

YVETOT -76-

—
Rue Sainte Marie
—



REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.1- - PA 10 -

Mai 2019

INDICE	MODIFICATION	DATE
3,1	ART 4,3,ART 7 , ART 10 ,ART 12, TABLEAU DE REPARTITION	



GE360

GÉOMÈTRES EXPERTS

Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Aurélien FOUCHER

1000 chemin de Clères 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 à d'autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles des secteurs 1AUM et UP du P.L.U de la commune d' YVETOT, auxquelles il convient de se rapporter.

Il est précisé que l'arrêté portant autorisation du lotissement ne comporte pas d'autorisation à l'édification d'habitations. 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
- 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.

Approbaton 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

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

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardins ...) sont admises.

L'ensemble des lots pourront accueillir plusieurs constructions.

L'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement et règlement graphique (PA 10).

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 (cf étude Ecotone)

Une gestion des eaux pluviales d'occurrence centennale à la parcelle est exigée pour les lots 5 à 10 et devra respecter l'étude du bureau Ecotone.

Il est recommandé de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales.

Les autres lots auront une boîte de branchement posée en limite de propriété (pas d'épandage individuel).

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

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

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique.

Les constructions devront respecter un recul de 5,00m minimum par rapport à l'emprise de la voie interne, aux voies existantes et aux espaces verts communs du lotissement

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les zones d'implantations des constructions sont définies au règlement graphique.

Sur le périmètre de l'opération, les constructions à usage d'habitation devront observer un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3,00m.

Par rapport aux limites intérieures les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un recul minimum de 2,00 m par rapport aux limites intérieures.

- En dérogation des prescriptions citées ci-dessus par rapport aux limites intérieures, il n'y a pas de réglementation pour l'implantation des annexes de moins de 20m² (abris de jardins....)

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 prospects 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

La répartition de l'emprise au sol fixée pour chaque lot est détaillée dans le tableau de répartition des lots.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir P.L.U 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.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

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

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.

2. Adaptation au sol

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

La Hauteur des remblaiements, autour de la construction n'excédera pas 0,50m au dessus du niveau du terrain naturel (sauf pour les lots 11 et 12)

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

3. Aspect

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

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.

Les imitations de matériaux naturels, fausses pierres, fausses briques, faux marbres, faux pan de bois etc ... sont interdites.

4. Toitures

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

La toiture comportera 2 pentes symétriques de 40° minimum

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que sur 20 % au maximum de l'emprise au sol de la construction.

La couverture sera réalisée en ardoises (naturelles ou artificielles), ou en tuiles de terre cuite, présentant 20 unités au m² minimum (ou aspect similaire).

Les pointes de pignons aveugles devront comporter une fenêtre ou un essentage en clins de bois (sauf implantation en limite séparative).

Des débords de toiture d'au moins 20 cm devront être réalisés en pignons (sauf implantation en limite séparative).

Les portes d'entrée et de garage seront de couleur soutenue (brun, bordeaux, beige foncé, gris foncé, ...).

5. Les clôtures :

Cf Notice et Plan Paysager de M. Christophe Brayer, Architecte

En limite de voirie :

- constituée d'une haie plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m ; de 2,00m de hauteur maximum
- doublée ou non d'une clôture posée en retrait de 0.80m de la limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage de 2,00m de hauteur maximum

En limite séparative de parcelles :

- les grillages doublés ou non de haies arbustives.
- la hauteur maximale autorisée est de 2,00m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales : charme commun, hêtre, houx commun, noisetier, troen etc...

Les thuyas sont interdits.

Les portails et portillons éventuels auront une forme droite, et leur hauteur sera de 1,50m maximum. Leur description et leur couleur (RAL) apparaîtra au dossier de demande de permis de construire.

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.

Les acquéreurs des lots devront créer deux places sur leur propriété hors entrée charretière.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Cf Notice et Plan Paysager de M. Christophe Brayer, Architecte

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 planter : l'implantation des constructions devra respecter les arbres existants sur le terrain. Ceux qui ne pourront être maintenus devront être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de même aspect. En cas d'arrachage d'arbres nécessité par le projet de construction, des solutions de remplacement doivent être intégrées au permis de construire.

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 200m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

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 : 11 332 m²

Surface d'espaces verts communs et privés requis : 4533 m²

Surface d'espaces verts communs et privés : 6352 m²

Emprise au sol de la zone : 0,50

Emprise au sol susceptible d'être édifiée : 5 666m²

Emprise au sol retenue : 4 080 m²

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

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

N° lot	Usage	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Emprise au sol attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1	habitation	302	200	150	
2	habitation	256	200	127	
3	habitation	270	200	135	
4	habitation	271	200	136	
5	habitation	500	299	250	
6	habitation	500	299	250	
7	habitation	500	299	250	
8	habitation	500	299	250	
9	habitation	500	299	250	
10	habitation	515	299	250	
11	habitation	1 017	299	295	
12	habitation	787	299	295	
13	habitation	513	299	250	
14	habitation	513	299	250	
15	habitation	513	299	250	
16	habitation	403	299	236	
17	habitation	402	299	227	
18	habitation	402	299	229	
19	V.E.C.	2 043			
20	V.E.C.	515			
21	V.E.C.	110			
		11332	4986	4080	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

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° 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.