



**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT « TRÉPORT COTEAU »
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DU TRÉPORT**

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

NOTICE DE PRÉSENTATION

Le lotissement « Tréport Coteau » a été créé en 1933 après approbation par le Préfet. Il fait l'objet d'un cahier des charges qui régit les droits et obligations des colotis. Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis sa création.

Le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications, les dernières en date étant issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Les dispositions règlementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Cette situation engendre des complexités et un manque de lisibilité du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence et en application de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avec le PLU de la commune du TRÉPORT afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

COORDONNÉES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE DU PROJET

VILLE DU TRÉPORT

M. Laurent JACQUES, maire

Adresse postale :

Mairie du TRÉPORT
Rue François Mitterrand
CS 70001
76470 LE TRÉPORT
mairie@ville-le-treport.fr
02.35.50.55.20

Table des matières

I.	Le cadre réglementaire	4
I.1.	L'évolution du cahier des charges et du règlement du lotissement	4
I.2.	La procédure de mise en concordance	4
I.3.	L'organisation de l'enquête publique.....	5
I.4.	La composition du dossier d'enquête.....	6
II.	Les enjeux de la procédure de mise en concordance	7
II.1.	Localisation du lotissement « Tréport Coteau »	7
II.2.	Historique du lotissement « Tréport Coteau ».....	8
II.3.	Traitement du lotissement « Tréport Coteau » dans le PLU en vigueur.....	8
III.	Les évolutions apportées au cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau »	10
IV	Les annexes	18

I. Le cadre réglementaire

I.1. L'évolution du cahier des charges et du règlement du lotissement

Les décrets n° 58-1466 du 31 décembre 1958 et n° 59-898 du 28 juillet 1959 imposaient aux lotisseurs d'intégrer, à leur dossier de lotissement, un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Le cahier des charges approuvé a une portée à la fois contractuelle, en régissant les relations entre les colotis et réglementaire.

Ses dispositions urbanistiques sont donc opposables à la fois aux colotis et à l'administration, lorsqu'elles ne sont pas devenues caduques.

Le lotissement « Tréport Coteau » a été créé sous l'empire de ces textes.

Le régime applicable à la création des lotissements a été modifié par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et le décret n° 77-860 du 26 juillet 1977.

Depuis lors, le cahier des charges du lotissement régit uniquement les relations entre les colotis et il cesse d'être approuvé par le préfet depuis le 1^{er} janvier 1978.

Le règlement devient, quant à lui, facultatif, il fixe les règles d'urbanisme en complément de celles en vigueur et est le seul document opposable aux autorisations de construire.

Lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L442-9 du Code de l'urbanisme).

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement « Tréport Coteau » sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.

Cependant, l'intégralité des règles contenues dans les documents du lotissement et notamment le cahier des charges et le règlement, continuent à régir les relations entre les colotis, puisqu'ils sont également des documents de nature contractuelle et ce quand bien même ils seraient caducs en vertu de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme.

De la même manière, le mode de gestion des parties communes n'est pas atteint par la caducité.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges ne doivent pas faire obstacle aux dispositions d'urbanisme établies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, seul document désormais qui établit les orientations d'aménagement et définit les modalités d'occupation des sols, qu'elles soient actuelles mais également futures.

Il est donc nécessaire de mettre en concordance les règles du lotissement « Tréport Coteau » avec celles du PLU de la commune du Tréport afin d'assurer la sécurité juridique pour les colotis et de permettre aux règles du PLU de s'appliquer utilement.

I.2. La procédure de mise en concordance

La procédure de mise en concordance du lotissement « Tréport Coteau » avec le PLU est menée dans le cadre de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des

documents du lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Au titre de l'article R442-19 du Code de l'Environnement, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le maire.

Par délibération n° 2026/050 du 07 avril 2026, le conseil municipal a accepté le principe de cette procédure et chargé M. le Maire de l'organiser.

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46 du Code de l'Environnement et une délibération motivée du conseil municipal.

I.3. L'organisation de l'enquête publique

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau », document de droit privé, avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du TRÉPORT. Ce dernier a été approuvé le 20 décembre 2007.

