

NOTE SUR LES SERVITUDES

Lotissement VILLAGE D'ENTREPRISES DE BOOS

Périmètre de protection éloignée du captage pour l'alimentation en eau potable du Becquet situé à Belbeuf

Le terrain d'assiette du lotissement objet des présentes est situé dans le périmètre de protection éloignée du captage pour l'alimentation en eau potable du Becquet situé à Belbeuf.

A ce titre l'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement devront se soumettre aux dispositions de l'acte déclaratif d'utilité publique lié au captage du becquet et notamment celles relatives au périmètre de protection éloignée.

Un acte déclaratif d'utilité publique concernant le captage du Becquet à Belbeuf a été pris suivant arrêté de Monsieur le Préfet de la région Haute-Normandie en date du 27 mars 1995, Aux termes dudit acte déclaratif il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté en italiques:

ARTICLE 6

I – A l'intérieur du périmètre de protection immédiate :

.....

II – A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée :

...

III – A l'intérieur du périmètre de protection éloignée :

Sont interdites, réglementées ou autorisées les activités figurant à l'annexe I du présente arrêté.

ANNEXE I

(extraits)

...

Périmètre de protection éloignée

Ce périmètre correspond une ZONE SENSIBLE dans laquelle les dispositions de la réglementation générale devront être strictement surveillées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les habitations devront être dotées d'un système d'assainissement individuel conforme aux prescriptions du Conseil départemental d'Hygiène. Les citernes d'hydrocarbures devront être conformes aux normes réglementaires applicables aux zones sensibles.

Les installations non conformes au règlement sanitaire départemental devront être modifiées : notamment, les puisards seront rigoureusement prohibés, ainsi que l'utilisation des anciens puits pour l'évacuation des eaux usées et des effluents des installations sanitaires.

Les épandages de lisiers devront faire l'objet d'une autorisation au titre du décret 73-218 du 23 février 1973 et de ses arrêtés interministériels d'application du 13 mai 1975.

Les projets de constructions ne pourront être autorisés que dans la mesure où leur assainissement sera techniquement possible sans introduire de causes de pollution potentielles. Dans cette optique, il conviendra d'éviter l'implantation d'activités présentant, par la nature des produits employés et de leurs eaux résiduaires, un danger de pollution des eaux souterraines. Eu pratique, le projets d'installations figurant à la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que le passage des canalisations de transit de produits chimiques devront être étudiés avec la plus grande attention (notamment en ce qui concerne la nature des rejets) avant d'être autorisés.

**Périmètre de protection des centres radioélectriques
de l'aéroport de Rouen Boos**

Le terrain d'assiette du lotissement objet des présentes est situé dans le périmètre de protection des centres radioélectriques de l'aéroport de Rouen Boos (zone T8).

Dans cette zone il est interdit de conserver ou de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions sur centre radioélectriques de l'aéroport.

Il est aussi interdit de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par l'aéroport.

A ce titre l'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement s'engage à respecter ces interdictions.

**Rappel de servitudes résultant de l'acte reçu par Maître Claire DALION, Notaire à
ROUEN, le 26 février 2009**

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN est propriétaire, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, d'une parcelle de terrain située à BOOS (Seine-Maritime), cadastrée initialement section AM numéro 17 formant l'emprise foncière du lotissement objet des présentes ainsi que des parcelles cadastrées section AM numéros 19 (formant le lot C au plan intitulé PLAN DE DIVISION ET DE BORMANGE dressé par le cabinet LECOURT-SANTUS-JUMENTIER, géomètres-experts associés à BOIS-GUILLAUME) et 20 (formant le lot D au plan intitulé PLAN DE DIVISION ET DE BORMANGE dressé par le cabinet LECOURT-SANTUS-JUMENTIER, géomètres-experts associés à BOIS-GUILLAUME).

La parcelle cadastrée section AM numéro 17 n'ayant pas sur la totalité de son assiette une sortie directe sur la Route Départementale numéro 6014 et sur la Rue Maryse Bastié, La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN s'est rapprochée du SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE, lequel est propriétaire de la voirie dénommée « *rue Maryse Bastié* », laquelle voirie fait partie d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section AM numéro 11 pour une contenance de 36 ha 49a 59ca, afin de solliciter l'autorisation pour les futurs acquéreurs des parcelles de la zone d'activités d'assurer la desserte de leur propriété à partir de la « *rue Maryse Bastié* » .

