



648 Rue de la Pépinière
76190 Sainte Marie des Champs

LOTISSEMENT LE VERGER DES MOUTONS

Lotissement de 11 lots à bâtir

REGLEMENT DE LOTISSEMENT PA 10

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Création	5 DECEMBRE 2022
2	Correction suite étude hydraulique Infranéo Ind D	6 décembre 2022
3	Complément instruction PA	05 Janvier 2023
4	Ajustement tableau des surfaces	25 Janvier 2023
5	Correction article Cloture	03 Avril 2023
6	Règlement modificatif 11 lots	19 Février 2024
7	Modification article 2	11 Mars 2024

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 UH du PLUi Yvetot Normandie.

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 reventes 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 UH1 du PLUi Yvetot Normandie.

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

Application des dispositions de l'Article UH1 du PLUi Yvetot Normandie étant ici précisé que les constructions à usage de bureaux sont autorisées sous réserve que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 150m².

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

Application des dispositions de l'Article UH3 du PLUi Yvetot Normandie, complété par les dispositions suivantes :

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

3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Application des dispositions du Règlement d'Urbanisme en vigueur.

3.2.1 Par rapport aux limites séparatives

Définition : La limite séparative du lotissement est composée de l'ensemble des limites qui séparent l'unité foncière du lotissement avec le foncier extérieur au lotissement.

Application des dispositions du Règlement d'Urbanisme en vigueur : Les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives. La distance entre les constructions (constructions principales et annexes) et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage avec un minimum de 3 mètres en cas de façade aveugle et 5 mètres en cas de façade avec baies.

3.2.2 Par rapport aux limites internes

Définition : Une limite interne de lotissement est composée des limites séparatives intérieures au lotissement : il s'agit des limites liées à la division intérieure du projet, qui délimite les parcelles privatives entre elles ainsi qu'avec le ou les nouvelles voiries de desserte créées à l'intérieur du lotissement.

L'implantation sur limite interne au lotissement est autorisée, sauf avec la limite de la voirie de desserte avec laquelle il faudra respecter un retrait de 3m minimum. En cas de construction en retrait par rapport à une limite interne, une distance minimum de 1m50 en cas de façade borgne, et 5m en cas de façade ouverte seront à respecter.

Cas particulier pour le lot 7, qui pourra s'implanter en limite séparative uniquement sur une portion de celle-ci avec la voirie de desserte (voir illustration du PA9-02).

En complément,

Les abris de jardin (de moins de 20m²) pourront être implantés en dehors des zones de constructibilité :

- soit en limite séparative.
- soit avec un recul au moins égal à 1,00m.

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

Le lot 4 pourra être subdivisé par son acquéreur.

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

L'emprise au sol, la surface de plancher autorisée ainsi que la surface des espaces verts pleine terre minimal et espaces verts d'agrément minimal à respecter sont précisées dans le tableau annexé au présent règlement.

Article 4 – ASPECT EXTERIEUR

Application des dispositions de l'Article UH4 du PLUi Yvetot Normandie, 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 UH4 du PLUi Yvetot Normandie, 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,**
- **ou sur limite séparative pour les autres zones lorsque le PA8-03 n'impose pas de haies végétales**

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 ;
- 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 UH5 du PLUi Yvetot Normandie, 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.

Par ailleurs, il est rappelé qu'il doit être planté au minimum un arbre ou bosquet pour 200m² de terrain.

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 UH6 du PLUi Yvetot Normandie.

Article 7 – ACCES ET VOIRIE

Application des dispositions de l'Article UH7 du PLUi Yvetot Normandie, complétées par les dispositions suivantes :

Chaque lot doit disposer d'un espace non clos permettant le stationnement hors voie privée d'un véhicule.

Une aire de collecte des ordures ménagère est aménagée à l'entrée du lotissement. Cette aire sera utilisée uniquement les jours de collecte. Les acquéreurs ont l'obligation de ne pas entreposer leurs containers OM en dehors des jours de collecte sur cette zone.

Article 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Application des dispositions de l'Article UH8 du PLUi Yvetot Normandie, 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 et le stockage à la parcelle des eaux ruisselées provenant des surfaces imperméabilisées au-delà des 50 premiers m² sera réalisée par la mise en œuvre de noue ou tranchées de stockage/infiltration dimensionnées pour l'occurrence centennale.

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété. Cette boîte de branchement permettra d'envoyer la surverse de l'ouvrage de stockage/infiltration de la parcelle vers le dispositif commun au lotissement situé sous voirie.

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 Verger des Moutons 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 suivant le tableau de correspondance suivant =

Surface imperméabilisée brute	100 m ²	100 m ²	150 m ²	200 m ²
Surface imperméabilisée après réduction de 50 m ²	50 m ²	50 m ²	100 m ²	150 m ²
Nature de l'ouvrage de stockage infiltration	Noue/fossé	Tranchée	Tranchée	Tranchée
Surface d'infiltration (parois latérale seules)	10 m ²	13 m ²	21 m ²	30 m ²
Volume de stockage à gérer	2.3 m ³	1.9 m ³	4.5 m ³	6.8 m ³
Volume tranchée granulaire à 35% de vide		5.5 m ³	12.9 m ³	19.4 m ³
Longueur (*)	10 m	10 m	10 m	11 m
Largeur (*)	1 m	1 m	1.50 m	1.50 m
Hauteur (*)	0.50 m	0.60 m	0.90 m	1.20 m

Pour des surfaces comprises entre les surfaces du tableau, une règle proportionnelle peut s'appliquer pour caractériser l'ouvrage à réaliser.

