

Commune de BOEIL-BEZING



# LOTISSEMENT « LES CAPUCINES »

## REGLEMENT

### Article 1 Type d'occupation ou d'utilisation au sol

- 1.1 Le lotissement est destiné à la construction de maisons à usage d'habitation et d'annexes indépendantes (abris jardin, garages..).  
Le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du **Lotissement « LES CAPUCINES »**.
- 1.2 En complément d'un usage d'habitat, et sous réserve que le propriétaire aménage dans son lot des places de stationnement suffisantes, l'exercice d'une activité professionnelle peut-être autorisée. Cette activité ne devra pas engendrer de nuisances (bruits, odeur, dépôt extérieurs...) pour le voisinage. En outre l'activité professionnelle ou la création d'un second logement dans un lot devra être compatible avec les capacités des réseaux dans le lotissement.
- 1.3 Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation est interdit.

### Article 2 Type d'occupation du sol soumis à conditions spéciales

Néant.

### Article 3 Accès des lots

- 3.1 Dans le cadre de cette opération, il est créé une voie nouvelle permettant l'accès des lots au Chemin Départemental 937 (Rue des Pyrénées).
- 3.2 Tous les accès seront décaissés et empierrés par le lotisseur de façon à aménager pour chaque lot, le stationnement à l'extérieur de la voie. Le traitement final sera à charge des acquéreurs et devra être détaillé dans les dossiers du permis de construire.

- 3.3** Si un acquéreur souhaite modifier l'emplacement de son accès déjà empierré par le lotisseur, il devra le faire à ses frais, après remise en état des lieux, en respectant les prescriptions ci-dessus énoncées, et devra le détailler dans les dossiers du permis de construire.

#### **Article 4 Desserte par les réseaux**

- 4.1** Tous les lots seront desservis par les réseaux enterrés d'eau potable, d'électricité basse tension, de téléphone. Les branchements seront amenés sur les lots.
- 4.2** En concertation avec le Syndicat d'Assainissement du Pays de NAY, l'aménageur réalisera un collecteur d'eaux usées qui se raccordera au réseau existant. Dans le cadre des travaux du programme, les lots seront desservis par ce collecteur.
- 4.3** En ce qui concerne les eaux pluviales de ruissellement issues des parties privatives dont les accès aux lots, chaque acquéreur devra les traiter sur son lot soit par des ouvrages d'infiltration (puisards), soit en installant des citernes enterrées pour la récupération au titre de l'arrosage. Les prescriptions devront être détaillées dans les dossiers des permis de construire.
- 4.4** La défense incendie sera assurée par la borne existante en bordure de la Rue des Pyrénées et figurée sur les différents plans joints au dossier.

#### **Article 5 Caractéristiques des unités foncières**

- 5.1** Il est créé dans le cadre de cette opération 11 lots à bâtir dont les surfaces ne seront définitives qu'après arpentage réalisé à l'issue des travaux.
- 5.2** Afin de faciliter les démarches des futurs acquéreurs, il est dressé ci-dessous le tableau des correspondances entre les numéros des lots et les adresses postales.

<b>N° du lot du Lotissement</b>	<b>Adresse postale</b>
<b>1</b>	<b>32, Rue des Capucines</b>
<b>2</b>	<b>54, Rue des Capucines</b>
<b>3</b>	<b>90, Rue des Capucines</b>
<b>4</b>	<b>110, Rue des Capucines</b>
<b>5</b>	<b>126, Rue des Capucines</b>
<b>6</b>	<b>174, Rue des Capucines</b>
<b>7</b>	<b>173, Rue des Capucines</b>
<b>8</b>	<b>161, Rue des Capucines</b>
<b>9</b>	<b>154, Rue des Capucines</b>
<b>10</b>	<b>131, Rue des Capucines</b>
<b>11</b>	<b>67, Rue des Capucines</b>

