SAINT JACQUES SUR DARNETAL

"Hameau de Quévreville"

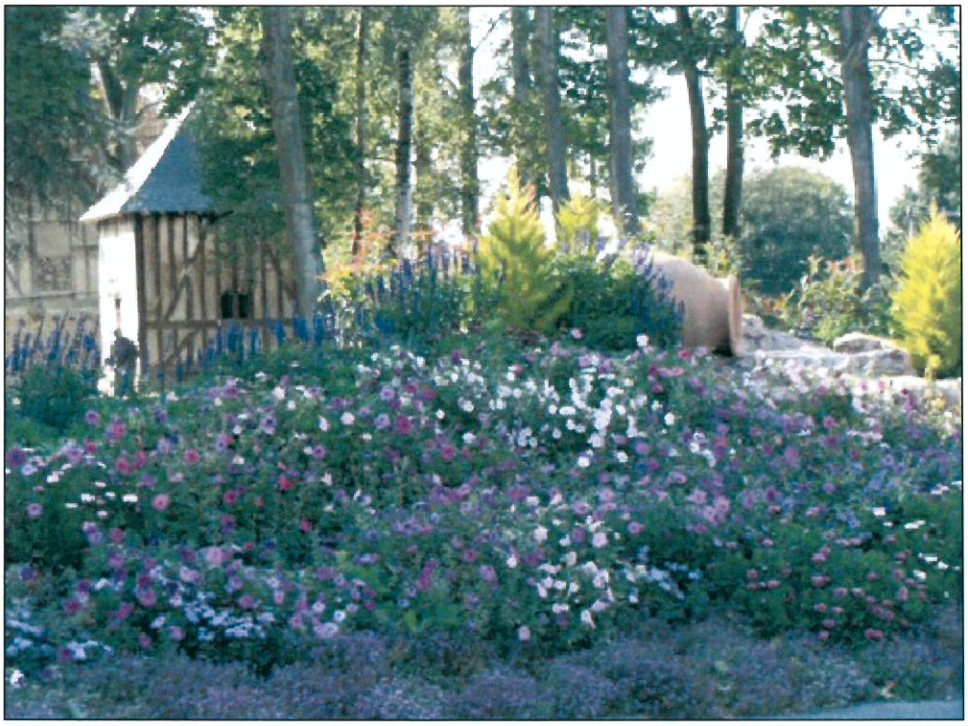
Rue des canadiens

Projet de lotissement en 13 lots pour bâtir

Aménageur :

Prestige Immo 76

1609 Route de Lyons - 76520 MONTMAIN
Tel: 02.35.79.08.00



Pièce PA 10 :
REGLEMENT

Date : Juillet 2016
Dossier n° 15904

Indice : A

Indice	Date	Modifications
A	Octobre 2016	Modifié selon demande du service instructeur

Maître d'oeuvre: SNETA

SOCIETE NORMANDE D'ETUDES TECHNIQUES D'AMENAGEMENT
S.A.S. *au capital de 38112.25 €* - SIREN *314 239 039 00071* - sneta@orange.fr - www.sneta.f
37 Rue des Martyrs - 76770 LE HOULME - Tél : 02.35.75.88.60 - Fax 02.35.75.26.93

Ce document **vient compléter** les règles de la zone UD du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Jacques sur Darnétal qui s'appliquent pour ce projet de lotissement.

ARTICLE UD 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Pour les lots 1 à 6 et 8 à 13, il ne sera autorisé qu'une seule habitation unifamiliale et qu'un seul logement par habitation, toute division ultérieure est interdite pour ces lots. Le lot n°7 est destiné à recevoir un permis groupé pour logements locatifs, afin de respecter l'article UD-2.2-4 du PLU de Saint Jacques sur Darnétal.

ARTICLE UD 3 – ACCES UNIQUE AU TERRAIN A BATIR

Chaque acquéreur de lot individuel réalise dans l'emprise de son lot une entrée privative de 5m x 5m qui sera le seul accès à la parcelle. L'emplacement précisé sur les plans est indicatif.

L'emplacement définitif des entrées en cas de déplacement, sera indiqué sur la pièce PA9 mise à jour lors des travaux d'aménagement et transmise à la commune de Saint Jacques sur Darnétal pour avis conforme.

Pour le lot n°7, les accès aux logements locatifs seront précisés lors du permis de construire ; les emplacements indiqués au plan sont indicatifs.

