



3J PROMOTION

**PROJET D'AMENAGEMENT A
MOULT-CHICHEBOVILLE**

ARTEMIS

ETUDE D'IMPACT

ANNEXE 11 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT, 2024



23-021 // Mai 2025

3J PROMOTION

MOULT - CHICHEBOVILLE



LOTISSEMENT ARTEMIS

PA 10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Ref : 23-021 // Août 2024 // Ind_C

TABLE DES MATIERES

I.	CHAMP D'APPLICATION	3
II.	TYPE D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS	3
III.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	3
1.	Implantation des constructions par rapport aux voies	3
2.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	3
3.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	3
4.	Alignement obligatoire	4
IV.	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	4
1.	Parcelles pour des habitations individuelles.....	4
2.	Macro-lots.....	4
V.	REALISATION DES SOUS-SOL	4
VI.	VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	4
VII.	MATERIAUX – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	5
1.	Façade et toitures	5
2.	Menuiseries extérieures	5
VIII.	ADAPTATION AU TERRAIN	5
IX.	AMENAGEMENT DES EXTERIEURS	6
1.	Accès à la parcelle	6
2.	Clôtures	6
3.	Mesures liées a l'eau.....	7
X.	AIRE DE STATIONNEMENT	7
XI.	VEGETALISATION.....	8
1.	Essences végétales des haies	8
2.	Arbres.....	8
XII.	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX	9
XIII.	GESTION DES EAUX PLUVIALES	10

I. CHAMP D'APPLICATION

La présente opération d'aménagement porte sur le Lotissement Artémis situé au de part et d'autre de la voie du traité de Rome au sur la commune de Moult et dont les limites sont indiquées au PA4 – Plan de composition.

C'est une opération d'ensemble divisée en 5 permis d'aménager.

En tous, elle comprend environ 198 lots, dont 23 macros-lots. La configuration, les dimensions et la superficie des lots sont définies au PA4 - plan de composition.

II. TYPE D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS

Les lots sont réservés à usage principal d'habitation.

L'exercice de toute profession libérale devra respecter les conditions suivantes :

- Cet exercice ne doit nécessiter aucun local ou installation dont la nature ou l'usage pourrait porter atteinte au caractère résidentiel du lotissement.
- La superficie affectée à l'exercice de la profession doit être inférieure à 20% de la surface de plancher de la construction réalisée sur le terrain.
- La capacité du stationnement sur le terrain doit être adaptée à l'activité.

Les lots ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot et ne pourront pas être soumis à division hormis pour les macros-lots identifiés au PA4 – Plan de composition. Il est interdit de rassembler deux lots pour n'en faire qu'un sauf macro-lots.

Conformément au PLU, les services publics ou communs ne sont pas concernés par cette restriction.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Conformément à la possibilité laissée par le PLU et afin de clarifier cette exigence, le recul exigé par rapport au domaine public (routes, chemins, parc ...) est diminué à H/2 avec un minimum 3 m des limites de parcelles.

Le recul exigé par rapport à la rue du Traité de Rome est de 5 m des limites de parcelles.

Le PA10-2 indique clairement les reculs obligatoires par parcelle.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cf. PLU

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Cf. PLU.

4. ALIGNEMENT OBLIGATOIRE

L'alignement obligatoire des constructions est figuré par des tirets (rouge) sur le PA9-Règlement graphique. Cet alignement peut être discontinu, mais doit exister sur au moins 50% du linéaire de la façade.

IV. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. PARCELLES POUR DES HABITATIONS INDIVIDUELLES

La hauteur maximum des constructions à toiture pente est de R+1+C depuis la voie d'accès véhicule.

La hauteur maximum des constructions à toiture plate est de R+1 depuis la voie d'accès véhicule.

Dans le cas d'une maison de plain-pied, il est obligatoire que les combles puissent être aménageables.

2. MACRO-LOTS

La hauteur maximum des constructions à toiture pente est de R+2+C depuis la voie d'accès véhicule.

La hauteur maximum des constructions à toiture plate est de R+2+Attique depuis la voie d'accès véhicule. L'attique correspond à une vraie zone de vie extérieure : circulation, terrasse, ...

Les hauteurs ne sont pas fixées pour faciliter le recours aux éco-matériaux et les contraintes techniques qu'ils peuvent imposer.

V. REALISATION DES SOUS-SOL

Les sous-sols sont interdits.

VI. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLU.

VII. MATERIAUX – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. FAÇADE ET TOITURES

En complément des indications du PLU, la différence de teinte d'enduit sera autorisée quand il s'agit de souligner les éléments de modénature de façade (soubassement, corniche, etc...) ou d'accentuer une composition par le traitement différencié des volumes.