## **Article 6**      **Implantation des constructions par rapport à la voie du lotissement et l'emprise publique**

- 6.1** Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie et emprise publique, soit avec un recul minimal de 3 mètres.
- 6.2** A condition de ne pas constituer de gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 2.20 m peuvent être implantées avec des retraits différents.  
Il en est de même pour les constructions et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article 7**      **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1** A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.2** Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 2.20 m, peuvent être implantées avec un retrait moindre. Il en est de même pour les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **Article 8**      **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article 9**      **Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article 10**      **Hauteur des constructions**

- 10.1** La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements exhaussements nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au droit du faîtage.
- 10.2** La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- 10.3** La hauteur des annexes non attenantes à la construction principale ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

## Article 11 Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

- 11.1** L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels.
- 11.2** Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile grise, noire ou brune. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.
- 11.3** La pente des toitures doit être de 60 % minimum. Toutefois, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties annexes des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %.
- 11.4** Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin).
- 11.5** Ne sont pas concernées par les alinéas précédents, les toits-terrasse les toitures des constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) qui pourront être acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.
- 11.6** Les façades doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...) Les isolations par extérieur des murs seront acceptées. Les peintures et les enduits seront de style régional. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement existant. Il est demandé de faire référence au nuancier consultable en Mairie.
- 11.7** Les bâtiments annexes de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traités de la même façon que les constructions principales.

## Article 12 Stationnement

- 12.1** Lors des dépôts des permis de construire, les acquéreurs devront figurer l'aménagement de l'accès du lot et le stationnement de leurs véhicules en dehors de la voie.
- 12.2** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions, et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :
- + 2 places de stationnement par logement de type 1 et 2.
  - + 3 places pour un logement de type 3 ou plus.
- Une place de stationnement devra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.
- 12.3** En outre comme figuré sur les plans de composition et de travaux joints au dossier, il sera réalisé par le lotisseur 11 places de stationnement visiteurs le long de la voie.

## Article 13 Espace vert et trottoirs

- 13.1** Dans le cadre de ce projet et après concertation en Mairie il n'est pas créé d'espace vert spécifique à l'opération.
- 13.2** Le trottoir au droit des lots 6, 9 à 11 et de l'espace entre ce dernier lot et la Rue des Pyrénées, assurera la circulation sécurisée des piétons, cyclistes et personnes handicapées.
- 13.3** Des arbres seront également plantés le long de la voie pour éviter l'aspect trop minéral de l'aménagement, dans l'accotement de traitement mixte au droit des lots 1 à 6.
- 13.4** Toutes ces dispositions seront détaillées dans le programme des travaux.

## Article 14 Clôtures

- 14.1** Les clôtures en alignement de la voie nouvelle seront des murs maçonnés dont la hauteur sera comprise entre 1.00 mètre minimum et 1.20 mètre maximum. Ils pourront être surmontés de grillages ou lices avec poteaux scellés. L'ouvrage ne devra pas être supérieur à 1.60 mètre de hauteur.  
Ils seront enduits à l'identique de la construction principale du lot.
- 14.2** Sur limite séparative, les clôtures autorisées seront soit en nature de mur, soit en grillage ou treillage métallique munis d'une murette basse ou de poteaux scellés directement dans le sol naturel, soit en haies vives. La hauteur maximale de ces clôtures, à l'exception des haies, est fixée à 1.80 mètre.
- 14.3** Si la limite est en nature de haie, celle-ci devra être implantée à 0.50 mètre de la limite et ne pourra excéder 2.00 mètres de hauteur. Toutes les clôtures pourront être doublées de haies vives aux locales et variées.
- 14.4** Si le mur en façade de voie est construit après la pose des bordures P1, les acquéreurs veilleront à ne pas dégrader les ouvrages réalisés, et seront responsables des éventuels dommages occasionnés.

## Article 15 Possibilité maximale d'occupation du sol

- 15.1** Il pourra être construit dans ce programme une surface de plancher globale de **3 500 m<sup>2</sup>**.
- 15.2** Cette surface de plancher sera répartie à chaque compromis de vente, le lotisseur fournira à cet effet un certificat à chaque acquéreur.

**Fait à NAY, le 28.10.2013**



  
**Le Maître d'ouvrage**

