

DÉPARTEMENT des DEUX-SÈVRES

Commune de PARTHENAY

~ ♦ ~

« le Bellevue »  
Rue de Bellevue

~ ♦ ~

**Projet de Lotissement**

**RÈGLEMENT**

## **TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1.1 – Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement sis Rue de Bellevue, ci-après désigné tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

L'ensemble se situe sur le territoire de la Commune de Parthenay, à proximité du centre.

Le terrain loti est cadastré section AW n° 203 à 216, pour une superficie arpentée de :  
12 376 m<sup>2</sup>.

.../...

## **Article 1.2 – Objet du Règlement**

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'opération et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Ce règlement devra être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location de chaque lot.

## **Article 1.3 – Partie de division**

Les espaces du lotissement tels que définis au PLAN DE COMPOSITION d'ensemble se décomposent ainsi :

- Voirie – Espaces verts – Espaces communs .....	2 426 m <sup>2</sup>
- Terrains privatifs .....	9 950 m <sup>2</sup>
<b>Total : .....</b>	<b>12 376 m<sup>2</sup></b>

Suivant la convention de transfert signée par l'aménageur et la Commune de Parthenay, les équipements communs du lotissement seront cédés gratuitement à la Commune, dans les conditions prévues à cette convention.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES**

Les dispositions applicables sont celles de la zone en vigueur du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune de Parthenay, sauf à prendre en compte les dispositions complémentaires particulières ci-après, ainsi que les prescriptions portées sur les documents graphiques.

### **Article 2** **Sont autorisées :**

- Les constructions à usage d'habitation, et leurs dépendances et annexes .
- La possibilité de réaliser deux constructions à usage d'habitation sur un seul lot ou de subdiviser les lots privatifs.
- Les activités libérales ou commerciales qui pourront y être exercées à titre accessoire

.../...

### **Article 3** Accès et Voirie :

Un seul accès par unité de logement sera autorisé. La largeur sera limitée à 5m.

Un portillon piéton pourra être autorisé sur chacun des lots, en limite avec l'espace public, excepté pour les lots 1, 2 et 3 le long des places de stationnements et du bassin d'orage.

Les accès des lots 3, 5 et 9 ne sont autorisés que sur une partie de la façade du lot (cf plan de composition).

### **Article 4** Desserte par les réseaux :

#### **§ I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

#### **§ II – ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées

Le branchement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Le raccordement à l'antenne de branchement d'eaux usées de forme carrée, en attente sur chaque lot, sera effectué par l'acquéreur.

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales privatives provenant des surfaces imperméabilisées seront gérées de deux façons :

- pour les gouttières et les toitures se déversant sur l'arrière des lots, ces eaux pluviales seront drainées sur l'arrière de ces lots,
- pour les gouttières, les toitures et les surfaces imperméabilisées donnant sur l'avant des lots, elles seront collectées, via une antenne de branchement "eaux pluviales" composée d'un té et tampon hydraulique de visite de forme ronde, par un réseau d'eaux pluviales collectif de 300 mm de diamètre à construire le long de la voie nouvelle conformément au Plan des Réseaux, raccordé au bassin d'orage situé entre le lot n°1 et le ruisseau.

Les eaux pluviales privatives provenant des surfaces non imperméabilisées s'écouleront librement et naturellement en surface sur l'ensemble des lots.

.../...

En aucun cas, ces eaux ne devront être déversées au réseau d'égout ou au branchement d'eaux usées.

Le raccordement à l'antenne de branchement d'eaux pluviales de forme ronde, en attente sur chaque lot, sera effectué par l'acquéreur.

### § III – RÉSEAUX DIVERS

#### Desserte électrique et desserte téléphonique et gaz

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique, seront obligatoirement enterrés.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture, soit au muret technique.

Déplacement des branchements : Chaque acquéreur de lot fera son affaire personnelle du déplacement éventuel des branchements, prévus sur son lot par l'aménageur.

## **Article 5** Caractéristiques des terrains :

- La superficie de chaque lot est indiquée au Plan de Composition.
- Les surfaces définitives des lots seront déterminées après bornage.

## **Article 11** Aspect extérieur :

### ② – CLÔTURES

#### Les clôtures sur rue :

Elles seront composées :

- soit d'une haie vive constituée de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers, ...) doublés d'un grillage de hauteur maximum 1,60 mètres ou non, (les résineux étant interdits),
- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser 1,60 mètres de hauteur.

Avec obligation, à la charge de l'acheteur, de réaliser des fondations de muret, avec saillie de 5 cm minimum par rapport au niveau fini de la voirie, dans un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte.

.../...

Les clôtures séparatives :

Elles seront composées :

- Soit d'une haie vive constituée de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers, ...) doublée ou non d'un grillage de hauteur maximum 1,80 mètres, (les résineux étant interdits),
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser 2,00 mètres de hauteur
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 2 mètres, s'il est attenant à la construction et sur une longueur maximale de 5 mètres de longueur,
- Soit d'un mur en maçonnerie ou en pierre dont la hauteur ne pourra dépasser 1,20 mètre.

**Article 13** **Espaces libres et plantations :**

Les acquéreurs des lots 4, 5 et 6 ont l'obligation de planter une haie vive constituée de végétaux pris dans la palette locale (chênes, ormes, frênes, aubépine, prunelliers, noisetiers, ...) et plantée le long de la limite Ouest (Propriété de la Commune de Parthenay).

**TITRE III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14** **Coefficient d'occupation du sol :**

La surface de plancher de l'ensemble des constructions édifiées sur un lot sera celle indiquée sur le Plan de Composition.

~ ♦ ~