

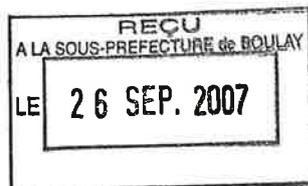
Département de la Moselle

COMMUNE DE BOUCHEPORN

LOTISSEMENT

PROJET DE LOTISSEMENT

REGLEMENT



Vu et accepté,
Le lotisseur

Thierry RIBIC
Adjoint

M. RIBIC



Dressé par la S.C.P. RIBIC & BOUR
Ingénieurs Géomètres ENSAIS
Saint-Avold, le 25 Juin 2007



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

SECTION 0 : GENERALITES

ARTICLE 0.1. - OBJET DU REGLEMENT

- 0.1.1. - Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.
- 0.1.2. - Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.
- 0.1.3. - Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente successive.
- 0.1.4. - Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 0.2. - ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain figurant au plan parcellaire annexé appartient à la commune de BOUCHEPORN.

ARTICLE 0.3. - SITUATION ET REFERENCE CADASTRALES

Le lotissement est situé à BOUCHEPORN au lieudit VILLAGE.
Il figure au plan cadastral de la commune sous la section 2 parcelles diverses.

ARTICLE 0.4. - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la zone : Le présent lotissement est essentiellement destiné à l'habitation.

ARTICLE 1.1. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1.1.1. - Le présent lotissement est essentiellement destiné à l'habitation.
Est interdite, dans son périmètre, toute construction d'immeuble collectif, toute construction provisoire en matériaux légers, ainsi que toute construction classée à la nomenclature relative aux établissements dangereux, insalubres et incommodes.
- 1.1.2. - Sont interdits les établissements, ainsi que les activités qui s'y rapportent, dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage, les passants.
- 1.1.3. - Sont interdits dans tout le lotissement les dépôts et décharges de toute nature.
Exceptionnellement, seront autorisées en faible quantité, le stockage du bois de chauffage, les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes non visibles à partir des voies, des espaces verts et espaces communs, publics ou privés du lotissement ; ces installations seront dissimulées par un écran de verdure.
- 1.1.4. - L'ouverture de carrière et l'affouillement des sols en vue de l'extraction des matériaux sont interdits. Ne sont autorisés que les travaux utiles pour la construction des bâtiments et les aménagements des abords.
- 1.1.5. - L'aménagement de terrain de camping, de caravaning ou de stationnement de caravanes sont interdits.
- 1.1.6. - Les constructions à usage agricole, ainsi que les installations d'élevage de toutes natures sont interdites.
- 1.1.7. - Les constructions provisoires ou de caractère précaire sont interdites.
- 1.1.8. - Les dépôts permanents de déchets ou d'ordures sont interdits.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2.1. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2.1.2. - Assainissement

Eaux pluviales - Eaux usées

Lorsque les réseaux publics recueillant les eaux pluviales et usées existent, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées dans ces réseaux.

Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public - Gaz

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution, d'éclairage public et de gaz devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2.2. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.2.1. - Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

2.2.2. - La façade sur rue de la construction principale sera obligatoirement située dans la zone d'implantation prévue au plan de composition. Elle présentera le moins de décrochement possible de manière à constituer un tissu continu cohérent avec le bâti ancien existant du village.

ARTICLE 2.3. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.3.1. - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2.4. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 2.4.1. - Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- 2.4.2. - Chaque lot doit supporter une construction principale, est interdit tout regroupement de deux ou plusieurs lots.

ARTICLE 2.5. - EMPRISE AU SOL

- 2.5.1. - L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2.6. - ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel sera conservé sans remblais ni déblais. Une tolérance est acceptée jusqu'à 0,70 m du niveau de la dalle basse du rez de chaussée et des terrasses extérieures. Cette tolérance est mesurée par rapport au point zéro (indiqué par un trait avec la mention niveau de sol) du coffret électrique.

ARTICLE 2.7. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 2.7.1. - La hauteur maximale sous égout de la construction projetée est fixée à 4,50 m, et 8 m. au faîtage.
- 2.7.2. - La hauteur maximale est calculée du point zéro en tout point de la construction.
- 2.7.3. – Les constructions annexes ne pourront dépasser 4m du sol au faîtage lorsqu'elles ne sont pas accolées ou intégrées au bâtiment principal.
- 2.7.4. - Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2.8. - ASPECT EXTERIEUR

- 2.8.1. - Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les menuiseries

2.8.1.1. - Volumes et toitures

- Les bâtiments présenteront des volumes simples en harmonie avec le bâti ancien existant.
- les volumétries étrangères à la région et à celles en usage localement sont à proscrire.
- Le volume des toitures sera simple (2 pans) et le sens sera conforme aux indications du plan de composition, sauf lots 6 et 9 où le sens est libre.
- Leur pente sera comprise entre 25° et 40°
- La couverture sera réalisée en tuiles de couleur naturelle (rouge) et de teinte mate
- Les cheminées extérieures en inox sont interdites

2.8.1.2. - Matériaux, aspect et couleur

- Les couleurs des murs sont celles qui s'harmoniseront le mieux avec l'environnement immédiat : couleur pastel.
- Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.
- Les agglos, parpaings, brique de terre cuite... ne devront pas être laissés brut de parement.
- les matériaux réfléchissants sont interdits

2.8.1.3. - Menuiseries

Les menuiseries en PVC, bois et aluminium sont autorisées.

2.8.2. - Les bâtiments annexes s'apparenteront à la construction principale (matériaux et teintes).

ARTICLE 2.9. - STATIONNEMENT

2.9.1. - Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Deux places de parkings non closes seront implantées sur chaque lot, en limite de voirie. Ces places pourront être adaptées aux projets de construction.

Le stationnement des poids lourds est interdit dans le lotissement.

L'accès au poids lourds est limité aux seuls véhicules de livraison, de déménagement, aux véhicules de secours, véhicules de ramassage des ordures.

ARTICLE 2.10. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.10.1. - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'arbres à raison d'un arbre par 150 m² de terrain.

- Les essences locales sont à privilégier (pommier, poirier, mirabellier, cerisier, noisetier, charme, hêtre, frêne, chêne etc...)

ARTICLE 2.11. – CLOTURES

Les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- En limite séparative : clôture grillagée d'une hauteur maximum de 1.50 mètre, doublée ou non par une haie vive.
- Sur rue : des murets pourront être édifiés sur une hauteur maximum de 0.60 mètre au dessus du niveau fini du trottoir ; ils pourront être surmontés ou non d'un grillage ou d'une simple haie : la hauteur totale n'excédant pas 1.20 mètre. Ils pourront être ou non doublés d'une haie vive.