



GEPPEC  
Le Parc des Compétences  
Rue du Bois Rond 76410 CLEON  
tél : 02.32.13.13.50  
Mail : benoit.deheyn@geppec.com

**DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME (76)**

**COMMUNE DU BOCASSE**

***Lotissement de 14 terrains à bâtir***

*Chemin de la Ferme*

***DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER***  
**REGLEMENT ECRIT**

Date : Avril 2023

Numéro de pièce : PA 10.1

Indice : B

# SOMMAIRE

<b>OBJET DU PRESENT REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</b>	<b>4</b>
Article 1 : Types d'occupations ou d'utilisations des sols interdits	4
Article 2 : Types d'occupations ou d'utilisations des sols soumis à conditions spéciales	4
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>4</b>
Article 3 : Accès et voirie	4
Article 4 : Desserte par les réseaux	5
Article 5 : Caractéristiques des terrains	6
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	6
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
Article 9 : Emprise au sol	6
Article 10 : Hauteur des constructions	6
Article 11 : Aspect extérieur	6
Article 12 : Stationnement des véhicules	7
Article 13 : Espaces libres et plantations	7
<b>SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>8</b>
Article 14. Le coefficient d'occupation des sols	8
Article 15 : Servitudes	8

## **OBJET DU PRESENT REGLEMENT**

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement situé Chemin de la Ferme au BOCASSE. Ce projet est contiguë à un lotissement de 11 terrains à bâtir, enregistré sous la référence PA n°076 105 21 B0001.

Ce règlement écrit (pièce PA 10.1) vient en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols, et notamment celles de la zone 1AU du PLU en vigueur sur la commune, à la date de création du lotissement.

La zone 1AU est une Zone d'urbanisation future pouvant être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Le présent règlement est plus directif que le PLU, sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les 16 articles du PLU.

Le présent Permis d'Aménager sera instruit selon l'Article R151 – 21 du Code de l'Urbanisme : *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

## **DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS**

Le lotissement comprend 14 lots de terrain à bâtir, libres de choix de constructeurs et destinés à recevoir une habitation familiale de type individuel.

Les surfaces sont indiquées sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA.4), joint au présent dossier. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

## **AMENAGEMENT**

Le programme des travaux (pièce PA 8.1) et les plans des travaux (pièce PA 8.2 et PA 8.3) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications en attente en limite de propriété.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article 1 : Types d'occupations ou d'utilisations des sols interdits**

En complément aux règles du PLU en vigueur, sont interdits :

- Les bâtiments agricoles,
- L'implantation de maison mobile, tout type d'établissements industriels, artisanaux, et commerciaux.

### **Article 2 : Types d'occupations ou d'utilisations des sols soumis à conditions spéciales**

En complément aux règles du PLU en vigueur, sont autorisé(e)s, les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de l'opération.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 : Accès et voirie**

En complément aux règles du PLU en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Pour chacun des 14 lots, l'acquéreur devra aménager l'accès à sa parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative non close.
- Le portail et la clôture, s'il est décidé d'en poser un ou une, seront reculés de manière à former une entrée charretière non close à la charge de l'acquéreur.

Conformément au règlement graphique (PA 10.2) :

- Les lots 7, 10, 11, 12, 13 et 14, auront une entrée charretière d'au minimum 5.00 m de large sur 5.00 m de profondeur.
- Les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 et 9, auront une entrée charretière « évasée en trapèze » d'au minimum 6.00 m de largeur de façade sur 5.00 m de profondeur.

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

En complément aux règles du PLU en vigueur : Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux existants. Le programme des travaux (pièce PA 8.1) et les plans des travaux (pièce PA 8.2 et PA 8.3) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunications en attente en limite de propriété.

### 4.1 Eau potable : Se conformer au PLU

### 4.2 Assainissement des eaux usées: assainissement non-collectif

Il n'y a pas d'assainissement collectif sur la commune du Bocasse, l'assainissement non collectif est donc la règle applicable. Les Constructions devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif réglementaire pour traiter leurs eaux usées domestiques. **La méthodologie et le dispositif choisi devront être conformes au règlement de Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C) local.**

### 4.3 Assainissement des eaux pluviales des parcelles privées

En complément aux règles du PLU, chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales (EP) entièrement sur sa parcelle en ayant recours aux techniques alternatives, par le biais d'un massif ou d'une tranchée drainante, ou tout autre dispositif permettant le stockage temporaire par infiltration à la parcelle d'un volume d'eaux pluviales adapté à la construction

**La période de retour de référence est une pluie décennale (conformément à l'Etude d'infiltration des EP établis par le bureau d'Etudes E2GEO).**

Au-delà, le trop-plein du dispositif d'infiltration devra être raccordé à la boîte de branchement EP mise à disposition en limite de parcelle.