Par requête du 22 mai 2026, la commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du président du Tribunal Administratif de Rouen. Ce dernier, par décision du 28 mai 2026, a nommé Mme Annie TURMEL, en qualité de commissaire enquêtrice, et Mme Pascale BOGAERT, comme suppléante, à cet effet.

Par arrêté en date du 8 juin 2026, M. le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroule du 29 juin à 8h30 au 17 juillet 2026 inclus à 17h00, à l'hôtel de ville du TRÉPORT, rue François Mitterrand.
- Des permanences de la commissaire enquêtrice seront tenues
 - **Lundi 29 juin 2026 de 09h00 à 12h00 ;**
 - **Mardi 7 juillet 2026 de 14h00 à 17h00 ;**
 - **Vendredi 17 juillet 2026 de 14h00 à 17h00.**

Pendant la durée de l'enquête, un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci peuvent également être adressées au commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville du TRÉPORT, rue François Mitterrand - CS 70001, ou par voie électronique à l'adresse enquetepublique@ville-le-treport.fr

La publicité de l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L123-10 et R123-9 à R123-11 du Code de l'Environnement :

- Affichage en mairie d'un avis relatif à l'enquête publique quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête ;
- Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Publication de l'avis sur le site Internet de la commune.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera M. le Maire dans la huitaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Cette dernière disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours maximums à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à M. le Maire son rapport et ses conclusions motivées accompagnés du registre et des pièces annexées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Rouen et au Préfet de la Seine-Maritime.

I.4. La composition du dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R123-8 du Code de l'Environnement.

