

# VALLIQUERVILLE -76-

Avenue du Maréchal FOCH  
Route du Fond HALLOT



## REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.2- - PA 10 -

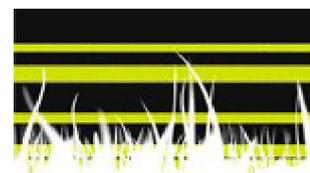
Mars 2023

| INDICE | MODIFICATION | DATE     |
|--------|--------------|----------|
| 3,2    | ART 7        | 13/03/23 |
|        |              |          |
|        |              |          |
|        |              |          |
|        |              |          |
|        |              |          |



GÉOMÈTRES EXPERTS

Benoit SANTUS  
Olivier JUMENTIER  
Erwan QUINIOU  
Aurélien FOUCHER



ARCHITECTURE  
& PAYSAGE

christophe brayer  
ARCHITECTE DPLG

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 d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

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

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 SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

Sans Objet

## **Article 3 – ACCES ET VOIRIE**

La position des accès est définie au règlement graphique (PA 10).

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières de 5 mètres minimum de profondeur

## **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.  
Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

### **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 note et plan Ecotone)**

Le bailleur social qui travaillera sur le macrolot 1 devra présenter une gestion des eaux pluviales conforme au document d'Ecotone (Gestion via des massifs drainant et trop plein dirigé vers un des ouvrages communs NB : Les massifs drainant devront se situer en retrait de la bande paysagée longeant la RD 6015).

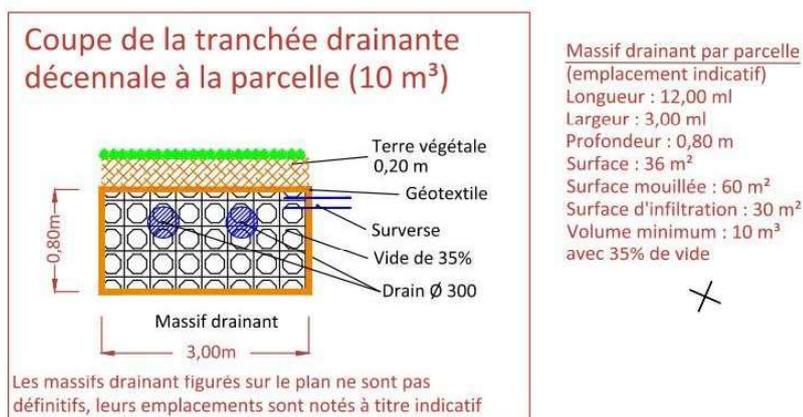
Les constructions à édifier sur le macrolot 2 devront rejeter leurs eaux pluviales dans le branchement individuel réalisé en limite de leur parcelle (Aucun massif drainant).

Les acquéreurs des lots 3 à 47 devront réaliser un massif drainant dimensionné pour un épisode de pluie décennal ( Cf schéma ). Au delà, les eaux seront rejetées dans une boîte de trop plein mise à disposition, puis dirigées vers les ouvrage de gestion pluviale communs.

### Exemples de dimensionnement d'un massif individuel

| Surface Totale Imperméabilisée (m <sup>2</sup> ) | Stockage EP pour une occurrence décennale (m <sup>3</sup> ) | Dimensions de l'Ouvrage (m) pour 35 % d'indice de vide |
|--|---|--|
| 100  | 5   | 15 x 1,25 x 0,80                                       |
| 200  | 10  | 15 x 2,5 x 0,80  |
| 300  | 15  | 15 x 5 x 0,80  |
| ....   |   |  |

Schéma :



**Nous recommandons à chaque acquéreur de mettre en place une réserve de récupération des eaux pluviales en amont du système de drainage pour une utilisation non domestique .**

#### 4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, etc...)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

### Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir tableau de répartition des lots.

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

Les zones d'implantation des constructions à usage d'habitation sont définies au règlement graphique (PA 10).

Le long de l'Avenue du Marechal FOCH les constructions devront respecter un recul de 7,50 m h/2 minimum.

Le long de la Route du Fond HALLOT, les constructions devront respecter un recul de 5,00m h/2 minimum.

Par rapport aux voies nouvellement créées (voirie interne), les constructions devront respecter un recul de 3,00 m h/2 minimum.

## **Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique (PA 10).

### - Sur le périmètre de l'opération :

La distance entre les 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 3m en cas de façade aveugle et 5m en cas de façade avec baies.

