

VALLIQUERVILLE -76-

Route d'Allouville-Bellefosse / La Vieille Route

R.J.P.

REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.3- - PA 10 -

Septembre 2021

INDICE	MODIFICATION	DATE
3,1	Modification ART 6,7 ,11 et tableau de	Février 2021
	Suite aux observations de la communauté	
	De Communes de la Région d'Yvetot	
3,2	Art 7/11	Septembre 2021
3,3	Tableau de répartition des lots	Sept. 2021



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 du PLUi et notamment du règlement de la zone AUm.

A l'intérieur de l'opération il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Il est précisé que l'arrêté portant autorisation du lotissement ne comporte pas de 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.

En cas de constructions en bande ou accolées, **les structures devront être indépendantes** pour que la qualification au regard de la protection incendie, reste une qualification « **Habitation de la 1ère Famille** » (cf page 30 du rddeci, risque « habitation »).

Le respect du présent règlement sera assuré :

- par l'Administration,
- par le lotisseur,
- par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'Administration

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.

Approbaton Administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

Les [architectes](#) du **CAUE 76** (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) sont à votre disposition pour vous aider à concevoir votre projet. N'hésitez pas à les solliciter lors des permanences assurées dans les locaux de la Communauté de Commune Yvetot Normandie.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SANS OBJET

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

L'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau 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 l'activité professionnelle devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

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.

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

Eaux pluviales des lots 20 et 21 : Ces lots doivent rejeter leurs eaux pluviales dans le branchement prévu, raccordé au réseau pluvial des espaces communs (pas d'épandage individuel).

Eaux pluviales des autres lots: Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 10 ans conformément au rapport de l'hydrogéologue NBEE (page 11).

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 en annexe.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantation figurées sur le règlement graphique PA10

Par rapport à La Vieille Route et à la Route d'Allouville-Bellefosse, les constructions devront respecter un recul de 5,00m minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Par rapport aux voies nouvellement créées (voirie interne), les constructions devront respecter un recul de 3,00 m minimum.

Par rapport à la liaison piétonne pour les lots 8, 9, 33 et 34, les constructions devront respecter un recul de 2,00 m minimum.

Par rapport aux zones de bassin pour les lots 16, 26, 27 et 29, les constructions devront respecter un recul de 2,00 m minimum.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées dans les zones d'implantation figurées sur le règlement graphique PA10

Sur le périmètre de l'opération pour les lots 1 à 4 les constructions à usage d'habitation devront être implantées :

- Avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage sans être inférieur à 10,00 m

Sur le périmètre de l'opération pour les lots 5,6,7,10,11,32,33,34 les constructions à usage d'habitation devront être implantées :

Avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage :

* sans être inférieur à 3,00 m en cas de façade aveugle

* sans être inférieur à 5,00 m en cas de façade avec baies.

Sur le périmètre de l'opération pour les lots 17,18,23,24,25,26 les constructions à usage d'habitation devront être implantées :

Avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage sans être inférieur à 5,00 m

Par rapport aux limites nouvellement créées à l'intérieur du lotissement, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative

- Soit avec un recul au moins égal à 2,00 m.

En dérogation des zones d'implantation définies sur la pièce PA10 : les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter librement.

Les abris de jardin seront obligatoirement positionnés en fond de parcelle.

En cas de dépôt d'un permis de construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations "internes" aux dits lots ne seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les prospectus sur le périmètre des lots constituant l'assiette du permis de construire.

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 en annexe.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des annexes (volumes détachés des habitations) ne pourra excéder une hauteur équivalente à 3,5 mètres à l'égout ou acrotère.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

1. Généralités

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leurs volumes, leurs matériaux, leurs percements, leurs toitures doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

2. Adaptation au sol

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire. La dalle de rez de chaussée ne devra pas excéder 0,50 m par rapport au terrain naturel d'origine.

Pour les aménagements extérieurs, la hauteur des murs maçonnés de soutènement épaulant un remblai, une terrasse, etc. sera limité à 0,50m.

Les remblais/déblais seront limités à 0,80m de haut sauf pour la zone d'accès au sous-sol où les murs de soutènement seront intégrés au mieux des possibilités avec choix de teintes sombres et de matériaux ou dispositifs pérennes.

3. Aspect/toiture

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toutefois les constructions contemporaines pourront être autorisées si elles sont de qualité et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le site.

Pour les volumes en toiture-terrasse, exiger un jeu de volumétrie des façades principales avec au moins un retrait suffisant pour éviter l'effet de boîte.

Le zinc ou aspect zinc sera autorisé en cas de parti pris architectural cohérent et maîtrisé.

