

CAG PROMOTION
648 Rue de la Pépinière
76190 Sainte Marie des Champs

DEMANDEUR

LOTISSEMENT LE VILLAGE DE GERPONVILLE

Lotissement de 18 lots à bâtir

PA MODIFICATIF N°2

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 10

Annule et remplace règlements précédents

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Document modifié PA modificatif n°2	28 JUILLET 2022

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement.

Les prescriptions contenues dans ce règlement complètent les dispositions applicables en zone AU du PLUi Fécamp Caux Littoral.

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

Le respect du présent règlement sera assuré :

- Par l'Administration,
- Par l'Association Syndicale libre dont les statuts seront annexés au présent règlement par le lotisseur,
- Par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'Administration ou de l'Association Syndicale.

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 ventes ou locations successives.

Approbation Administrative

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

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Application des dispositions de l'Article AU1 du PLUi Fécamp Caux Littoral.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Application des dispositions de l'Article AU1 du PLUi Fécamp Caux Littoral.

Article 3 – VOLUMETRIE, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SEPARATIVES

Application des dispositions de l'Article AU3 du PLUi Fécamp Caux Littoral, complété par les dispositions suivantes :

Aucune construction ne pourra être implantée dans les zones définies comme telles au règlement graphique (PA9-01).

Les axes de faitages principaux sont définis au règlement graphique (PA9-01).

Cas particuliers - Piscines

Les piscines, couvertes ou non, enterrées ou semi-enterrées doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à toute limite séparative de parcelle

Article 4 – ASPECT EXTERIEUR

Application des dispositions de l'Article AU4 du PLUi Fécamp Caux Littoral, complété par les dispositions suivantes :

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

Les clôtures (à charge des acquéreurs) :

Application des dispositions de l'Article AU4 du PLUi Fécamp Caux Littoral, complétées par les dispositions suivantes :

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Dans le cas de mise en œuvre de clôtures, celles-ci devront respecter 2 types d'implantations =

- **en retrait par rapport aux haies végétales imposées par le plan paysager PA8-03,**
- **en limite séparative en dehors des zones plantées illustrées dans le plan paysager PA8-03**

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale, les clôtures avoisinantes et le paysage environnant.

Portails

Les portails des garages et des entrées charretières et les portillons devront être réalisés en cohérence avec le traitement architectural de la construction et être réalisés :

- En acier, en alu ou en bois et d'aspect simple et de couleur sombre ;

- Être coulissant ou à 2 vantaux maximum ;
- D'une hauteur maximale de 2.00 m.
- Leur composition devra souligner soit la verticalité, soit l'horizontalité. Les cadres seront forcément rectilignes.

Le choix du ou des portails ou portillons devra être homogène sur un même lot.

Article 5 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Application des dispositions de l'Article AU5 du PLUi Fécamp Caux Littoral, complétées par les dispositions suivantes :

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.

Obligation de conserver l'alignement d'arbres plantés en limite de propriété.

Obligation de conserver et entretenir toutes les plantations réalisées par l'aménageur en propriétés privées telles que mentionnées au PA8-03.

Les plantations de haie champêtre-bocagère doivent être constituées de variété d'essence parmi lesquelles = Charmes, Erable, Troène, Aubépines, Fusain, Houx, Cornouiller, Noisetier, Cotinus, Amelanchier, Syringat.

Article 6 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Application des dispositions de l'Article AU6 du PLUi Fécamp Caux Littoral, complétées par les dispositions suivantes :

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès dit entrée charretière non clos sur 5 mètres de profondeur et 5 mètres de largeur minimale en retrait du domaine public permettant le stationnement de 2 véhicules légers.

L'entrée charretière sera obligatoirement libre de toute clôture sur rue.

Lorsque 2 entrées charretières sont accolées, il est interdit d'y poser une clôture en mitoyenneté.

Article 7 – ACCES ET VOIRIE

Application des dispositions de l'Article AU7 du PLUi Fécamp Caux Littoral, complétées par les dispositions suivantes :

Chaque lot doit disposer d'un espace non clos de 5mx5m destiné au stationnement hors voie publique de 2 véhicules.

Pour les lots 2, 3, 6, 9 et 13 : sur l'un des côtés de l'entrée charretière, sur une longueur de 1,50m et d'une largeur de 0.75m, une aire doit être aménagée pour les bacs à déchets et revêtue.

Tout type de constructions sur cette zone est interdit.

Article 8 – DESSERTER PAR LES RESEAUX

Application des dispositions de l'Article AU8 du PLUi Fécamp Caux Littoral, complétées par les dispositions suivantes :

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.

8.1 Eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

8.2 Assainissement eaux usées

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété. Le raccordement se fera en fond de cunette.

8.3 Assainissement eaux pluviales

Le propriétaire de chaque lot ne doit réaliser aucun aménagement qui entrave le libre écoulement des eaux des fonds supérieurs vers les fonds inférieurs (Art.640 du Code Civil).

Sur chaque parcelle privative, l'infiltration à la parcelle des eaux ruisselées sur les surfaces imperméabilisées privatives sera réalisée par la mise en œuvre de tranchées d'infiltration dimensionnées pour l'occurrence centennale.

