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se conformer au PLU et en complément :

Se reporter au programme des travaux et aux plans des travaux PA8-2b Assainissement et PA8-2c Réseaux divers

8.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toutes les constructions ou installation nécessitant une alimentation en eau potable.

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur situé dans un citerneau implanté en limite de propriété sur le Domaine Privé.

La pose du compteur est à la charge de l'acquéreur.

8.2 Assainissement :

8.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions ou installations nécessitant l'évacuation des eaux usées. Les constructeurs seront tenus de diriger leurs effluents (eaux vannes, eaux ménagères) vers le collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses fixes ou fosses septiques est formellement interdit. Le raccordement se fera au niveau de la boîte de branchement située au droit de la parcelle sur le Domaine Public. Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise. Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie des eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place au droit de la parcelle sur le Domaine Public.

8.3 Eaux pluviales :

L'assainissement des eaux pluviales des parties privatives sera à la charge de chaque acquéreur, il devra permettre de traiter et de conserver les eaux sur la propriété jusqu'à l'occurrence d'une pluie décennale par un épandage souterrain au moyen de drains et de tranchées d'absorption dimensionnées, en fonction de la surface imperméabilisée et une étude de sol qui devra être fournie lors du dépôt de permis de construire.

L'éventuelle surcharge du système d'épandage dû à une pluie centennale sera dirigée via une boîte de branchement EP en limite de chaque parcelle, sera donc dirigé vers le réseau puis le bassin d'infiltration.

Aucun ruissellement sur les propriétés voisines (domaines privé ou public) ne pourra être permis.

Les prescriptions techniques relatives au traitement des eaux pluviales devront être obligatoirement précisées en fonction du projet de la future construction.

8.4 Raccordement au réseau de chaleur :

Sans objet

8.5 Collecte des déchets :

Se conformer au PLU

8.6 Défense extérieure contre l'incendie :

La défense extérieure contre l'incendie sera assurée en fonction de la typologie du risque conformément au règlement départemental de la DECI 76 en date du 26-10-2017, avec notamment la création d'un poteau incendie sur la rue de l'andelle au niveau de l'entrée du lotissement.

8.7 Réseaux divers :

Electricité :

Les demandes de raccordement devront se faire auprès d'ENEDIS. Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension du réseau.

La liaison entre le coffret et la construction, sera à la charge de l'acquéreur.

Gaz :

La pose d'un réseau gaz est dépendante de l'accord formalisé par une convention qui serait éventuellement conclue et signée entre l'Aménageur et le gestionnaire exploitant le réseau. Les formalités et les coûts de raccordement seront à la charge de l'Acquéreur.

Téléphone :

Les demandes de raccordement devront se faire auprès d'ORANGE. La liaison entre le coffret et la construction, sera à la charge de l'acquéreur.

Le projet prévoit le passage de fourreaux pour la fibre optique en limite de chaque parcelle et à la charge de l'aménageur.