

BOVES -80-

Rue des Voiries



REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.1- - PA 10 -

Juin 2026

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Suppression de lots et modification de surface	9/10/23
2	Modification périmètre de l'opération	
3	Ajout d'un lot VEC + modification des lots 1 et 2	06/2026



GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ÉTUDES VRD
ROUEN - PARIS
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



ARCHITECTURE
& PAYSAGE

christophe brayer
ARCHITECTE DPLG

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 de la commune de BOVES, 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
- 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 en vigueur et le présent règlement.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement.

L'exercice des professions libérales 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

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement. et règlement graphique (PA 10)

Hormis les lots 3 et 11, chaque acquéreur réalisera dans l'emprise de sa parcelle, une entrée charretière de 5 m de profondeur et de 5 m de large minimum. Les acquéreurs des lots 3 et 11 quant à eux devront réaliser dans l'emprise de leur parcelle, une entrée charretière de 5 m de profondeur et de 3,5 m de large minimum.

L'entrée charretière susvisée sera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement.

En cas de réalisation de portail par l'acquéreur, il sera placé en recul de la voirie, en extrémité de l'entrée charretière.

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

Les accès et zones de stationnements situés à l'intérieur des lots pourront être réalisés en matériaux perméables afin de limiter les ruissellements.

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

Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 100 ans à raison de 75 litres par m² imperméabilisé (soit environ 13m³

pour 170 m³ de surface imperméabilisée - cf éléments de gestion des eaux pluviales produits par Ecotone).

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

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantations figurées sur le document graphique PA 10.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantations figurées sur le document graphique PA10.

Sur le périmètre de l'opération les constructions devront être implantées :
avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3m.

Par rapport aux limites nouvellement créées à l'intérieur du lotissement, les constructions devront être implantées :
- Conformément aux règles du PLU.

En dérogation des zones d'implantation définies sur la pièce PA10 : les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter conformément aux règles du PLU..

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 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

Voir PLU

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir tableau de répartition des lots.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement.

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

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement.

1. Généralités

Voir P.L.U en vigueur et présent règlement.

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, leurs toitures doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

2. Adaptation au sol

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

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

3. Aspect

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

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 façades :

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété.

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits. Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

5. Toitures

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

6. Les clôtures

Au droit des limites des lots avec les voiries : l'acquéreur aura à sa charge la plantation d'une haie composée d'essences locales : charmille, noisetier, cornouiller, prunellier, viorne ... (voir annexe les haies) . Ces haies seront composées au minimum de trois de ces essences, en mélange. Les haies n'excéderont pas la hauteur de 1.50 mètres. La haie sera doublée ou non d'une clôture en grillage plastifié vert. Si une clôture est réalisée, elle sera implantée sur la limite de propriété et aura une hauteur de 1.50m maximum.

Les clôtures entre les lots seront composées de clôtures en grillages ou treillis et pourront être doublées de haies arbustives. Les acquéreurs auront le choix dans le cahier de prescription réalisé à cet effet, (cf. : Annexe). La hauteur de la clôture et de la haie ne pourra excéder 2.00 mètres .

Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (parpaing...) non enduits, les palissades, les bâches, toiles, Les lamelles occultantes en bois et PVC insérées dans

une clôture en panneaux rigides sont interdites. Les clôtures devront laisser la possibilité à la petite faune de se déplacer en présentant des mailles 10x10cm en pied de clôture ou en préservant des passages ponctuels de 10x10 cm.

Le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire, un descriptif et un plan en élévation devra être fourni.

Les portails et portillons seront en bois ou en métal de couleur et à graphisme vertical, forme simple et droite. Le PVC est interdit. Leurs piliers devront présenter une harmonie avec le reste de la clôture (hauteur 1.50m maximum).

Dans le cas de plantations sur « bâche », de haies et réalisation de massifs ; seules les toiles de paillages constituées d'éléments naturels et biodégradables seront autorisées.

Le laurier palme, thuya, cyprès de Lawson, et toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites : bambous... Les parcelles après construction seront engazonnées et paysagées.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir P.L.U en vigueur et le présent règlement.

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.

Article 14 – DEPOT DES ORDURES MENAGERES

La collecte sera réalisée au porte à porte, les bacs à déchets seront déposés dans l'emprise de l'entrée charretière au plus tôt la veille de la collecte et remisés le jour même.

Article 15 – SURFACE DE PLANCHER

Voir tableau de répartition des lots

Article 16 – 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 RÉPARTITION DES LOTS

Surface de l'opération (arpentée) : 11619 m²

Surface de plancher maximale envisagée : 5625m²

Surface d'emprise au sol maximale retenue : 3750 m²

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

Numéro	Destination	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher (m ²)	Emprise au sol attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1	lot à bâtir	302	225	150	
2	lot à bâtir	306	225	150	
3	lot à bâtir	416	225	150	
4	lot à bâtir	332	225	150	
5	lot à bâtir	339	225	150	
6	lot à bâtir	339	225	150	
7	lot à bâtir	340	225	150	
8	lot à bâtir	314	225	150	
9	lot à bâtir	323	225	150	
10	lot à bâtir	330	225	150	
11	lot à bâtir	399	225	150	*
12	lot à bâtir	410	225	150	*
13	lot à bâtir	410	225	150	*
14	lot à bâtir	410	225	150	*
15	lot à bâtir	410	225	150	*
16	lot à bâtir	426	225	150	*
17	lot à bâtir	442	225	150	*
18	lot à bâtir	437	225	150	*
19	lot à bâtir	436	225	150	*
20	lot à bâtir	311	225	150	
21	lot à bâtir	321	225	150	
22	lot à bâtir	316	225	150	
23	lot à bâtir	310	225	150	
24	lot à bâtir	311	225	150	
25	lot à bâtir	311	225	150	
26	VEC	513			
27	VEC	2 079			
28	VEC	26			
		11 619	5 625	3 750	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

* : Servitude de maintien et d'entretien d'une haie existante ou plantée par l'aménageur

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.

²²Le 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.