

BOOS -76-

Rue du Bois d'Ennebourg

Lotissement de 23 lots

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.0-
- PA 10 -**

Mars 2014

INDICE	MODIFICATION	DATE



GEOMETRES - EXPERTS

LE COURT
SANTUS
JUMENTIER
QUINIOU

1000 cherrin de Clères 76230 Bois Guillaume
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45
geometres@ge-rouen.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 et notamment celles du secteur AUg du P.L.U. de la commune de BOOS, auxquelles il convient de se rapporter.

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

Voir P.L.U.

Les sous-sols sont interdits (seules les caves sans accès extérieures sont autorisées).

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Voir P.L.U.

Les constructions seront réalisées :

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

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.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir P.L.U. et règlement graphique (PA 10).

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès, dit entrée charretière, non clos sur 5 mètres de profondeur en retrait du domaine public. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière.

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

Epandage à la parcelle (à l'exception du lot 3 et du lot 20), pour un dimensionnement décennal, à charge de chaque acquéreurs. Chaque lot disposera d'une boîte de trop plein.

4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz éventuel)

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.

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

A l'intérieur du lotissement, les constructions devront respecter un recul minimum de :

- 2 m par rapport au lot technique (bassin...).
- 3 m par rapport aux voies et espaces commun

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur le périmètre de l'opération, les constructions devront être implantées :

- sur les limites Nord, Sud et Est : avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,00m (H/2 minimum 3m).
- sur les limites Ouest : avec un recul minimum de 15,00m.

A l'intérieur de l'opération, les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative Est pour les lots 4, 6, 7, 8 et 13 à 21,
- soit avec un recul au moins égal à 2,00m.

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

La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder :

- ni R + 2 + comble
- ni 12m hors tout

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

- **Généralités**

Voir P.L.U.

- **Adaptation au sol**

Voir P.L.U.

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

- **Aspect**

Voir P.L.U.

- **Toitures**

Voir P.L.U.

- **Clôtures**

En limite de desserte publiques ou privées :

- constituée d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m;
- doublée ou non d'une clôture qui sera posée en retrait de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera verte foncé;
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 1,50m.

En limite séparative de parcelles :

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

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales : charme commun, érable, champêtre, hêtres, houx commun, etc...
Les conifères sont interdits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitations deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit restée libre.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir P.L.U.

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions.

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.

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 : 16851 m²

COS de la zone : 0,40

Surface de plancher susceptible d'être édifiée : 6740 m²

Surface de plancher retenue : 6670 m²

Les surfaces des parcelles indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement avant bornage.

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
1	habitation	734	290	(1)
2	habitation	626	290	(3)
3	habitation	533	290	(3)
4	habitation	537	290	
5	habitation	664	290	
6	habitation	755	290	
7	habitation	523	290	
8	habitation	521	290	
9	habitation	591	290	(2)
10	habitation	469	290	(2)
11	habitation	441	290	(2)
12	habitation	547	290	(2)
13	habitation	545	290	
14	habitation	626	290	
15	habitation	609	290	
16	habitation	582	290	
17	habitation	555	290	
18	habitation	541	290	
19	habitation	541	290	
20	habitation	541	290	(1) (3)
21	habitation	933	290	(3) (4)
22	habitation	575	290	(4)
23	habitation	606	290	(4)
24	V.E.C.	2 637		
25	lot technique	619		(2)

16 851

6 670

V.E.C : Voirie, espaces communs.

(1) : Servitude de passage d'une canalisation EP

(2) : Servitude de passage d'une canalisation EU

(3) : Une partie du terrain est impactée par un périmètre de protection de cavité souterraine. Il est interdit de construire ou de réaliser un dispositif d'épandage des eaux pluviales dans cette zone.

(4) : Obligation de maintien et entretien d'une haie d'arbres classés EBC

ANNEXE
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.