

BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN -76-

Route de Tendos

Commune de BOSC-GUERARD-SAINT-ADRIEN

REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.2- - PA 10 -

Janvier 2022

INDICE	MODIFICATION	DATE
3,1	ART 7 / 11/ 12 /tableau de répartition	Janvier 2022
3,2	ART6/ART7	Avril 2022



GE360

GÉOMÈTRES EXPERTS

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

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 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
- 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 devra mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux pluviales dans l'emprise de sa parcelle conformément à l'étude hydrogéologique de la société 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

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).

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)

Abris de jardin d'une surface inférieure à 20m² : Ils pourront être implantés en retrait d'1,00m minimum et obligatoirement en fond de parcelle par rapport à l'entrée charretière. Il est interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade principale de l'habitation et la voie de desserte des lots.

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

Sans objet.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir tableau de répartition des lots.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser 4,50 mètres maximum de hauteur.

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol et de modelage du terrain, en faisant apparaître les côtes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage avec sa demande de permis de construire (coupe pièce PCMI3).

Il est précisé que les buttes artificielles sont interdites (en conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement).

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

• 11.1 Généralités

Voir P.L.U.

les remblais éventuels devront être réalisés de manière à ne pas perturber l'état naturel du sol, notamment sont interdites :

- les buttes de terre

les remblais doivent être réalisés :

- en pente douce jusqu'en limite séparative du terrain

-de manière à assurer la continuité avec les terrains voisins et à éviter l'effet **d'ondulation créé par les creux au niveau des clôtures séparatives**

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

• 11.2 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 comporter, sur les façades avant, des débords de toit de 0.30 m minimum, et sur les pignons 0.30 m minimum également.

Elles auront une pente minimum de 40°.

Les couvertures autorisées sont l'ardoise naturelle 22 x 32, ou la tuile terre cuite plate de teinte ardoise et présentant 20 unités au m² minimum.

Les toitures terrasses sont interdites.

• **11.3 Façades**

Voir P.L.U.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

Les matériaux de remplissage notamment les briques creuses et les agglomérés ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Sont interdites toutes les imitations de matériaux naturels, fausses pierres, fausses briques, faux marbres, faux pan de bois etc...

Ne sont considérés comme tels : stucs et pierres reconstituées.

Les maisons à ossatures bois sont autorisées.

Les matériaux brillants sont interdits, tant en façade qu'en toiture sauf panneaux solaires.

Les matériaux tels que la chaux grise, le ciment, le mouchetis tyrolien, le pastiche de matériaux en enduits peints, ou les matériaux bruts destinés à être enduits (brique creuse, aggro) sont interdits.

La teinte de l'enduit extérieur sera choisie dans la gamme des sables, des beiges ou des ocres.

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

• **11.4 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 ou gris foncé de 1,50m de hauteur.

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies
- la hauteur autorisée est de 1,50m pour les clôtures et 2,00m pour les haies arbustives.

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les espèces champêtres suivantes ou similaires : charme commun, érable champêtre, houx commun, noisetier, etc...

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

• **11.5 Portails et portillons**

Les portails et portillons; de 1,50 m de hauteur maximum font partie intégrante des clôtures. Aussi ils seront, par leur hauteur et leur aspect, en harmonie avec le reste des clôtures. Le projet de portail et portillon devra faire l'objet d'un descriptif et d'un plan en élévation fourni au dossier de demande de permis de construire.

Le portillon, s'il y en a, sera du même type que le portail, c'est-à-dire de forme simple et droite, de couleur foncée.

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. Il sera exigé deux places de stationnement hors entrée charretière .

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. Les essences de Tuyas, Lauriers ou Cyprès sont interdites.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir 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, 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 : 5 062 m²

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) 0,20

Surface d'emprise au sol maximale disponible : 606 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)	Emprise au Sol attachée à chaque lot (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1	habitation	746	150	150	
2	habitation	622	150	150	
3	habitation	761	150	150	
4	habitation	902	150	150	
5	VEC	2 031			
		5 062	600	600	

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 attenant 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.