4. Les clôtures :

Les grillages et poteaux de clôture seront de couleur sombre.
Les haies de clôture seront choisies parmi les essences locales.
Les portails seront réalisés en bois ou en métal de couleur sombre.

En limite de voirie interne :

- constituée d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m ; de 1,60 m de hauteur maximum
- doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80 m de la limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage de 1,60 m de hauteur maximum

En limite des autres espaces publics (des cheminements piétonniers et du bassin) :

- La clôture sera composée d'un grillage de 1,60 m de hauteur maximum positionné en limite de propriété.
- doublée ou non d'une haie d'une hauteur de 1,60m de hauteur maximum, plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m.

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies arbustives.
- la hauteur maximale autorisée est de 1,80m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

Obligation de réaliser une haie pour les lots 1 à 7, 10 et 11, 15 à 18 23 à 26 et 30 à 34 :

- Conformément au plan de composition d'ensemble, les acquéreurs de ces lots devront réaliser une haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 1,80m

Les thuyas et les lauriers sont interdits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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, entrée charretière comprise.

Les surfaces de stationnement non closes pourront être réalisées de manière à être perméables : sables stabilisés, graviers, pavés drainants, gazons renforcés, pavés joints herbe, dalles alvéolées.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire. Au minimum un arbre fruitier doit être planté sur chaque parcelle.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La répartition de la surface de plancher fixée pour chaque lot est détaillée dans le 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 modifiées par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement nouvelle, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés, les règles du présent règlement.

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS
--

Surface de l'opération : 22 975 m²

Surface de plancher retenue : 8 500 m²

Emprise au sol retenue : 8 000 m²

Les surfaces des parcelles indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

Surface d'espaces verts nécessaire : 40 % x 22 975 m² = 9 190 m²
Espaces verts collectifs (lots de gestion pluviale et accotements le long des voiries) : 2 615 m²
Espaces verts privés : 6 957 m²
Surface totale des Espaces verts sur l'opération : 9 572 m²

N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Emprise au Sol attachée à chaque lot (m ²)	Surface d'espaces verts attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1	Lot à bâtir	652	250	250	261	1/2/3
2	Lot à bâtir	596	250	250	238	1/3
3	Lot à bâtir	595	250	250	238	1/3
4	Lot à bâtir	466	250	250	186	1/3
5	Lot à bâtir	455	250	250	182	1
6	Lot à bâtir	595	250	250	238	1
7	Lot à bâtir	450	250	250	180	1
8	Lot à bâtir	414	250	250	166	
9	Lot à bâtir	440	250	250	176	
10	Lot à bâtir	449	250	250	180	
11	Lot à bâtir	404	250	200	162	
12	Lot à bâtir	404	250	200	162	
13	Lot à bâtir	493	250	250	197	
14	Lot à bâtir	400	250	200	160	
15	Lot à bâtir	677	250	250	271	1
16	Lot à bâtir	574	250	250	230	1
17	Lot à bâtir	564	250	250	226	1/2/4
18	Lot à bâtir	672	250	250	269	1/2/4
19	Lot à bâtir	372	250	200	149	1/2
20	Lot à bâtir	378	250	200	151	1/2
21	Lot à bâtir	378	250	200	151	1/2
22	Lot à bâtir	453	250	250	181	1/2
23	Lot à bâtir	703	250	250	281	1/2/4
24	Lot à bâtir	734	250	250	294	1/2/4
25	Lot à bâtir	680	250	250	272	1/2/4
26	Lot à bâtir	778	250	250	311	1/2/4
27	Lot à bâtir	385	250	200	154	
28	Lot à bâtir	371	250	200	148	
29	Lot à bâtir	539	250	250	216	
30	Lot à bâtir	377	250	200	151	1
31	Lot à bâtir	401	250	200	160	1
32	Lot à bâtir	576	250	250	230	1
33	Lot à bâtir	511	250	250	204	1
34	Lot à bâtir	460	250	250	184	1
35	VEC	3 224				
36	VEC	983				
37	VEC	851				
38	VEC	436				
39	VEC	56				
40	Alignement	29				
		22 975	8 500	8 000	6 958	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

- 1 : Obligation de plantation, maintien et d'entretien d'une haie
- 2 : Obligation de maintien et d'entretien d'un alignement d'arbres
- 3 : Prescriptions EDF voir Avis PA
- 4 : Servitude d'écoulement des eaux pluviales dans une noue

NB : en cas de dépôt d'un permis de construire sur plusieurs lots, les droits à construire définis ci-dessus seront mutualisés.

ANNEXE 1 :
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 attenants 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.