L'emplacement de l'entrée devra obligatoirement être réalisée depuis la voie interne du lotissement et tenir compte des ouvrages réalisés par l'aménageur ; branchements, luminaires, noues paysagères, plantations... C'est à l'acquéreur d'adapter son entrée à ces ouvrages.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier et entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

Dans l'emprise de chaque lot, les constructions seront raccordées en souterrain sur les branchements réalisés par l'aménageur en limite de parcelle.

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes des boites de branchement d'assainissement vanne et pluvial sur lesquelles il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire en respectant leur caractéristique : les eaux usées ne pourront pas se raccorder sur la boite pluviale et les eaux pluviales ne pourront pas se raccorder sur la boite vanne.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en tenant compte également du document graphique, pièce PA9. La façade principale, le pignon ou le faîtage principal sera parallèle à l'une des limites en respectant l'un des sens imposé.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en tenant compte également du document graphique, pièce PA9.

Implantation des constructions possible sur limite séparative à l'intérieur du périmètre loti selon l'article R151-21(3) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 30% selon répartition pour chaque lot détaillée dans le tableau en annexe.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les sous-sols sont interdits. La cave est acceptée ainsi que le demi-niveau.

Adaptation au sol :

L'adaptation de la voirie et le modelage des espaces verts du domaine commun ainsi que la noue et le bassin paysagers nécessitent la création de terrassement en remblai ou déblai dans les parcelles privatives ; l'emprise de ces talus et plateformes créés lors des travaux d'aménagement constitue une servitude sur les lots. Les acquéreurs en tiendront compte pour la réalisation de leurs modelages privatifs et le raccordement altimétrique de leur accès privatif.

Les pièces PA8 et PA4 précisent les cotes RDC minimum à respecter pour les constructions en relation avec la gestion pluviale.

Les buttes de terre sont interdites pour l'intégration des constructions au terrain naturel. Les modelages seront réalisés avec des pentes douces jusqu'en limite du terrain.

Les modelages envisagés par l'acquéreur sur sa parcelle devront être précisés sur le plan de masse de chaque demande de permis de construire.

Les annexes :

Les annexes seront constituées d'éléments démontables de moins de 20 m² et de 3m de hauteur maximum.

Cette annexe devra être implantée dans les zones définies par le règlement graphique pièce PA9 et fera l'objet d'une déclaration de travaux si elle n'est pas intégrée dans le permis de construire de l'habitation principale.

Les clôtures :

La clôture sur la rue intérieure du lotissement sera constituée d'une haie végétale plantée par l'aménageur à 0m50 du domaine commun de cette voie ; entretien par chaque acquéreur avec une hauteur maximum de 1m80.

Cette haie pourra être doublée par l'acquéreur d'un grillage à l'intérieur de la propriété en recul de 1m de la limite.

En cas de réalisation d'un portail, celui-ci sera implanté en extrémité de l'entrée charretière à 5m du domaine commun.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations créées à l'intérieur des lots par l'aménageur devront être conservées et entretenues, notamment les haies en façade sur voie interne du lotissement.

En cas de nécessité de remplacement, il sera planté des végétaux d'essence équivalente.

SURFACE PLANCHER

La surface plancher maximum autorisée pour l'ensemble du lotissement est de 4 250 m² selon répartition suivante :

- *283 m² pour chacun des lots 1 à 6 et 8 à 13*
- *854 m² pour l'îlot 7 représentant 20,1% de la surface plancher totale*

Voir tableau en annexe

Terrain loti : 12 799 m²
Surface plancher maximale : 4 250 m²
Emprise au sol maximale : 3 839 m²

N°lot	Usage	Surface parcelle m²	Surface plancher m²	Emprise au sol m²
1	Habitation	671	283	282
2	Habitation	594	283	282
3	Habitation	621	283	282
4	Habitation	660	283	282
5	Habitation	731	283	282
6	Habitation	892	283	312
7	Habitation	784	854	425
8	Habitation	754	283	282
9	Habitation	561	283	282
10	Habitation	601	283	282
11	Habitation	534	283	282
12	Habitation	676	283	282
13	Habitation	704	283	282
	Voirie	1 467	--	--
	Espace verts	2549	--	--
	TOTAL	**12 799**	**4 250**	**3 839**

Les surfaces sont calculées graphiquement. Les surfaces précises et définitives seront données par le géomètre expert du lotisseur après bornage.