Concernant, le dimensionnement des ouvrages d'infiltration individuels à mettre en œuvre sur chaque parcelle, un règlement spécifique à la gestion pluviale du lotissement Le Village de Gerponville est annexé à ce présent règlement et au cahier des charges du Lotissement.

Chaque acquéreur pourra donc sur les bases de ce règlement déterminer le linéaire de tranchée à mettre en œuvre en fonction des surfaces à gérer avec un volume minimal de 7 m³ pour 100 m² imperméabilisés.

Pour garantir le bon fonctionnement hydraulique de l'aménagement futur, ces ouvrages d'assainissement devront donc être réalisés dans les règles de l'art, conservés au fil des années et entretenus régulièrement pour en garantir le bon fonctionnement. En matière d'entretien, les futurs acquéreurs devront donc :

- Nettoyer les gouttières et les regards pour éviter le colmatage des structures drainantes ;
- Décolmater les surfaces drainantes en cas de dysfonctionnements ;
- Remplacer les matériaux à l'intérieur de la structure si le dé colmatage n'est pas efficace.

8.4 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.

ANNEXE
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^os., B 1970, n^o 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.

GERPONVILLE - Lotissement CAG PROMOTION

Rue des Peupliers – Rue Juliette Varin

Règlement d'assainissement pluvial

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LES PARTIES COMMUNES DU LOTISSEMENT

La gestion des eaux pluviales sur les parties communes du lotissement est assurée par des noues d'infiltration végétalisées en bordure de voie. Le volume de ces noues a été dimensionné en tenant compte des surfaces collectées (voie d'accès aux parcelles, espaces verts et cheminement piéton central), de la capacité d'infiltration des sols du site. Ces noues dont le dimensionnement est justifié dans le dossier loi sur l'eau peuvent gérer une pluie d'occurrence centennale.

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LES PARCELLES PRIVÉES DU LOTISSEMENT

Au droit des lots privés, les acquéreurs ont l'obligation de mettre en place à leur charge un système d'assainissement capable de gérer les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées. Pour une meilleure compréhension par le lecteur, il est rappelé ici en préambule que les surfaces imperméabilisées correspondent non seulement à la toiture des habitations mais également aux surfaces minérales au sol à savoir : les terrasses, les trottoirs, les chemins et cours, ... Le recours à des revêtements au sol perméables ou semi-perméables, permettra de réduire la surface active et donc le volume de stockage à créer (exemple : 100 m² de structure perméable équivaut à 50 m² de surface active, tandis que 100 m² d'enrobé ou béton équivaut à 100 m² de surface active).

Les acquéreurs se doivent de mettre en place un dispositif de collecte des ruissellements adapté afin de diriger les écoulements pluviaux vers un ouvrage de stockage/infiltration. Les dispositifs de collecte correspondent à des gouttières pour les toitures et à des grilles avaloirs pour les surfaces minérales au sol.

Quel que soit l'ouvrage de stockage/infiltration mis en place, celui-ci doit être capable de surverser vers l'espace public lors de pluies très exceptionnelles pour ne pas risquer d'inonder l'habitation au droit de la parcelle concernée ou les parcelles voisines. La gestion de cette surverse peut être assurée soit par un nivellement du terrain en direction de l'espace public ou par le biais d'un « trop-plein ». Le plan masse du lotissement précise les zones d'implantation préférentielle de ces ouvrages.

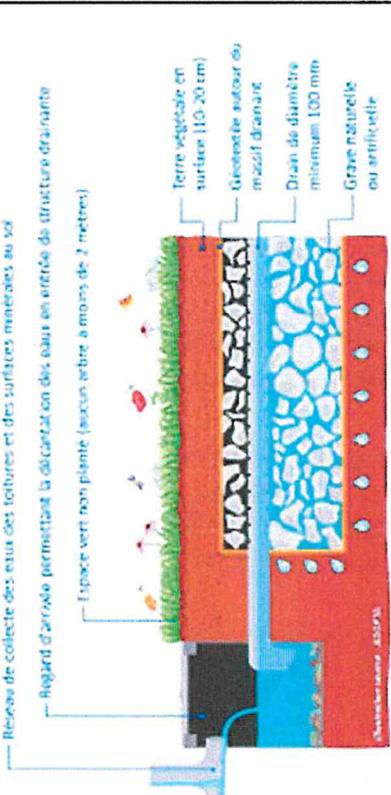
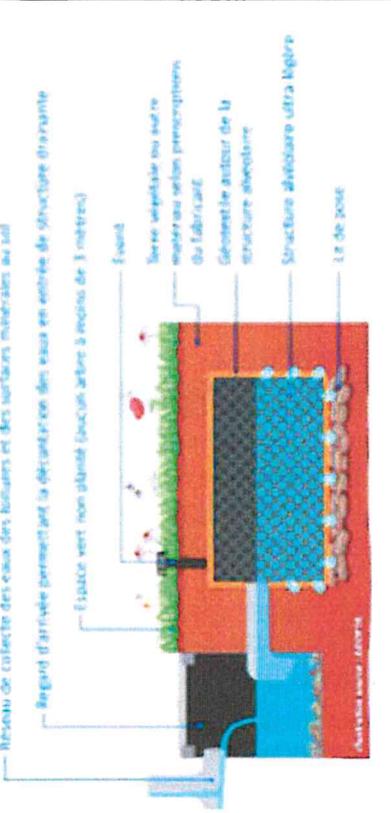
Concernant la mise en œuvre technique de ces ouvrages qui doivent garantir le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle des lots privés, il est proposé ici au travers du présent règlement de lotissement, 2 solutions techniques qui permettent de satisfaire ces prescriptions : la tranchée drainante et les structures alvéolaires. Les caractéristiques dimensionnelles à respecter pour ces ouvrages sont présentées dans le tableau suivant ; elles ont été définies selon les préconisations de la DDTM de Seine-Maritime de sorte à disposer d'un volume utile suffisant (7 m³ pour 100 m² de surface active) et ainsi assurer une gestion des eaux ruisselées sur les surfaces imperméabilisées lors d'une pluie d'occurrence centennale.