Par suite, aux termes d'un acte de constitutions de servitudes par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT DE ROUEN VALLEE DE SEINE au profit de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, reçu par Maître Claire DALION, Notaire à ROUEN, le 26 février 2009 publié au premier bureau des hypothèques de ROUEN le 31 mars 2009 volume 2009 P n° 2163, ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre le 14 avril 2009 volume 2009 D numéro 4309, il a été constitué les servitudes de passage et de passage de réseaux ci-après littéralement rapportées en italique :

TITRE I - CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

Par les présentes, le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE concède au profit de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

Désignation du fonds servant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime), rue Maryse Bastié, une parcelle cadastrée section AM numéro 11 lieudit " La Grand Cour " d'une contenance de 36 ha 49a 59ca. **ETANT ICI PRECISE** que la servitude constituée aux termes des présentes n'a pour assiette qu'une partie de l'emprise de la rue Maryse Bastié laquelle est matérialisée sous teinte JAUNE à l'extrait de plan cadastral demeuré ci-joint et annexé après mention. Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme '**FONDS SERVANT**'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE par suite d'un acte reçu par Monsieur le Préfet de la Région Haute-Normandie le 19 novembre 2007 publié au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 27 novembre 2007 Volume 2007 P numéro 9821.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime), à l'angle de l a route de Paris (Route Départementale numéro 6014) et de la rue Maryse Bastié, une parcelle non bâtie d'une contenance totale de 5ha 45a 46ca cadastrée savoir :

- Section AM numéro 17 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 4ha 71a 39ca.
- Section AM numéro 18 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 60a 00ca.
- Section AM numéro 19 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 8a 28ca.
- Section AM numéro 20 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 5a 79ca.

Ladite parcelle est représentée entourée de pointillés ROUGES au plan intitulé « PLAN DE DIVISION ET DE BORNAGE » dressé par le cabinet LECOURT-SANTUS-JUMENTIER, géomètres-experts associés à BOIS-GUILLAUME, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

*Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme '**FONDS DOMINANT**'.*

Référence de publication du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN par suite d'un acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 publié au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 8 août 2006 Volume 2006 P numéro 6631.

Assiette de la servitude

Cette assiette figure sous teinte JAUNE à l'extrait de plan cadastral visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

Conditions d'exercice de la servitude

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, ses ayants droits et ayants causes, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, en tout ou partie.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage, lequel est actuellement bitumé et en état de

route.

Le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE, propriétaire actuel du fonds servant, s'y engage expressément, tant pour lui-même que pour ses ayants-droits ou ayants-cause.

Ces frais et obligations seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds servant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE au profit de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).

TITRE II - CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX

Par les présentes, le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE concède au profit de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage de réseaux qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

Désignation du fonds servant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime), rue Maryse Bastié, une parcelle cadastrée section AM numéro 11 lieudit " La Grand Cour " d'une contenance de 36 ha 49a 59ca.

ETANT ICI PRECISE que la servitude constituée aux termes des présentes n'a pour assiette qu'une partie de l'emprise de la rue Maryse Bastié laquelle est matérialisée sous teinte JAUNE à l'extrait de plan cadastral demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE par suite d'un acte reçu par Monsieur le Préfet de la Région Haute-Normandie le 19 novembre 2007 publié au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 27 novembre 2007 Volume 2007 P numéro 9821.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de BOOS (Seine-Maritime), à l'angle de l _____ a route de Paris (Route Départementale numéro 6014) et de la rue Maryse Bastié, une parcelle non bâtie d'une contenance totale de 5ha 45a 46ca cadastrée savoir :

- Section AM numéro 17 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 4ha 71a 39ca.
- Section AM numéro 18 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 60a 00ca.
- Section AM numéro 19 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 8a 28ca.
- Section AM numéro 20 lieudit « La Grand Cour » d'une contenance de 5a 79ca.

Ladite parcelle est représentée entourée de pointillés ROUGES au plan intitulé « PLAN DE DIVISION ET DE BORNAGE » dressé par le cabinet LECOURT-SANTUS-JUMENTIER, géomètres-experts associés à BOIS-GUILLAUME lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Référence de publication du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN par suite d'un acte reçu par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 10 juillet 2006 publié au bureau des hypothèques de ROUEN premier bureau le 8 août 2006 Volume 2006 P numéro 6631.

Assiette de la servitude

Cette assiette figure sous teinte JAUNE à l'extrait de plan cadastral visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

Conditions d'exercice de la servitude

Ainsi qu'il est dit en l'exposé qui précède, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, propriétaire du fonds dominant, va réaliser sur ledit fonds dominant une zone d'activités.