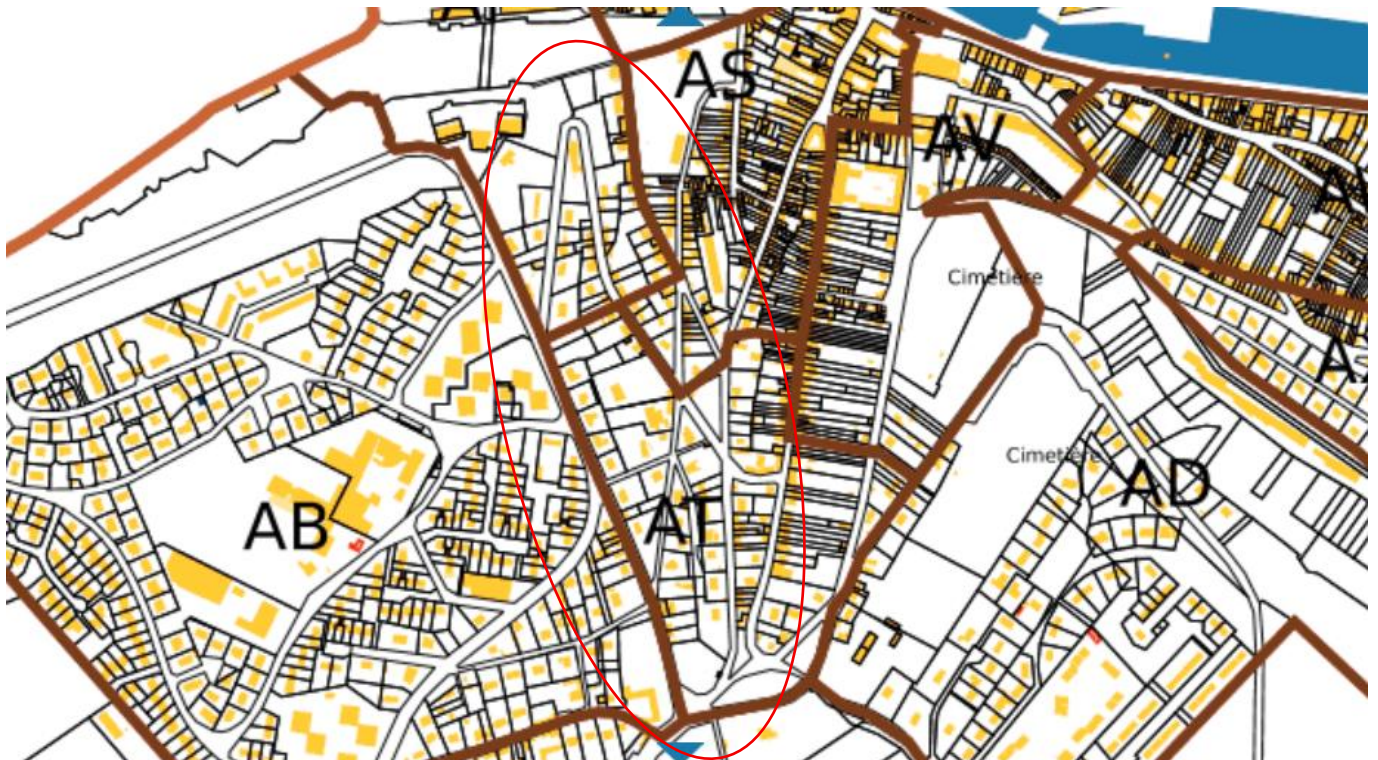
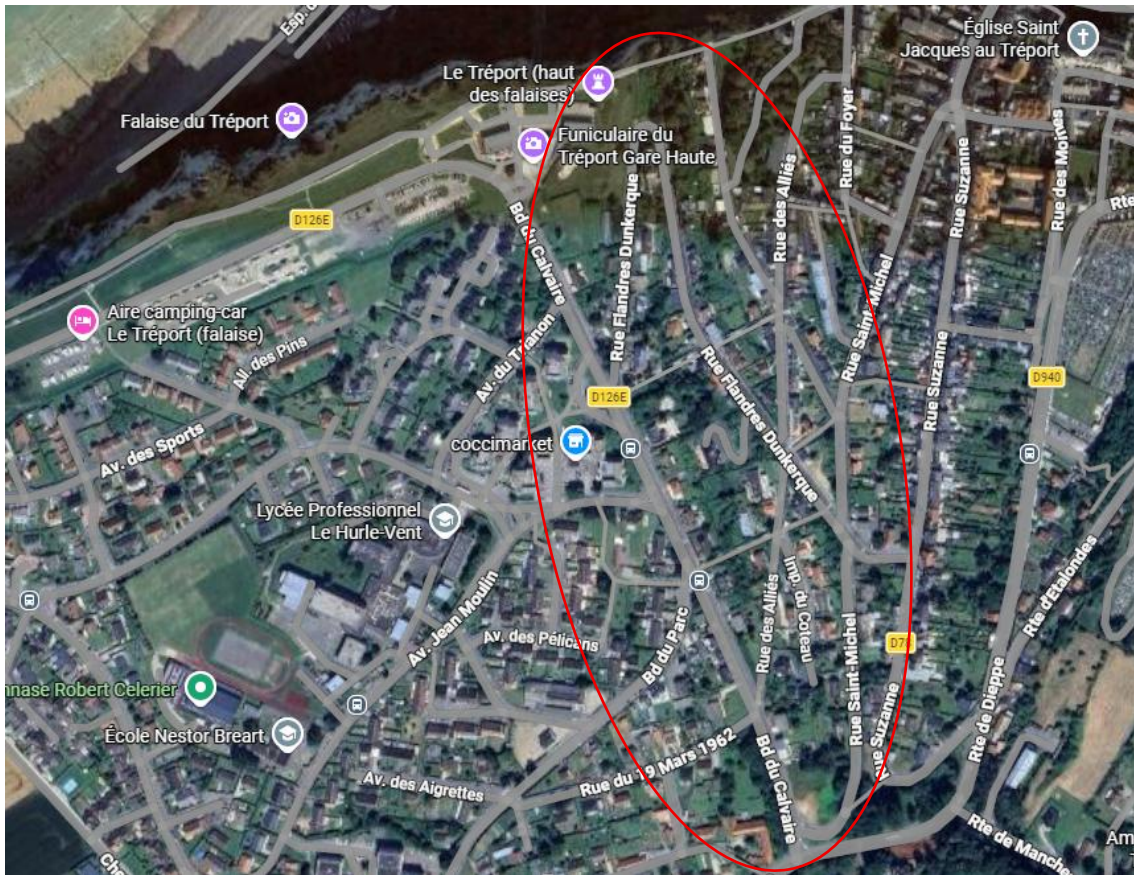
Il comprend :

- La présente notice de présentation de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU explicitant :
 - L'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - La présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - Les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en concordance et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre ;
 - Le projet de cahier des charges du lotissement modifié à la suite de la procédure de mise en concordance.