(*) Ces dimensions sont indicatives et constituent une solution respectant à la fois le volume de stockage et la surface d'infiltration minimaux. Toutes autres dimensions sont possibles sous réserve que le volume de stockage résultant soit respecté et que la surface d'infiltration résultante (surface des parois de la tranchée au droit de la hauteur de stockage) soit au minimum égale à la surface indiquée dans le tableau pour correspondre au débit de fuite de dimensionnement. L'acquéreur a également la faculté de réaliser une étude spécifique de dimensionnement hydraulique.

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.

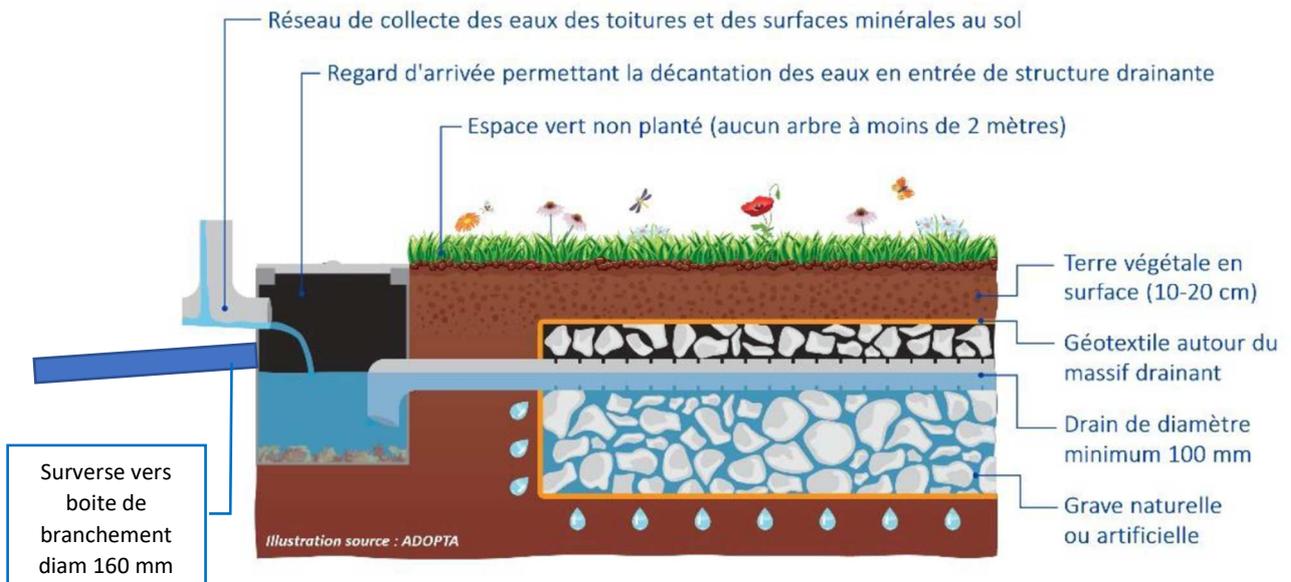


Schéma de principe tranchée de stockage/infiltration en parcelle privée

Enfin, il est rappelé qu'il est conseillé de mettre en place un dispositif de réutilisation des eaux de pluie recollées pour un usage non domestique (en réseau secondaire pour les sanitaires par exemple). Une cuve peut être mise en place sur le terrain en amont du massif drainant ou de la noue. Attention, elle ne remplace en aucun cas l'infiltration prévue sur la parcelle.

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.

CAG PROMOTION

648 rue de la pépinière

76 190 SAINTE MARIE DES CHAMPS

LOTISSEMENT LE VERGER DES MOUTONS

CERTIFICAT DU LOTISSEUR

SURFACES ATTRIBUEE AUX LOTS :

Lot	Surface du lot	Emprise au sol (maxi)	Surface de plancher (maxi)	Surface espace vert pleine terre (mini)	Surface espace vert d'agrément (mini)
1	530 m ²	115 m ²	300 m ²	265 m ²	106 m ²
2	530 m ²	115 m ²	300 m ²	265 m ²	106 m ²
3	390 m ²	109 m ²	300 m ²	195 m ²	78 m ²
4	390 m ²	109 m ²	300 m ²	195 m ²	78 m ²
5	552 m ²	130 m ²	300 m ²	276 m ²	110 m ²
6	842 m ²	180 m ²	400 m ²	421 m ²	168 m ²
7	533 m ²	130 m ²	300 m ²	267 m ²	107 m ²
8	415 m ²	110 m ²	300 m ²	208 m ²	83 m ²
9	415 m ²	110 m ²	300 m ²	208 m ²	83 m ²
10	341 m ²	105 m ²	300 m ²	171 m ²	68 m ²
11	341 m ²	105 m ²	300 m ²	171 m ²	68 m ²
Total	5279 m²	1318 m²	3400 m²	2640 m²	1056 m²
PLUi	5279 m²	1319.75 m²	N/A	2639.5 m²	1055.8 m²

Nota = voir le règlement du PLUi pour la qualification des surfaces verts d'agrément (coefficient de pondération en fonction de la nature des revêtements et/ou localisation)

A Sainte Marie des Champs, le 19 Février 2024

Le Président

Alexis GIRAUD


CAG Promotion
648 Rue de la Pépinière
76190 Ste Marie des Champs
Tél. 06 32 51 65 24
Siret: 798 870 374 00013 - Rouen

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° 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.