Dans le but de pourvoir aux besoins des futurs acquéreurs des parcelles de ladite zone d'activités, différents réseaux devront être amenés du fonds servant vers le fonds dominant afin de desservir ces futures parcelles, et d'assurer les besoins des futures constructions notamment en eau, assainissement, électricité, éclairage, gaz et téléphone.

Le propriétaire du fonds dominant devra entretenir continuellement en bon état l'ensemble des réseaux compris dans l'assiette du droit de passage.

Il ne devra pas porter atteinte au revêtement de la Rue Maryse Bastié, actuellement bitumée, et devra, en tout état de cause, réparer à ses frais les dégradations qui seraient portées au fonds servant, dans le cadre de l'exercice des prérogatives découlant de la présente servitude de passage de réseaux, ainsi qu'il s'y engage expressément; tant pour lui-même que pour ses ayants-droits ou ayants-cause.

Ces frais et obligations seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds dominant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE au profit de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).

L'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement seront subrogés sur la parcelle cadastrée section AM numéro 17 dans les droits et obligations du VENDEUR résultant des servitudes ci-dessus rappelées.

L'ensemble des acquéreurs des lots de lotissement pourront ainsi assurer leur sortie sur la rue Maryse Bastié, ainsi que le passage de ses réseaux sous l'emprise de cette rue si besoin était.

Dépôt de pièces

L'ensemble des pièces du lotissement a été déposé au rang des minutes de Maître Claire DALION, Notaire à ROUEN, le 21 décembre 2009 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de ROUEN, le 9 février 2010, volume 2010 P, numéro 1327.

Rappel de servitudes figurant dans le cahier des charges du lotissement

Il résulte de l'article « 4.9 Servitudes » du cahier des charges du lotissement ce qui suit littéralement rapporté :

« 4.9.1 Extension de la zone

*« L'aménageur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se « substituerait le droit d'utiliser et d'étendre les ouvrages, les réseaux, voiries et espaces « plantés.
« Dans cette hypothèse, les charges d'entretien et de réparation seraient réparties « entre tous les bénéficiaires des ouvrages.*

« 4.9.2 Servitudes d'accès

« Les propriétaires de chaque parcelle de terrain seront tenus de subir toutes les « servitudes imposées par le passage éventuel de canalisations ou la construction « d'ouvrages, rendus nécessaires par la réglementation en vigueur ou les besoins du « fonctionnement de la zone et son extension.

« La C.C.I ou le gestionnaire de site disposera d'un droit d'accès permanent pour « procéder à la surveillance, à l'entretien, à la réparation ou la modification de ces « canalisations ou ouvrages.

« Les propriétaires ne pourront, en aucun cas, exercer quelque recours que ce « soit, notamment contre le gestionnaire du site ou la C.C.I ni réclamer une indemnité ou « une réduction de charges à raison du trouble qui pourrait leur être apporté de ce « fait. »

« 4.9.3 Servitudes Gaz de France

L'association syndicale s'engage à, faire respecter et à faire transcrire dans tout document, les spécifications particulières suivantes de façon à ce qu'elles se transmettent en cas de mutation aux nouveaux Ayants-droits:

**L'association syndicale confère le droit à Gaz de France, à ses collaborateurs ou toute personne habilitée par lui, de pénétrer dans les parties communes du lotissement et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction ou au raccordement de nouveaux ouvrages, ainsi qu'à l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, l'allongement, l'enlèvement de tout ou parties des canalisations accessoires;*

**L'association syndicale consent expressément à Gaz de France une servitude pour établir à demeure dans l'emprise des parties communes du lotissement, les ouvrages destinés à l'alimentation en gaz naturel des constructions qui seront édifiées (canalisations accessoires et autres installations);*

**La constitution de servitude sera réitérée devant notaire dans (me convention de servitude que l'association syndicale s'engage à signer sur simple demande de Gaz de France et qui sera publiée et enregistrée au bureau des hypothèques aux frais de Gaz de France;*

**Il est précisé à l'association syndicale que toute plantation d'arbre à proximité du réseau de Gaz de France devra être conforme à la Norme NF P 98 - 332 de Février 2005, intitulée « Règle de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinages entre les réseaux et les végétaux ». Cette obligation figurera dans la convention de servitude conclue entre l'association syndicale et Gaz de France, ainsi que dans le règlement du lotissement et les actes successifs de vente lors des cessions des terrains.*

**Il est strictement interdit de construire sur une largeur de 2m de part et d'autre du réseau Gaz de France. Le mobilier urbain non pourvu de fondations, tel que bancs, abris-bus, panneau d'affichage, etc. ne sera pas considéré comme un bâtiment au sens de la convention de servitude.*