Si l'acquéreur (ou son constructeur) désire mettre en œuvre un autre type d'ouvrage ou un ouvrage similaire aux caractéristiques dimensionnelles différentes ou avec un matériau de remplissage différent, il incombe à ce dernier de produire une étude de dimensionnement hydraulique spécifique qui devra être jointe au dossier de permis de construire et envoyée au service en charge de la police de l'eau pour validation.

Enfin, pour garantir le bon fonctionnement hydraulique du système d'assainissement pluvial au fur et à mesure des années, ces ouvrages devront être réalisés dans les règles de l'art et entretenus régulièrement pour en garantir le bon fonctionnement.

En matière d'entretien, les propriétaires devront :

- Nettoyer régulièrement les gouttières, les grilles, les regards pour éviter le colmatage des ouvrages (tout particulièrement les structures drainantes) ;
- Décolmater les surfaces drainantes en cas de dysfonctionnements ;
- Remplacer les matériaux à l'intérieur de la structure si le décolmater n'est pas efficace.

INFORMATIONS	MISE EN PLACE D'UNE TRANCHEE DRAINANTE	MISE EN PLACE D'UNE STRUCTURE ALVEOLAIRE ULTRA-LEGERE (SAUL)
<p>Coupe de principe de l'ouvrage de stockage et d'infiltration</p> 		
Matériau de remplissage	Massif drainant composé de grave naturelle (graviers, galets)	Structure alvéolaire en nid d'abeilles conçue en polypropylène (type Nidaplast ou équivalent)
Points forts	Prix faible + facilité de mise en œuvre	Emprise beaucoup plus faible que la solution en massif drainant
Indice de vide	30 %	95 %
10 m ²	<p>Largeur du massif = 2 m Longueur du massif = 2 m Hauteur du massif = 60 cm</p>	<p>Largeur de la structure = 1,2 m Longueur de la structure = 1,2 m Hauteur de la structure = 60 cm</p>
100 m ²	<p>Largeur du massif = 2 m Longueur du massif = 20 m Hauteur du massif = 60 cm</p>	<p>Largeur de la structure = 1,2 m Longueur de la structure = 12 m Hauteur de la structure = 60 cm</p>
150 m ²	<p>Largeur du massif = 2 m Longueur du massif = 30 m Hauteur du massif = 60 cm</p>	<p>Largeur de la structure = 1,2 m Longueur de la structure = 18 m Hauteur de la structure = 60 cm</p>
200 m ²	<p>Largeur du massif = 2 m Longueur du massif = 40 m Hauteur du massif = 60 cm</p>	<p>Largeur de la structure = 1,2 m Longueur de la structure = 24 m Hauteur de la structure = 60 cm</p>
250 m ²	<p>Largeur du massif = 2 m Longueur du massif = 50 m Hauteur du massif = 60 cm</p>	<p>Largeur de la structure = 1,2 m Longueur de la structure = 30 m Hauteur de la structure = 60 cm</p>
<p>Quelles sont les dimensions minimales à respecter en fonction de la surface active à gérer ?</p> <p>* A quel correspond la surface active ?</p>	<p>La surface active correspond à la surface réellement couverte (surfaces de toitures et surfaces minérales au sol) à laquelle est appliqué un coefficient de ruissellement. Dans le cas présent, il est demandé d'appliquer les coefficients suivants : 50 % pour les revêtements perméables au sol (sables enherbés, graviers), 90 % pour les toitures végétalisées et 100 % pour les autres surfaces imperméables (tuiles, ardoises, bac acier, béton, enrobé, carrelage, ...)</p> <p>Exemple : pour une habitation de 100 m² toiture ardoise, 20m² de terrasse ardoise, 10m² de chemin gravier et 5 m² de bâtiment toiture végétalisée : 100 x 1 + 20 x 1 + 10 x 0,5 + 5 x 0,9 = 129,5 m²</p>	<p>Interdiction de mettre en œuvre 2 couches horizontales de modules alvéolaires étant donné que les mesures de perméabilité ont été réalisées jusqu'à 70 cm de profondeur</p>