Pour les lots concernés, les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> ou abri de jardin sont autorisés dans la bande de 17m rapport à l'alignement d'arbres en respectant un retrait de 1,5 mètres minimum à partir du pied du talus.

### - Par rapport aux limites nouvellement créées à l'intérieur du lotissement :

Les constructions devront être édifiées soit en limite séparative soit en retrait de 2m **minimum**, sans condition de hauteur.

En dérogation des zones d'implantation définies sur la pièce PA10 les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront s'implanter à 1m de la limite séparative.

- 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 surfaces.

## **Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sur les macro-lots : la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 12 m au faîtage. En cas de toiture terrasse la hauteur ne doit pas dépasser un étage droit sur rez de chaussée (R+1) et 8 m à l'accrotère.

Sur les lots 3 à 47 : Les constructions seront constituées soit d'un rez-de-chaussée surmonté d'un combles (R+C), soit en rez-de-chaussée et toiture terrasse (R), soit en rez-de-chaussée + un étage droit et toiture terrasse (R+1).

Dans le cas d'un rez-de-chaussée surmonté d'un comble (R+C), la hauteur est limitée à 10m au faîtage.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée et toiture terrasse (R), la hauteur ne doit pas dépasser 4 m à l'accrotère.

Dans le cas d'un R+1 droit et toiture terrasse (R+1), la hauteur ne doit pas dépasser 8 m à l'accrotère.

Les constructions seront réalisées :

- soit sur vide sanitaire,
- soit sur terre plein,
- soit sur demi-niveau,
- Les sous-sols sont interdits.

## **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

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**

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

### **3. Clôtures**

**Voir Notice paysagère et cahier de prescriptions végétales de M. Christophe Brayer, Architecte.**

Elles seront obligatoirement constituées comme suit :

Le long des voies nouvellement créées :

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

En limite séparative de parcelles :

- de grillages doublés ou non d'une haie arbustive.
- la hauteur maximale autorisée est de 1,8m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

le long des lots 49 et 50 (Bassins) et de la Route du Fond HALLOT :

- de grillages doublés d'une haie arbustive.
- la hauteur maximale autorisée est de 1,60m pour les clôtures et pour les haies arbustives.

Les projets de clôture devront tenir compte des végétaux existants ou réalisés par l'aménageur afin de permettre leur entretien et leur bonne conservation.

**Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir PLUi : Article 6 des dispositions générales.

**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. Les haies réalisées par l'aménageur doivent être impérativement être conservées et entretenues.

**Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**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 modifiés par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés, les règles du présent règlement.

|  |
|--|
| <b>TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS</b> |
|--|

Surface de l'opération : 36 910 m<sup>2</sup>

**Explication littérale du mode de calcul des espaces de pleine-terre :**

Surface de pleine-terre exigée sur les espaces communs compris dans la zone AU au titre des 30%+10 % demandés dans le PLUI = **2748 m<sup>2</sup>**

Surface de pleine-terre réalisée dans l'emprise des espaces communs compris dans la zone AU : **2764 m<sup>2</sup>**

Surface de pleine terre exigée sur les espaces communs compris dans la zone AU à reporter dans les lots situés exclusivement en zone AU : **0 m<sup>2</sup>**

Surface de pleine-terre exigée sur les espaces communs compris dans la zone UP au titre des 40%+10 % demandés dans le PLUI = **579 m<sup>2</sup>**

Surface de pleine-terre réalisée dans l'emprise des espaces communs compris dans la zone UP : **449 m<sup>2</sup>**

Surface de pleine terre exigée sur les espaces communs compris dans la zone UP à reporter dans les lots situés dans la zone Up ou dans les lots à cheval sur la zone UP et AU : **130 m<sup>2</sup>**

NB : Pour établir la superficie minimale d'espaces verts applicables aux lots situés à cheval sur la zone AU et UP nous avons décidé d'y appliquer le coefficient d'espace verts minimal de la zone UP (soit 40%).

**La surface de pleine-terre minimale compensée "par lot à bâtir" est indiquée dans le tableau de répartition ci-dessous.**

**NB : à la surface de pleine-terre minimale "par lot à bâtir" indiquée ci-dessus doit s'ajouter une surface d'espace vert égale à 10 % de l'unité foncière, qui sera calculée conformément aux coefficients de végétalisation fixés dans le PLUI, à savoir :**

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,5 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées, ou les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés, parking perméables) ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

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

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