II. Les enjeux de la procédure de mise en concordance

II.1. Localisation du lotissement « Tréport Coteau »

Le lotissement « Tréport coteau » se situe sur les Terrasses ; il s'étend du haut de la rue St-Michel à l'extrémité du Boulevard du Calvaire, en direction des falaises.



II.2. Historique du lotissement « Tréport Coteau »

Par délibération datée du 30 novembre 1932, le conseil municipal de la Ville du Tréport a émis un avis favorable au projet de lotissement du Domaine de Tréport Coteau, après que le maire en exercice, M. Paul DANGER, a présenté l'ensemble des pièces composant le dossier à ses membres, (dont notamment le cahier des charges dudit lotissement), lequel ayant reçu l'approbation de M. Joseph DESMARS, préfet du Département de la Seine inférieure par arrêté du 3 juin 1933.

A l'origine, il est constitué de 10 ilots intitulés de A à J, représentant une emprise totale de 80 625 m², répartis comme suit :

- 42 405 m² de surfaces à vendre ;
- 14 290 m² de terrains autres à l'intérieur du lotissement ;
- 23 930 m² de terrains réservés et routes.

Les limites dudit lotissement sont matérialisées sur le plan ci-dessous.



Le cahier des charges du lotissement date de 1933 et contient vraisemblablement des prescriptions d'urbanisme obsolètes, parfois contraires aux règles du PLU en vigueur sur la commune.

Dans ces conditions, il s'avère nécessaire de mettre en concordance les règles du lotissement Tréport Coteau avec le PLU conformément à la procédure explicitée aux I.2 et I.3 de la présente notice.