On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

Dans le cas d'opération de construction de maisons individuelles groupées, la banalisation des façades et toitures sera cassée par des spécificités propres à chaque logement.

2. MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries bois, aluminium, PVC ou mixte sont autorisées pour les fenêtres et portes. L'utilisation de plusieurs types de matériaux de menuiseries ou de coloris sur un même bâtiment est interdite. Les portes de garage devront être de la même teinte que le reste des menuiseries.

VIII. ADAPTATION AU TERRAIN

Le terrain naturel est celui laissé après la réalisation des travaux de viabilisation par l'aménageur.

La hauteur du plancher RDC ne devra pas dépasser 15 cm au-dessus du niveau de la voie d'accès véhicule.

Les pieds de talus dans le cas de déblais et les têtes de talus dans le cas de remblais seront impérativement à l'intérieur de la parcelle par rapport à la limite d'emprise privée. Ils ne devront en aucun cas empiéter sur la parcelle voisine.

Les semelles de fondation de murs en limites de parcelles sont impérativement à l'intérieur de la parcelle par rapport à la limite d'emprise privée. Elles ne devront en aucun cas empiéter sur la parcelle voisine.

IX. AMENAGEMENT DES EXTERIEURS

1. ACCES A LA PARCELLE

L'emprise de l'accès à la parcelle est prédéfinie par les espaces publics adjacents (trottoirs, plantations...) et fixée sur le PA9 – Règlement graphique. La largeur d'accès à disposition est de 5 m hors coffrets réseaux. Elle est identique pour chaque lot quel que soit leurs dimensions.

2. CLOTURES

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

En complément des indications du PLU, les murs devront être pierre ou enduit. Les maçonneries de parpaings laissés nus ne sont pas autorisées. Les murs peuvent être construits en limite de parcelle.

Si une clôture est créée, elle se situera en retrait à 75 cm de la limite du domaine public. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie positionnée entre la limite de parcelle et la clôture.

Si la clôture vient jusqu'au sol, elle sera munie de trous pour le passage de la petite faune : 15 cm x 15 cm tous les 5 m.

Les clôtures seront gris anthracite.

En limite du domaine public, on prévoira des clôtures de type treillis soudé hauteur maximale 1.50m. Les clôtures entre parcelles sont laissées aux choix des propriétaires.

Tous les portails et portillons devront s'ouvrir vers la parcelle privée.

Les portails et portillons coulissants sont autorisés dès lors que leur emprise lors de l'ouverture reste strictement sur l'emprise de la parcelle qu'ils délimitent.

Les portails, portillons et clôtures sur une même parcelle devront être de gamme, matériaux et couleurs similaires. Si ils ne sont pas en bois, ils seront gris anthracite (RAL 7016). Si ils sont en bois, il est recommandé de maintenir les teintes d'origine.

La création de portillon vers le parc est possible avec une hauteur maximale de 1,5 m.

3. MESURES LIEES A L'EAU

Dans le cadre du présent règlement de lotissement, les dispositions suivantes concernant l'utilisation de l'eau doivent être strictement respectées :

- Chaque parcelle doit être dotée d'un système de récupération des eaux de pluie, permettant leur réutilisation à des fins non potables. Ce dispositif doit être conforme aux exigences de l'article du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie.
- Il est interdit d'installer des piscines, qu'elles soient fixes ou démontables, sur l'ensemble des parcelles du lotissement. Cette mesure vise à préserver les ressources en eau et à éviter une consommation excessive.
- Le lavage des véhicules sur les parcelles est strictement interdit. Cette interdiction est mise en place pour limiter l'usage non nécessaire de l'eau potable et pour réduire l'impact environnemental.
- Le nettoyage des surfaces extérieures (terrasses, allées, etc.) doit être effectué uniquement à l'aide de dispositifs économes en eau, tels que des balais ou des nettoyeurs haute pression équipés de systèmes de récupération d'eau. L'utilisation d'eau potable pour ce type de nettoyage est interdite.

X. AIRE DE STATIONNEMENT

Pour respecter le principe de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions en dehors des voies publiques, conformément au PLU, chaque acquéreur de parcelle individuelle devra prévoir au moins deux places de stationnement en bataille non closes sur sa propriété sur une aire matérialisée.

L'espace minimum au stationnement de deux véhicules en bataille est de 5 m de profondeur par 6 m (2x2.5m+ 1m pour les coffrets) de largeur.

