

BOUELLES -76-

Impasse du Domaine du Château

R.J.P.

REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.1- - PA 10 -

AVRIL 2023

INDICE	MODIFICATION	DATE
3,1	ART 10	Avril 2023

EST



GE360

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.

Les règles de prospect ainsi que les surfaces de plancher maximale ont été réglementées de façon à placer l'opération dans la catégorie "Risque faible" du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

NB : suite à la modification en octobre 2017 du calcul de la surface de référence dans le règlement départemental de la défense contre l'incendie, sur chaque lot la somme des surfaces de plancher à réaliser et des surfaces "closes et couvertes des garages" ne pourra pas dépasser 250 m². Les habitations à édifier ne pourront pas dépasser la « 1ère famille » (cf page 30 du rddeci, risque « habitation »).

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 le lotisseur,
 - Par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application
- Sans avoir à justifier de la carence de l'Administration

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.

L'exercice des professions ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les constructions utilisées pour l'habitation et/ou 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 acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle. (Dispositif individuel à charge des acquéreurs)

4.3. Assainissement eaux pluviales

Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie centennale (cf note de calcul e2géo). Le système de gestion des eaux pluviales choisi par l'acquéreur fera l'objet d'une description lors de sa demande de permis de construire.

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.

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

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique (PA 10).

Le recul minimal des constructions par rapport aux voies publiques ou privées sera de 5 mètres.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Sur le périmètre de l'opération :

Les constructions 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.

- A l'intérieur de l'opération par rapport aux limites intérieures :

les constructions 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.

Les abris de jardin devront être implantés sur la partie arrière des parcelles.

En cas de dépôt d'un permis de construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations "internes" aux dits lots ne seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les prospectes 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

SANS OBJET

Article 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions pourront comporter un rez-de-chaussée + un étage droit.

Les constructions seront réalisées :

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

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.

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.

4. Les clôtures :

En limite de voirie :

- constituée d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m ; de 1,80m de hauteur maximum
- doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage de 1,50m de hauteur maximum

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 en retrait du domaine public. Il sera exigé deux places de stationnement entrée charretière comprise .

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.

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 modifiées 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 : 6 659 m²

Surface de plancher retenue : 996 m² soit environ 15 % du terrain

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.
Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Observation
A	Lot à bâtir	1 478	249	
B	Lot à bâtir	1 697	249	
C	Lot à bâtir	1 735	249	
D	Lot à bâtir	1 416	249	
E	Alignement	233		
		6559	996	

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.