

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

HUETRE

Rue du Bourg

« Le Cœur du Bourg »



REGLEMENT LOTISSEMENT

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article I-1 - Objet du règlement
- Article I-2 - Situation du lotissement
- Article I-3 - Composition du lotissement
- Article I-4 - Modification du lotissement

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

- Article I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- Article II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Article II-A – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies ouvertes à la circulation
 - Article II-B – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Article II-C – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
 - Article II-D – L'emprise au sol maximale des constructions
 - Article II-E – La hauteur maximale des constructions
 - Article II-F – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
 - Article II-G – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Article II-H – Stationnement
- Article III- Equipements et réseaux
 - Article III-A – Desserte par les voies publiques ou privées
 - Article III-B – Desserte par les réseaux
- Articles COMPLEMENTAIRES – Ordures Ménagères, Surface plancher, Clôtures et Haies

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I-1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune d'HUETRE.

Article I-2 – SITUATION DU LOTISSEMENT

Le terrain faisant l'objet des présents est situé sur la commune d'HUETRE – Rue du Bourg.

Le lotissement porte sur des parties des parcelles cadastrées section E n° 110 et 117 et ZK n° 8 à 10

La superficie totale mesurée du lotissement est de 9 120 m².

Il tient :

- au Nord : par la rue du bourg.
- au Sud : par les parcelles cadastrées section E n° 266 et les parties résiduelles des parcelles ZK n° 8 à 10.
- à l'Est : par les parties résiduelles des parcelles cadastrées section E n° 110 et 117.
- à l'Ouest : par la parcelle cadastrée section ZK n° 7.

Article I-3 – COMPOSITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement comprend :

- douze (12) lots à bâtir à usage d'habitation monofamiliale numérotés de 1 à 12, destinés à l'édification de constructions à usage d'habitation et de leurs dépendances, de superficies allant de 508 m² à 864 m².
- un espace commun (*voirie, stationnements, espaces verts*) de 1 630 m².

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

Article I-4 - MODIFICATION DU LOTISSEMENT

Une demande de modification du présent lotissement, approuvée par arrêté Municipal, peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré.

Elle fait l'objet d'un arrêté municipal complémentaire, conformément aux termes de l'article L.442.10 du Code de l'Urbanisme lorsque cette modification est faite à l'initiative de particuliers.

Lorsque la modification est faite à l'initiative du Maire, elle se fait dans les conditions prévues à l'article L.442.11 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT EN COMPLEMENT DU PLUI-H EN VIGEUR

La commune d'HUETRE est dotée actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i.H). approuvé en mars 2021.

Le projet de lotissement est situé en zone 1AUb2 du PLUIH de la Communauté de Communes Beauce Loirétaine.

Le règlement applicable au présent projet de lotissement est le règlement de la zone en vigueur dans laquelle il se trouve, lequel sera toutefois complété par les dispositions particulières définies aux articles 2.01 et suivants ci-dessous.

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions, quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, seront soumises à instruction et à la réglementation en vigueur.

*Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03*

Article I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Article II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article II-A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Article II-B – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Article II-C – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Article II-D – L'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales du P.L.U.i.H. - article 1AUb2.II-D-1 :

- *L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.*

Article II-E – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Article II-F – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

Les clôtures et les portails.

Les acquéreurs des lots 1 et 12 auront à leur charge la plantation d'une haie en limite avec la parcelle ZK n°22.

Les acquéreurs des lots 1, 9, 10, 11 et 12 auront à leur charge la plantation d'une haie en limite de la rue du bourg. Haie doublée d'une clôture (h=1.70m, RAL 7016) à la charge du lotisseur.

Les clôtures en grillage devront être obligatoirement rigides.

Article II-G – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGEER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales du P.L.U.i.H. - article 1AUb2.II-G :

- *60% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces vert de pleine terre.*

Les surfaces d'espaces verts de pleine terre sur les parties de lots en zone UB seront les suivantes :

Lot	Surface Lot (m²)	Coef (zone P.L.U.i.)	Surface d'espaces verts (m²)
1	695	0.6	417
2	607	0.6	364
3	554	0.6	332
4	546	0.6	327
5	616	0.6	369
6	606	0.6	363
7	583	0.6	349
8	864	0.6	518
9	727	0.6	436
10	514	0.6	308
11	508	0.6	304
12	670	0.6	402

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

Article II-H – STATIONNEMENT

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Pour chacun des lots, deux places de parking sont prévues afin de permettre le stationnement en dehors des espaces communs.

En sus, six (6) places de stationnements communes sont projetées.

Article III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article III-A – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les lots seront desservis par la voie nouvelle débouchant sur la rue du bourg.

Tous les lots devront implanter leur portail à un retrait de 5m de l'alignement de la voie nouvelle ou un portail coulissant et motorisé à l'alignement.

Article UB-III-B – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau Potable :**

Chaque lot disposera d'un branchement aboutissant à un regard abri-compteur de type Paragel. La fourniture et la pose du robinet purgeur et la pose du compteur seront réalisées à la demande et à la charge de l'acquéreur.

- **Eaux Usées :**

La commune d'HUETRE ne dispose pas de réseau d'assainissement commun. Les eaux usées seront traitées à la parcelle via un dispositif d'assainissement individuel.

- **Eaux Pluviales :**

Les eaux des toitures seront évacuées sur chaque lot au moyen d'un système individuel.

Article UB-III-B -2 – DECHETS

Chaque lot sera doté de bacs individuels pour la collecte des déchets ménagers et des emballages recyclables. Ces bacs devront être déposés au droit du lot la veille du ramassage des ordures ménagères et remis sur chaque lot après le passage du camion poubelles.

Article UB-III-B -3 – RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE

- **Electricité Basse Tension :**

Chaque lot se raccordera obligatoirement au coffret situé en façade du lot.

Dossier n° 18529 / 2018-175
Ind 03

Article UB-III-B -4 – RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- **Desserte téléphonique / fibre :**

Chaque lot disposera d'un regard de branchement. Les frais de raccordement seront à la charge des acquéreurs des lots.

Articles COMPLEMENTAIRES

SURFACE PLANCHER

La surface de plancher totale attribuée au lotissement est de 3 000m².
Elle sera répartie de la manière suivante :

Lot	Surface Plancher (m²)
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	250
8	250
9	250
10	250
11	250
12	250