Ces aires seront constituées de matériaux perméables : graviers, pavés joints gazons, bétons poreux, ... On évitera le terre-pierre ou le stabilisé qui ne sont pas adaptés pour un stationnement régulier et risquent de contribuer au salissement des voies ou des parties habitées des parcelles.

Pour les constructions collectives, les règles du PLU sont à respecter. Les places de stationnement, si elles ne sont pas couvertes, devront être constituées d'un revêtement perméable, pouvant éventuellement être végétalisé.

XI. VEGETALISATION

1. ESSENCES VEGETALES DES HAIES

Les haies végétales seront plantées sur l'emprise de la parcelle et ne devront en aucun cas empiéter sur les parcelles voisines qu'elles soient publiques ou privées.

Les plantations de haies seront à base d'essences régionales, les espèces seront choisies en fonction de la nature du sol, du climat et des dimensions du végétal à l'âge adulte.

Par dérogation au PLU, les haies directement en limite du domaine public seront implantées à 37 cm du bord de parcelle.

Les haies auront une hauteur maximale de 2 m.

Liste non exhaustive d'arbustes pour une haie:

- Carpinus betulus en haie, charme
- Acer campestre en haie, érable champêtre
- Fagus sylvatica en haie, hêtre
- Abelia x grandiflora 'Sunshine daydream'
- Elaeagnus x ebbingei 'Compacta'
- Euonymus japonicus 'Bravo', fusain
- Cornus sanguinea, cornouillier
- Cornus sanguinea 'Winter Flame', cornouillier à bois flamboyant
- Cornus stolonifera 'Flaviramea', cornouillier à bois jaune
- Cornus alba 'Elegantissima', cornouillier
- Salix purpurea 'Nana'
- Choisya ternata, oranger du mexique
- Choisya ternata 'Aztec pearl', oranger du mexique à feuillage découpé
- Choisya ternata 'Sunburst', oranger du mexique à feuillage doré
- Deutzia rosea 'Campanulata'
- Deutzia gracilis
- Philadelphus 'Silver shower'

Exemples non exhaustifs de grands arbustes pouvant également être intégrés dans une haie à caractère libre champêtre:

- Sambucus nigra, sureau noir
- Prunus lusitanica, laurier du portugal
- Viburnum tinus,
- Coryllus avellana, noisetier
- Lilas
- Viburnum opulus, Viorne obier
- Viburnum lantana,
- Cotinus coggygria
- Philadelphus 'Silver shower'
- Ilex verticillata male et femelle, il faut mettre un male et deux femelles pour avoir les baies rouges hivernales

Les arbustes de type laurier palmes (Prunus laurocerasus) les thuyas, cyprès de Leyland (Cupressocyparis Leylandii), les ifs (taxus baccata), sont interdits.

Sont également interdits les bambous en pleine terre et les Buddleja davidii communément appelés arbres à papillons car ils sont très envahissants.

2. ARBRES

Les plantations d'arbres se feront à une distance minimum de 2 m des limites parcellaires et à 5 m des façades.

Il est exigé de planter au minimum un arbre pour 80 m² de terrain non construit, arrondi au chiffre supérieur.

Liste non exhaustive d'arbres à plus ou moins grand développement en tige ou en céepee :

- Prunus padus, Merisier à grappes
- Pyrus calleryana 'Chanticleer',
- Prunus avium 'Plena', Merisier des oiseaux
- Acer saccharinum 'Laciniatum Wieri', Erable argenté
- Acer platanoides 'Emerald Queen', Erable doré
- Liquidambar styraciflua, Copalme d'Amérique
- Salix alba 'Chermesina' en port libre
- Betulus utilis 'Doorenbos'
- Amelanchier lamarkii
- Cornus mas, Cornouillier mâle
- Zelkova carpinifolia
- Zelkova serrata, Zelkova du Japon
- Cercis siliquastrum, Arbre de Judée

XII. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. PLU

XIII. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures, des surfaces imperméabilisées et des espaces verts de la parcelle seront obligatoirement recueillies puis infiltrées sur la parcelle.

L'épisode de référence est une pluie centennale. La surverse des ouvrages devra se diriger vers le domaine public et ne pas impacter les parcelles voisines.

Les ouvrages possibles, cumulables et combinables, sont les suivants :

- Noue de stockage et d'infiltration,
- Stockage et infiltration dans un massif enterré.

Si d'autres ouvrages remplissent le rôle attendu et qu'ils respectent la réglementation, ils peuvent bien évidemment être mis en œuvre.

Les acquéreurs seront destinataires d'une note de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.