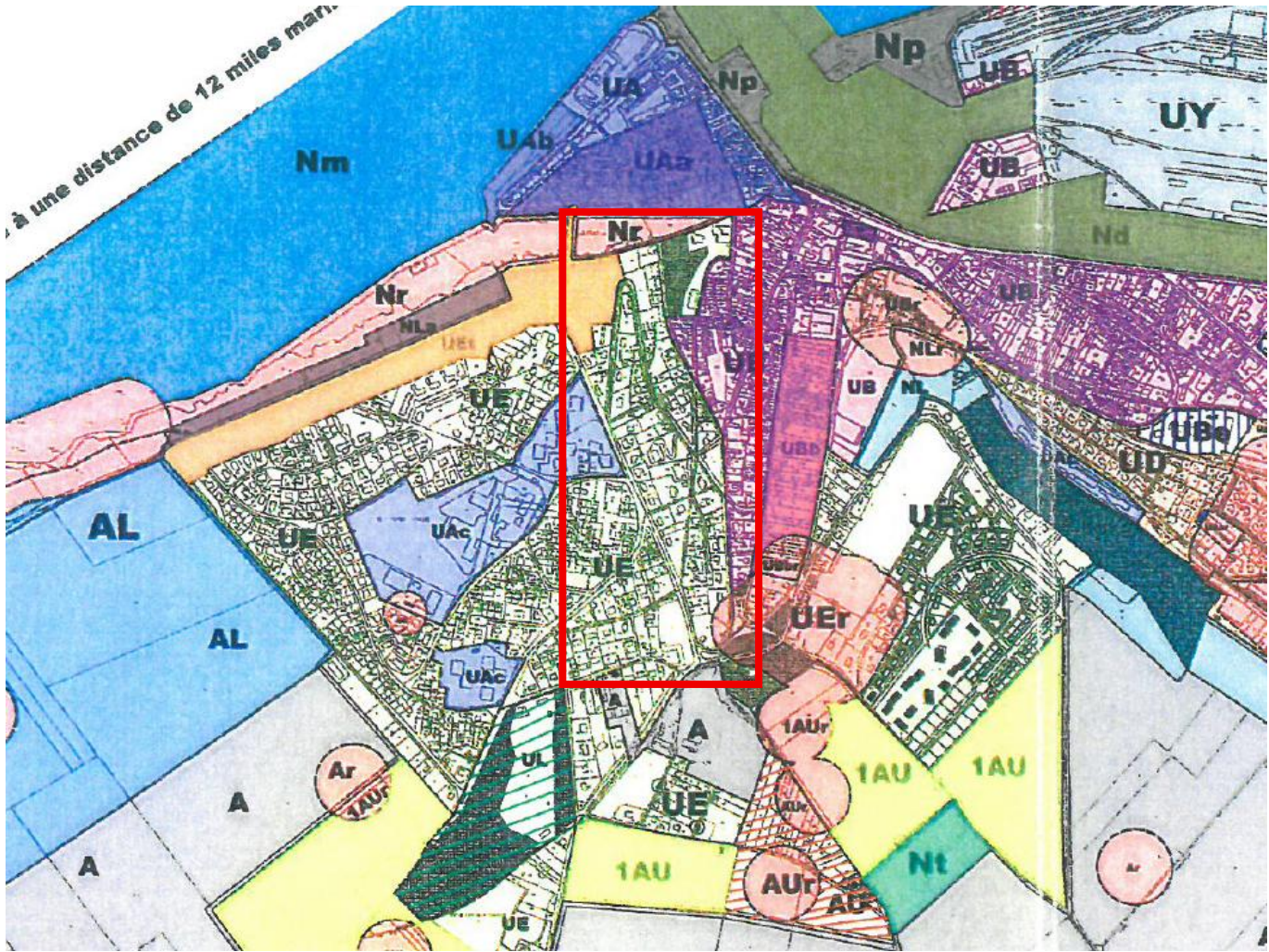
II.3. Traitement du lotissement « Tréport Coteau » dans le PLU en vigueur

La commune du Tréport est dotée d'un Plan Local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 20 décembre 2007 et modifié par délibération n° 2012/108 du 03 juillet 2012.

Il s'agit du document d'urbanisme aujourd'hui applicable.

Le lotissement est situé sur la zone UE (zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne densité) du PLU.

à une distance de 12 miles mar.



III. Les évolutions apportées au cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau »

Le tableau suivant met en exergue les règles inscrites au cahier des charges du lotissement « Tréport Coteau » avant et après la procédure de mise en concordance :

Dispositions du cahier des charges initial du lotissement « Tréport coteau »	Dispositions du cahier des charges du lotissement « Tréport coteau » après la procédure de mise en concordance avec le PLU
CHAPITRE 1^{ER}	
<p><u>Article premier - Dispositions particulières</u> La Ville du Tréport étant devenue propriétaire d'une partie des terrains du Tréport Coteau a, dans le but de favoriser principalement la construction d'habitations à bon marché, décidé de lotir lesdits terrains. Ces terrains seront vendus par lots au prix coûtant sans aucun bénéfice, c'est-à-dire au prix d'achat majoré du coût de la viabilité. Dans ces conditions et afin d'éviter toute spéculation, il est formellement défendu à tout acquéreur d'acheter plus de deux lots de terrain dans ce lotissement. Tout acquéreur s'engage à construire dans un délai de deux années, passé ce délai, la Ville pourra redevenir propriétaire du terrain en remboursement au propriétaire n'ayant pas respecté son engagement, au prix d'acquisition du terrain sans aucune soulte ni intérêt. Il est expressément défendu à un acquéreur de revendre tout ou partie de son terrain, seuls en cas de décès, les héritiers auront cette faculté.</p>	<p><u>Article premier - Dispositions particulières</u> <i>La Ville du Tréport étant devenue propriétaire d'une partie des terrains du Tréport Coteau a, dans le but de favoriser principalement la construction d'habitations à bon marché, décidé de lotir lesdits terrains. Ces terrains seront vendus par lots au prix coûtant sans aucun bénéfice, c'est-à-dire au prix d'achat majoré du coût de la viabilité. Dans ces conditions et afin d'éviter toute spéculation, il est formellement défendu à tout acquéreur d'acheter plus de deux lots de terrain dans ce lotissement. Tout acquéreur s'engage à construire dans un délai de deux années, passé ce délai, la Ville pourra redevenir propriétaire du terrain en remboursement au propriétaire n'ayant pas respecté son engagement, au prix d'acquisition du terrain sans aucune soulte ni intérêt. Il est expressément défendu à un acquéreur de revendre tout ou partie de son terrain, seuls en cas de décès, les héritiers auront cette faculté.</i></p>
<p><u>Article deuxième - Propriété du sol</u> Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres ouverts ou à ouvrir seront immédiatement incorporés à la voirie communale.</p>	<p><u>Article deuxième - Propriété du sol</u> <i>Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres ouverts ou à ouvrir seront immédiatement incorporés à la voirie communale.</i></p>
<p><u>Article troisième - Droit des acquéreurs</u> Le sol des rues et place demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique. Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces rues les droits de face vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles qui sont prévues au plan de lotissement sans autorisation spéciale</p>	<p><u>Article troisième - Droit des acquéreurs</u> <i>Le sol des rues et place demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique. Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces rues les droits de face vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies.</i></p>

