

BOSROUMOIS -27-

Rue des Hautes Portes/Rue de Marouse

R.J.P.

REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.1- - PA 10 -

Avril 2018

INDICE	MODIFICATION	DATE
31	Tableau de répartition, Art. 7	06/2018



GÉOMÈTRES EXPERTS

Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Aurélien FOUCHER

ZAC Plaine de la Ronce
1042 rue Augustin Fresnel - 76230 Bois Guillaume
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45
geometres@ge360.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.

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

SANS OBJET

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardins ...) sont admises.

Toutefois 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. Toutefois, toutes enseignes et tous signes apparents de l'activité exercée sont interdits.

Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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.

4.1. Eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

4.2. Assainissement eaux usées

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est exigée et devra respecter l'étude d'infiltration réalisée par NBBE.

4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

Les lots 1b, 3b à 9b et 11b à 16b sont des lots privatifs non constructibles, les acquéreurs en auront la jouissance mais ne pourront pas les clôres et ne pourront en aucun cas modifier, ni les plantations, ni la topographie réalisées dans le cadre des travaux de viabilisation.

Les acquéreurs devront entretenir ces lots et maintenir en permanence le bon écoulement des eaux pluviales dans les noues et dans les busages des accès. Les conditions d'entretien seront rappelées dans le cahier des charges du lotissement.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique.
Les lots 1b, 3b à 9b et 11b à 16b sont des lots privatifs **non constructible** .

Par rapport à la Rue de Marouse et la rue des Hautes Portes , les constructions d'habitation devront respecter un recul de 5,00m minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Pour le lot 2, Par rapport à la voie nouvellement créée, les constructions d'habitation devront respecter un recul de 3,00m minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Pour les autres lots les constructions d'habitation devront respecter un recul de 3,00m minimum par rapport à la limite séparative des lots 1b, 3b à 9b et 11b à 16b .

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les zones d'implantations des constructions d'habitation sont définies au règlement graphique.

Pour tous les lots :

-Sur le périmètre de l'opération, les constructions d'habitation devront être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3,00m.

-Par rapport aux limites nouvellement créées à l'intérieur du lotissement, les constructions d'habitation devront être implantées avec un recul au moins égal à 2,00m.

-Par rapport aux limites nouvellement créées à l'intérieur du lotissement, les constructions d'habitation devront être implantées avec un recul au moins égal à 2,00m.

En cas de dépôt d'un permis de construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations "internes" aux dits lots en seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les prospects sur le périmètre des lots constituant l'assiette du permis de construire.

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

CF PLU en ANNEXE

Article 9 – EMPRISE AU SOL

CF PLU en ANNEXE

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation nouvelles ne peut excéder deux niveaux habitables soit :

- Rez de chaussée + comble aménageable
- Rez de chaussée + 1 étage sans combles aménagés

Les constructions seront réalisées :

- soit sur vide sanitaire,
- soit sur terre plein,
- soit sur demi-niveau,

Les sous-sols sont autorisés à condition que les acquéreurs mettent en place une pompe de relevage des eaux pluviales.

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

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

2. Adaptation au sol

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire. La dalle de rez de chaussée ne devra pas excéder 0,50m par rapport au terrain naturel d'origine .

3. Aspect

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toutefois les constructions contemporaines pourront être autorisées si elles sont de qualité et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le site.

Les toitures terrasse sont interdites , sauf sur une superficie maximale de 20 % de l'emprise au sol de la construction.

4. Les clôtures :

Pour rappel Les lots 1b, 3b à 9b et 11b à 16b ne pourront jamais être clôturés

En façade coté voirie pour les lots 1a, 2, 3a à 9a et 11a à 16a :

- Elles seront composées d'une haie d'essences locales plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m ; Hauteur maximum de 1,50m.
- Elles seront doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80m de la limite de lot. La clôture sera constituée d'un grillage de 1,50m de hauteur maximum et de poteaux bois ou en métal de couleur vert foncé ou gris foncé.

En limite séparative avec la rue de Marouse lot 1a :

- le mur existant devra être conservé et doublé ou non de haies arbustives.
- la hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour les haies arbustives

En limite séparative avec la rue des Hautes Portes lot 9a 10 et 11a :

- sont autorisés les grillages doublés ou non de haies arbustives.
- la hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies arbustives.
- la hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

Les thuyas sont interdits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès dit entrée charretière non close sur 5 mètres de profondeur (cf plan PA 4-9-10). Il sera exigé deux places de stationnement hors entrée charretière.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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. Un minimum d'un arbre d'essence local et/ou fruitier doit être planté sur chaque parcelle.

le long de la voirie en façade des lots 1a ,3a à 9a et 11a à 16a les espaces verts privatifs non-clos (lots 1b, 3b à 9b et 11b à 16b) seront engazonnés et plantés .Le maintien et l'entretien de ces espaces seront à la charge de chaque acquéreur (Cf Cahier des charges du lotissement)

Ces espaces ne pourront en aucun cas être clôturés

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La répartition de la surface de plancher fixée pour chaque lot est détaillée dans le tableau de répartition des lots.

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 modifiés 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 : 14 598 m²

Surface de plancher retenue : 4 250m²

Les surfaces des parcelles 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)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1a	Lot à bâtir	807	250	*
1b	Lot espace vert	47		%
2	Lot à bâtir	761	250	
3a	Lot à bâtir	687	250	
3b	Lot espace vert	57		
4a	Lot à bâtir	549	250	
4b	Lot espace vert	66		%
5a	Lot à bâtir	633	250	
5b	Lot espace vert	66		%
6a	Lot à bâtir	655	250	
6b	Lot espace vert	63		%
7a	Lot à bâtir	680	250	
7b	Lot espace vert	60		%
8a	Lot à bâtir	774	250	
8b	Lot espace vert	57		%
9a	Lot à bâtir	467	250	
9b	Lot espace vert	81		%
10	Lot à bâtir	506	250	
11a	Lot à bâtir	694		
11b	Lot espace vert	67	250	X %
12a	Lot à bâtir	671	250	
12b	Lot espace vert	66		X %
13a	Lot à bâtir	666	250	
13b	Lot espace vert	66		X %
14a	Lot à bâtir	661	250	
14b	Lot espace vert	66		X %
15a	Lot à bâtir	664	250	
15b	Lot espace vert	67		X %
16a	Lot bâti	1 537	500	*
16b	Lot espace vert	150		X %
17	V.E.C.	888		
18	V.E.C.	1 319		
		14 598	4 250	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

Lot espace vert : lot privatif non aédificandi et non clos

% : Obligation de maintien et d'entretien des espaces verts engazonnés et plantés

X : obligation de maintien et d'entretien des noues et des busages d'eaux pluviales

* : Obligation de conserver le bâti identifié sur le plan de composition

ANNEXE 1 :
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.

ANNEXE 2 :
Extrait du PLU