

BOSC GUERARD SAINT ADRIEN -76-

Route de Tendos

REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.2- - PA 10 -

JANVIER 2015

INDICE	MODIFICATION	DATE
3,1	Parcellaire	02/09/2015
3,2	Parcellaire	25/11/2015



GEOMETRES - EXPERTS

LE COURT
SANTUS
JUMENTIER
QUINIOU

1000 chemin 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 des secteurs AUB1 et AUC du P.L.U. de la commune de BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN, 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.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Voir P.L.U.

L'exercice des professions 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

La position des accès est définie au règlement graphique (PA 10).

Une entrée charretière sera à réaliser à charge de l'acquéreur, d'une profondeur de 5m .

Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière, .

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.

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

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 lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété. (pas d'épandage individuel).

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.

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

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

Les constructions devront observer un recul de 5,00m minimum par rapport à la Route de Tendos (RD 47).

A l'intérieur de l'opération, les constructions dans la zone AUB1 devront respecter un recul de 5,00m minimum par rapport à la limite sur la voie interne.

A l'intérieur de l'opération, les constructions dans la zone AUC pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou respecter un recul de 3,00m minimum par rapport à la limite sur la voie interne.

Dans la zone AUC, l'orientation des axes de faîtage est définie au règlement graphique (PA10).

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Voir P.L.U. Article AU.7

Par rapport aux limites intérieures les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un recul minimum de 2,00 m par rapport aux limites intérieures.

Sur le périmètre de l'opération, les constructions devront observer un recul minimum de 3,00 m.

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

Sans objet.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

La constructibilité (emprise au sol) sera déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur.

Surface de l'opération zone AUB1 : 29571 m²

Surface de l'opération zone AUC: 13821 m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pris en compte pour les lots n° 1 à 13, 24 à 33 et 43 à 55 (zone AUB1) : 0,20

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 5914 m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pris en compte pour les lots n° 14 à 23 et 34 à 42 (zone AUC) : 0,30

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 4146 m²

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir P.L.U.

Les constructions seront réalisées :

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

Les sous-sols sont interdits, seules les caves sans accès extérieur sont autorisées.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

• Généralités

Voir P.L.U.

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

• Toitures

Voir P.L.U.

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

Les toitures devront être de couleur sombre : gris foncés ou noires (type ardoises ou similaire)

• Façades

Voir P.L.U.

Les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les constructions et annexes environnantes.

Les façades auront un ton homogène. Les enduits ou les peintures de ton « criards » sont interdits.

- **Clôtures**

En limite de desserte publiques ou privées :

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

En limite séparative de parcelles :

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

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales

Les thuyas sont interdits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Voir P.L.U.

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès dit entrée charretière non close sur 5 mètres de profondeur en retrait du domaine public.

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 constructibilité (surface de plancher) sera déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur.

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du projet est de 9990 m².

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, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés, les règles du présent règlement.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS
--

Surface totale de l'opération : 43392 m²

Surface de plancher maximale envisagée : 9990 m² soit 23 % environ.

Surface de l'opération zone AUB1 : 29571 m²

Surface de l'opération zone AUC: 13821 m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pris en compte pour les lots n° lots 1 à 13, 24 à 33 et 43 à 55 (zone AUB1) : 0,20

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 5914 m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pris en compte pour les lots n° 14 à 23 et 34 à 42 (zone AUC) : 0,30

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 4146 m²

La constructibilité (emprise au sol et surface de plancher) sera déterminée à la vente de chaque lot par l'aménageur.

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)	Observation
1	habitation	588	(1) (2)
2	habitation	817	(1) (2)
3	habitation	777	(1) (2)
4	habitation	513	
5	habitation	783	(1) (2)
6	habitation	565	
7	habitation	491	
8	habitation	496	
9	habitation	529	
10	habitation	721	(1) (2)
11	habitation	603	
12	habitation	501	
13	habitation	547	(1) (2)
14	habitation	635	(1)
15a	habitation	948	(1)
15b	habitation	1 020	(1)
16	habitation	1 610	(1) (3)

N° lot	Usage	Surfaces parcelles (m ²)	Observation
20	habitation	476	
21	habitation	459	
22	habitation	456	
23	habitation	615	
24	habitation	517	(2)
25	habitation	485	
26	habitation	499	
27	habitation	505	
28	habitation	492	
29	habitation	494	
30	habitation	503	
31	habitation	518	
32	habitation	491	
33	habitation	506	(2)
34	habitation	472	
35	habitation	410	
36	habitation	421	
37	habitation	441	(1) (2)
38	habitation	1 816	(1) (2)
42	habitation	822	(1) (2)
43	habitation	779	(1) (2)
44	habitation	1 005	(1) (2) (3)
45	habitation	1 005	(1) (2)
46	habitation	1 012	(1) (2)
47	habitation	1 007	(1) (2)
48	habitation	592	(1) (2)
49	habitation	644	(1) (2)
50	habitation	696	(1) (2)
51	habitation	695	(1) (2)
52	habitation	618	(1) (2)
53	habitation	607	(1) (2)
54	habitation	612	(1) (2)
55	habitation	539	
56	V.E.C.	8 265	*
57	V.E.C.	1 757	
58	restant à l'aménageur	7	
59	restant à l'aménageur.	10	
		43 392	

- * : Servitude de passage pour tous les piétons, cyclistes et caddies de golf.
(1) : Obligation de maintien et d'entretien d'un merlon.
(2) : Obligation de maintien et d'entretien de l'alignement d'arbres.
(3) : Servitude de passage de réseau EDF (câble HTA).
V.E.C. : Voirie-Espaces communs

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.