

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par RJP sur la commune de BOIS-ROBERT.

Ces règles d'urbanisme s'imposeront à tous les ayants droits aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Le règlement devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme en vigueur applicable sur la parcelle¹ et aux conditions définies ci-après :

Article 1 - Division parcellaire

Nota : Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Seul le document d'arpentage permettra de déterminer leur contenance exacte.

Conformément au plan de composition, le parti de division adopté est le suivant:

Lots	Usage	Superficie-m ²	Surface de plancher-m ²
1	A bâtir	1022	249
2	A bâtir	870	249
3	A bâtir	769	249
4	A bâtir	607	249
5	A bâtir	731	249
6	A bâtir	381	249
7	A bâtir	356	249
8	A bâtir	322	249
9	A bâtir	315	249
10	A bâtir	303	249
11	A bâtir	473	249
12	A bâtir	700	249
13	Espaces communs	1740	/
	TOTAL	8589	2988

Article 2 - Destination des constructions

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à vocation principale d'habitation.

Toutefois, l'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé. Toutes enseignes et tous signes apparents de l'activité exercée sont interdits. Le stationnement nécessaire à cette activité doit être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

Article 3 - Accès et voirie

Les acquéreurs des lots 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 devront respecter les accès prévus au règlement graphique.

Les acquéreurs des lots 3, 7, 8, 9, 12 pourront éventuellement, et après accord du lotisseur, modifier l'emplacement de leur accès, hors zone où l'accès au lot est interdit. En cas de modification, les acquéreurs feront leur affaire des travaux modificatifs nécessaires au(x) changement(s) à réaliser.

¹ Le règlement applicable aux parcelles au jour de la demande de permis d'aménager est le RNU

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot et à leur charge, une entrée charretière non close sur 5m de profondeur, en retrait de la voie.

Cet espace devra être traité en harmonie avec le bâti et être conservé en parfait état d'entretien.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le biais des branchements amorcés par l'aménageur (eau potable, électricité, télécom).

Article 5 – Eaux de toitures et eaux pluviales

Les eaux pluviales superficielles provenant des parties privatives (toitures des constructions, accès) seront gérées à la parcelle par les acquéreurs, par tous moyens adaptés.

Sur les lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, la gestion des EP par chaque acquéreur pourra se faire dans le secteur non constructible de la Carte Communale (zone SN).

Les eaux pluviales de ruissellement des parties communes (chaussée, stationnements, etc...) seront captées de la manière suivante :

- Pour la partie Sud des parties communes :
 - * des noues situées en accotement aval de la voirie fonctionnant par transfert et infiltration, collecteront les eaux ruisselées sur les espaces communs vers l'espace de gestion au sud-est, et dont la réalisation sera à la charge de l'aménageur.
 - * l'espace de gestion (bassin) situé au sud-ouest du projet permettra de réguler les eaux captées, avec un ouvrage de débit de fuite régulé à 2 L/s/ha vers un réseau pluvial existant Rue des Fleurs, sur la parcelle voisine (avec l'accord du gestionnaire).
- Pour la partie Nord des parties communes :
 - * les eaux seront captées par des grilles avaloirs situées aux points bas de la voirie et dirigées vers une noue, orientée nord-sud et située entre les lots 7 et 8, qui permettra une infiltration.

Pour garantir le bon fonctionnement hydraulique de l'aménagement futur, ces ouvrages d'assainissement devront donc être réalisés dans les règles de l'art, conservés au fil des années et entretenus régulièrement pour en garantir le bon fonctionnement.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des parcelles privatives ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives « interne »

Les constructions à usage d'habitation y compris les annexes (même d'une superficie inférieure à 20m²) devront s'implanter dans les zones de constructibilité conformément au règlement graphique.

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 prospectus sur le périmètre des lots constituant l'assiette du Permis de Construire.

Article 7 - Aspect extérieur des constructions**a. Généralités**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes devra être étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les architectures contemporaines seront autorisées.

En cas de constructions en bande ou accolées, **les structures devront être indépendantes** pour que la qualification au regard de la protection incendie, reste une qualification « **Habitation de la 1ère Famille** ».

b. Clôtures sur l'espace public et sur limites séparatives

En limite séparative, la hauteur maximale autorisée des clôtures et des haies arbustives est d'1,80m.

Si elles existent, les clôtures devront être constituées de grillages doublés ou non de haies arbustives. Ces haies ne devront pas dépasser la clôture grillagée.

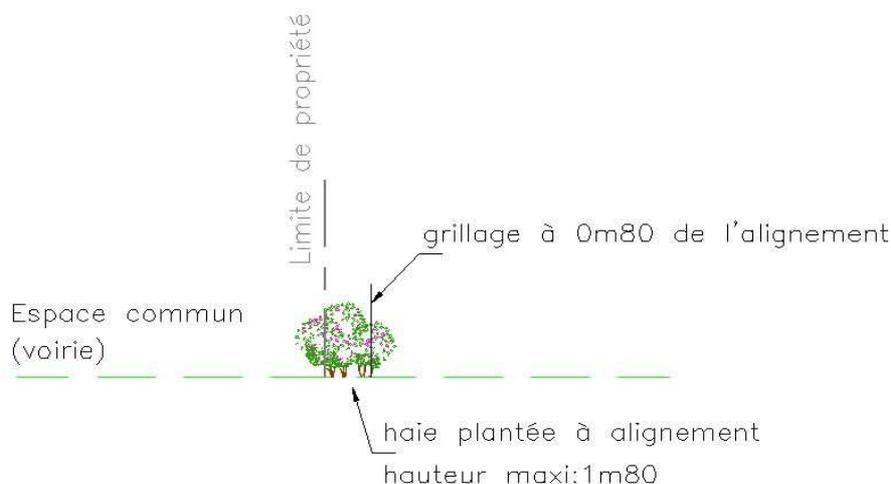
Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles devront être constituées de haies vives de 1m80 de haut maxi plantées à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue, en recul de 0.80m par rapport à l'alignement, et ne pas être visible depuis l'espace public. Il devra être de teinte sombre (vert foncé, gris ou noir). Sa hauteur ne devra pas dépasser celle de la haie.

Les végétaux utilisés en clôtures seront à choisir parmi les essences locales (charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier,...). Les résineux (thuyas, troènes,...) seront interdits.

Sont interdits les murs bétons et en plaques.

En cas de création de portails et portillons, les piliers devront être réalisés de préférence dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale, ou en briques traditionnelles régionales, en pierres naturelles, pierres sèches et silex ; voire naturels, constitués de végétaux. Ils pourront également être en métal et/ou en pvc à la condition que ceux-ci rappellent les menuiseries de l'habitation. Les couleurs sombres devront être privilégiées.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. La ferronnerie sera autorisée.

CROQUIS A (vue en coupe)**PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE A L'ALIGNEMENT**

Article 8 - Espaces verts et plantations

La qualité du lotissement sera pour bonne partie la conséquence de la densité des plantations.

Les plantations à réaliser doivent être constituées d'espèces d'essence locale.

Les arbres fruitiers, type pommiers, pourront être retenus pour satisfaire à cette obligation de plantation.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur minimum équivalente, constituées d'essence locale.

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de surface de parcelle, au plus tard durant l'hiver qui suivra l'achèvement de la construction.

Sur chacune des parcelles, les plantations seront réalisées de manière à préserver au voisinage son droit au soleil.