<p>et expresse du Conseil Municipal, les rues étant classées dans la voirie communale.</p>	
<p><u>Article quatrième - Obligation de souffrir les travaux</u> Le lotisseur aura le droit de place tant sur la chaussée que sur les trottoirs à tels endroits qu'il jugera à propos, tous candélabres, bornes fontaines, postes de transformateurs et poteaux indicateurs, etc... en respectant toutefois la distance légale. Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies et du numérotage, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres.</p>	<p><u>Article quatrième - Obligation de souffrir les travaux</u> <i>Le lotisseur aura le droit de place tant sur la chaussée que sur les trottoirs à tels endroits qu'il jugera à propos, tous candélabres, bornes fontaines, postes de transformateurs et poteaux indicateurs, etc... en respectant toutefois la distance légale. Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies et du numérotage, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres.</i></p>
<p><u>Article cinquième</u> Les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, de bitumer, cimenter, daller ou paver des trottoirs, le tout à leurs frais. Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en bon état les parties détériorées immédiatement et à ses frais.</p>	<p><u>Article cinquième</u> <i>Les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, de bitumer, cimenter, daller ou paver des trottoirs, le tout à leurs frais. Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en bon état les parties détériorées immédiatement et à ses frais.</i></p>
<p><u>Article sixième : Décharges et dépôts</u> Les acquéreurs ne devront faire sur la voie aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres. Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du terrain en se conformant aux règlements de voirie.</p>	
<p><u>CLÔTURES ET JARDINS</u></p>	
<p><u>Article septième : Mesurage et bornage</u> Tout acquéreur devra dans le mois de la passation du traité et à ses frais, faire procéder au mesurage et au bornage de son lot par un géomètre agréé du lotisseur. Il sera dressé contradictoirement acte de cette opération immédiatement après, l'acquéreur devra faire clore le terrain à lui vendu par des treillages de un mètre cinquante de hauteur ayant cinq à six</p>	