Tout ruissellement sur les parcelles voisines, privées comme publiques, est interdit.

- Une citerne enterrée est autorisée pour recueillir et réutiliser les eaux pluviales des toitures, mais son volume ne pourra pas être comptabilisé comme stockage des eaux pluviales dans la note hydraulique.
- Les puits d'infiltration ne sont pas autorisés comme outil de gestion des eaux pluviales sur les parcelles.

**Cas particulier du lot n°14 autorisé à ne pas faire de gestion des eaux pluviales à la parcelle** : le polygone de constructibilité de ce lot étant fortement réduit à cause du périmètre de sécurité de la cavité souterraine, et afin de prioriser l'assainissement EU non collectif à la parcelle, les eaux pluviales du lot seront connectées directement à la boîte de branchement mise en place par l'aménageur (elle-même raccordée au bassin du lotissement).

### 4.4 Electricité, téléphone et télédistribution : Se conformer au PLU

**Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), il n'est pas fixé de superficies minimales de parcelles.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

En complément aux règles du PLU en vigueur ; les constructions s'implanteront conformément au polygone de constructibilité autorisée et réglementée défini dans le Règlement graphique (PA10.2).

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

En complément aux règles du PLU en vigueur ; les constructions s'implanteront conformément au polygone de constructibilité autorisée et réglementée défini dans le Règlement graphique (PA10.2).

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales conformément au PLU en vigueur.

**Article 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

Conformément au PLU, "La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % du terrain d'assiette".

Le tableau de répartition de surface (pièce PA 39), précise l'emprise maximale autorisée pour chacun des lots.

**Article 10 : Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**Article 11 : Aspect extérieur****11.1 - Généralités**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**11.2 - Volumes et terrassements**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**11.3 - Toitures**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**11.4 - Matériaux de couverture**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**11.5 - Ouvertures en toiture**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

**11.6 - Les capteurs solaires et antennes**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

### 11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

### 11.8 Clôtures et haies

En complément aux règles du PLU en vigueur, les limites de propriété seront matérialisées exclusivement de la façon suivante :

- En limite de domaine public : Haie champêtre (hauteur max. 1.50 m) plantée à 0.40 m environ de la limite. Cette haie sera soigneusement entretenue. Elle pourra être doublée, côté intérieur, à 0.70 m environ de la limite, d'un grillage plastifié (vert ou gris anthracite) ou d'un treillis soudé (vert ou gris anthracite) avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1.50 m). Les murs de soubassement sont interdits.
- En limite séparative de lots et en limite sud des lots 1 à 7 : Grillage plastifié (vert ou gris anthracite) ou treillis soudé, vert ou gris anthracite (hauteur max. 1.50 m) doublé d'une haie champêtre (hauteur max. 2.00 m) plantée à 0.50 m de celui-ci.

En cas d'implantation de construction en limite séparative, la plantation des haies et l'aménagement de la clôture se fera en dehors de l'emprise de cette construction.

Les haies de clôture seront obligatoirement réalisées en mélange d'essences bocagères variées parmi lesquelles :

- charme, aubépine, prunellier,
- hêtre, érable
- noisetier
- ifs, houx.

Ils peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadelphus, rosiers, viburnum.

Les persistants ne devront pas représenter plus d'un tiers des plantes.

Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont interdits.

La haie sera soigneusement entretenue.

Les murs de soubassement de faible hauteur sont autorisés.

## **Article 12 : Stationnement des véhicules**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

En complément aux règles du PLU en vigueur :

- Conformément à l'Orientation d'Aménagement Programmée, les acquéreurs des lots 1 à 7 ont l'obligation de planter une haie privative au Sud de leurs parcelles, et devront conserver et entretenir ces haies plantées conformément à l'article 11.8.
- Conformément au Règlement graphique (PA10.2), le lot 9 devra conserver et entretenir le merlon hydraulique réalisé par l'aménageur le long de sa limite nord.
- Conformément au Règlement graphique (PA10.2), le lot 14 est grevé d'un périmètre de sécurité d'indice de cavités souterraines à l'intérieur duquel les constructions et l'infiltration sont interdites.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14. Le coefficient d'occupation des sols**

Conformément à la loi ALUR et au PLU en vigueur sur la commune du Bocasse, il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation des sols (COS).

### **Article 15 : Servitudes**

En complément aux règles du PLU en vigueur : Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement, et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

Les prescriptions de l'article 13 devront donc être respectées scrupuleusement.