

BOSC LE HARD -76-

Allée de Goldenstedt



REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.2- - PA 10 -

Janvier 2026

INDICE	MODIFICATION	DATE
3.1	Mis à jour règlement	Juin 2024
3.2	Art 4.3	Janv 2026



BUREAU D'ÉTUDES VRD

Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Benjamin LEMOINE

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, dans la continuité de la première tranche réalisée « Le Domaine du Lin Bleu ».

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.

Le lotissement est situé en Zone AU du Plan Local d'Urbanisme, et fait l'objet d'une OAP.

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 ordinaire" du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

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.

Les règles du présent règlement ne s'appliqueront pas au macro-lot 21 qui est destiné être rétrocédé à la mairie

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.

Sommaire

Sommaire.....	3
Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	4
Article 3 – ACCES ET VOIRIE.....	4
Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
4.1. Eau potable.....	4
4.2. Assainissement eaux usées	5
4.3. Assainissement eaux pluviales	5
4.4. Electricité.....	5
4.5. Fibre optique	5
Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	5
Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	5
Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	6
Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	6
Article 9 – EMPRISE AU SOL.....	6
Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	6
Article 11 – ASPECT EXTERIEUR	6
1. Généralités	6
2. Aspect	7
Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	8
Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	8
Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	8
Article 15 – PARCELLAIRE	8
TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS	9
Extrait du CODE CIVIL	10

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Voir PLU à la date du présent règlement

Les opérations de constructions de logements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'activités de bureaux compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.

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.

Macrolot 19 devra accueillir au moins 4 logements aidés

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières, de 5.00m minimum de profondeur et de 5.00m de largeur.

Le macro lot 21(lot rétrocédé à la mairie) pourra créer plusieurs entrées charrières.

Collecte des déchets

Le ramassage des ordures ménagères sera réalisé au porte à porte, la présentation des bacs à déchets devra être faite la veille du jour de collecte, et les containers devront être remisés le jour même.

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 d'eaux usées posée en limite de propriété, une amorce de 2.00m en attente sera réalisée par l'aménageur en partie privé.

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie décennale (cf note ECOTONE) . Chaque lot disposera d'une boîte de trop plein en cas de surverse du massif en limite de propriété. 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.

Ces travaux seront à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Chaque acquéreur est encouragé à réutiliser les eaux pluviales en installant une réserve adaptée, conformément aux préconisations publiées au Journal Officiel du 29 août 2008, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

4.4. Electricité

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

4.5. Fibre optique

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir tableau de répartition

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).

Les constructions devront être implantées avec un recul de 3.00m minimum.

Au droit des entrées charretières, le recul sera de 5.00m minimum

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Sur le périmètre de l'opération :

Les constructions devront être implantées avec un recul de 3.00m minimum.

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

- soit en limite séparative.
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 1.90m.

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 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

Sans objet

Article 9 – EMPRISE AU SOL

La répartition de la surface de plancher fixée pour chaque lot est détaillée dans le tableau de répartition des lots.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Voir P.L.U en vigueur à la date du 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, leur toiture doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

2. 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

Façades :

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

Clôtures :

***En limite de voirie interne, elles seront obligatoirement constituées :**

- Les clôtures sur rue doivent être composées d'une haie d'essence locale implantée à 40 cm minimum en retrait de la limite de propriété
- Elles pourront être doublées par une clôture en grillage (ou treillis soudé) de teinte verte ou grise, qui devra être implantée à 80 cm minimum en retrait de la limite de propriété.

La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1.50 m.

***En limite séparative de parcelles elles seront obligatoirement constituées:**

- Les clôtures doivent être traitées avec une haie d'essence locale implantée en la limite de propriété
- Elles pourront être doublées par une clôture en grillage (ou treillis soudé) de teinte verte ou grise en retrait de la limite.

La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1.80 m.

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 et à graphisme vertical, forme simple et droite. Le PVC est interdit. Leurs piliers devront présenter une harmonie avec le reste de la clôture.

Les végétaux utilisés seront composés de trois essences locales minimum, tels que : Charme, Hêtre, Houx, Cornouiller, Noisetier, Troène... (voir cahier de prescription végétal : les haies)

Le laurier palme, thuya, cyprès de Lawson, et toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites : bambous...

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune. Les soubassements de clôtures en béton sont interdits.

Antennes, pompes à chaleur, climatisation, ...

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation,) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible des espaces publics.

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.

Les essences qui peuvent être utilisées figurent dans la note de prescription végétale en annexe.

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 modifiés 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 : 20265 m²

Surface de plancher retenue : 5007 m² soit environ 25 % du terrain

Surface d'emprise au sol retenue : 5010m²

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)	Emprise au sol attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1	Lot à bâtir	580	200	200	+
2	Lot à bâtir	580	200	200	+
3	Lot à bâtir	580	200	200	+
4	Lot à bâtir	580	200	200	+
5	Lot à bâtir	583	200	200	+
6	Lot à bâtir	570	200	200	
7	Lot à bâtir	570	200	200	
8	Lot à bâtir	537	200	200	
9	Lot à bâtir	615	200	200	
10	Lot à bâtir	545	200	200	
11	Lot à bâtir	618	200	200	
12	Lot à bâtir	575	200	200	
13	Lot à bâtir	592	200	200	
14	Macro-lot	1127	300	300	
15	Macro-lot	1842	347	350	
16	Lot à bâtir	519	200	200	
17	Lot à bâtir	592	200	200	
18	Lot à bâtir	625	200	200	
19	Macro-lot	743	360	360	0
20	Lot à bâtir	824	200	200	
21	Macro-lot	3000	600	600	
22	VEC	3468	0	0	+
		20265	5007	5010	

V.E.C : Voirie et espaces communs

+: Servitude de maintien et d'entretien d'un merlon planté

0 : Macrolot devant accueillir au moins 4 logements aidés (cf OAP), en fonction du projet de construction, il pourra être réalisé des accès supplémentaires sur ce lot

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.