<p>centimètres de jour de manière à intercepter toute communication avec le restant du lotissement.</p>	
<p><u>Article huitième - Clôture sur la voie publique</u> Dans le délai d'un an à partir de la passation du traité, l'acquéreur devra se clore sur la voie publique, au moyen d'un mur bahut de un mètre au maximum et de zéro mètres trente au minimum, non compris fondations, surmonté de grillages ou de treillages, de façon que l'ensemble de la construction n'ait pas moins de deux mètres ni plus de deux mètres vingt de hauteur au-dessus du sol. " Les grilles ou treillages ne pourront être obstrués par aucun volet ou persienne et seront constamment tenus en bon état de propreté. Tout autre fermeture rustique ou de fantaisie pourra être autorisée pour remplacer la grille pourvu qu'elle n'excède pas les dimensions ci-dessus et soit d'un aspect agréable.</p>	
<p><u>Article neuvième - Clôture avec les voisins</u> L'acquéreur aura la faculté soit de maintenir en bon état d'entretien les treillages prévus à l'article septième ci-dessus, soit de leur substituer tout autre genre de treillages ou palissades, d'une hauteur maxima de deux mètres, mais sans pouvoir contraindre son voisin à subir cette clôture sur son fonds ni à participer à la dépense. Il pourra également se clore par des murs élevés à cheval sur les lignes de division d'avec les lots voisins, c'est-à-dire moitié de l'épaisseur sur chaque terrain de manière à ce que les acquéreurs ultérieurs des lots contigus n'aient plus à rembourser s'ils jugent à propos de se servir de ces murs que la moitié de la construction de ceux-ci pour devenir mitoyens, sol et constructions. La largeur de ces murs ne devra pas dépasser cinquante centimètres au-dessus du sol.</p>	
<p><u>Article dixième : Bonne tenue générale</u> Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté, et les jardins convenablement entretenus En particulier le terrain en retrait séparant la construction de la voie publique devra être autant que possible constitué par une bande de verdure de gazon ou de fleurs. Il est interdit de mettre du linge à sécher dans cette partie de la propriété.</p>	<p><u>Article sixième : Bonne tenue générale</u> <i>Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté, et les jardins convenablement entretenus En particulier le terrain en retrait séparant la construction de la voie publique devra être autant que possible constitué par une bande de verdure de gazon ou de fleurs. Il est interdit de mettre du linge à sécher dans cette partie de la propriété.</i></p>

<p>Aucun dépôt de boues, immondices et ordures ne sera toléré sur les voies L'enlèvement des boues, immondices et ordures sera assuré par la Ville. Il est interdit de porter les déchets sur les terrains non habités du lotissement. Tout dépôt ordures ou de fumier et tout water-closets devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à deux mètres.</p>	<p><i>Aucun dépôt de boues, immondices et ordures ne sera toléré sur les voies L'enlèvement des boues, immondices et ordures sera assuré par la Ville. Il est interdit de porter les déchets sur les terrains non habités du lotissement. Tout dépôt ordures ou de fumier et tout water-closets devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à deux mètres.</i></p>
<p><u>Article onzième - Publicité - Etalages</u> Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions. Seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'acquéreur sont autorisées à raison de un mètre au maximum par quatre mètres de façade. Les étalages ou terrasses sont interdits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.</p>	<p><u>Article septième - Publicité - Etalages</u> <i>Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions. Seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'acquéreur sont autorisées à raison de un mètre au maximum par quatre mètres de façade.</i></p>
<p><u>Article douzième : Canalisations</u> Les acquéreurs devront se brancher sur les canalisations d'arrivée d'eau. Ils pourront à tous moments se brancher sur les canalisations de gaz, électricité, etc... établies par le lotisseur sous la voie publique. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais devront remettre sans délai la voie publique en état et feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires. Chaque acquéreur de lot sera tenu de pourvoir par les moyens qu'il avisera, à l'absorption sur son propre fonds des eaux ménagères et de service sans écoulement sur les voies et de manière qu'il n'en résulte aucun dommage ou incommodité pour les lots voisins. Les fosses perdues dans la marne sont interdites. Lorsqu'il n'existera pas dégoûts, les eaux pluviales provenant des habitations pourront être déversées dans les caniveaux des voies à la condition de traverser les trottoirs dans des gargouilles en fonte installées et entretenues par les acquéreurs à leurs frais. A partir de ce moment où des tuyaux en égouts seront installés, soit sous la chaussée, soit sous l'un des trottoirs, les acquéreurs devront à leurs frais, amener leurs eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations au moyen d'un branchement sous terrain et étanche.</p>	<p><u>Article huitième : Canalisations</u> <i>Les acquéreurs devront se brancher sur les canalisations d'arrivée d'eau. Ils pourront à tous moments se brancher sur les canalisations de gaz, électricité, etc... établies par le lotisseur sous la voie publique. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais devront remettre sans délai la voie publique en état et feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires. Chaque acquéreur de lot sera tenu de pourvoir par les moyens qu'il avisera, à l'absorption sur son propre fonds des eaux ménagères et de service sans écoulement sur les voies et de manière qu'il n'en résulte aucun dommage ou incommodité pour les lots voisins. Les fosses perdues dans la marne sont interdites. Lorsqu'il n'existera pas dégoûts, les eaux pluviales provenant des habitations pourront être déversées dans les caniveaux des voies à la condition de traverser les trottoirs dans des gargouilles en fonte installées et entretenues par les acquéreurs à leurs frais. A partir de ce moment où des tuyaux en égouts seront installés, soit sous la chaussée, soit sous l'un des trottoirs, les acquéreurs devront à leurs frais, amener leurs eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations au moyen d'un branchement sous terrain et étanche.</i></p>
<p><u>Article treizième : Fosses, carrières et fouilles</u></p>	<p><u>Article neuvième : Fosses, carrières et fouilles</u></p>

<p>Les fosses d'aisances seront fixes, étanches et construites conformément aux règlements.</p> <p>Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots, en vue de l'extraction de pierres, sables ou cailloux, sauf pour son usage personnel et dans ce cas après l'extraction, le sol devra être comblé et convenablement nivelé.</p>	<p><i>Les fosses d'aisances seront fixes, étanches et construites conformément aux règlements.</i></p> <p><i>Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots, en vue de l'extraction de pierres, sables ou cailloux, sauf pour son usage personnel et dans ce cas après l'extraction, le sol devra être comblé et convenablement nivelé.</i></p>
---	---

CONSTRUCTIONS

<p><u>Article quatorzième - Aspect général</u></p> <p>Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs sont libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.</p> <p>Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade. Les murs pignons sont interdits. Aucune publicité ne pourra être faite sur les constructions sauf l'exception prévue au paragraphe deux de l'article onzième.</p> <p>Aucune construction ne pourra être élevée à moins de trois mètres en retrait de l'alignement de la voie.</p>	<p><u>Article dixième - Aspect général</u></p> <p><i>Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs sont libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.</i></p>
<p><u>Article quinzième - Coefficient de construction</u></p> <p>La surface totale occupée tant par la construction principale que par les constructions annexes (appentis, hangars, poulaillers, etc...) ne pourra en aucun cas dépasser le tiers de la surface du lot.</p> <p>Aucun bâtiment ne comportera plus de deux étages y compris les combles et ne pourra dépasser une hauteur de douze mètres en aucune de ses parties.</p> <p>En principe aucun bâtiment ne sera construit à moins de un mètre quatre-vingt-dix centimètres de la limite du lot. Toutefois, deux propriétaires pourront s'entendre pour construire simultanément leurs maisons accolées suivant la ligne séparative. Dans ce cas la longueur totale de la façade ne pourra dépasser vingt-cinq mètres quatre-vingt-dix centimètres de la limite du lot.</p>	•
<p><u>Article seizième - Matériaux autorisés</u></p> <p>Les murs des constructions destinés à l'habitation ne pourront être constitués qu'avec des matériaux durs. Les couvertures de ces constructions ne pourront être faites à l'exclusion</p>	

<p>de tous autres matériaux, qu'en tuiles, ardoises, zinc, ciment armé. Sont formellement prohibées, toutes constructions d'aspect désagréable. Est également prohibée toute habitation constituée par wagons, autobus, caisses de voiture, véhicules déclassés, etc... " Les substructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matières susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.</p>	
<p><u>Article dix-septième - Appentis</u> Sont autorisés dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie, les communs tels que écuries, remises, poulaillers, hangars, loges à outils, etc... et tels matériaux que les acquéreurs jugeront convenables. Mais ces constructions qu'elles soient provisoires ou définitives ne devront jamais avoir une hauteur supérieure à trois mètres. Les étables et porcheries sont interdites.</p>	<p><u>Article onzième - Appentis</u> <i>Sont autorisés dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie, les communs tels que écuries, remises, poulaillers, hangars, loges à outils, etc... et tels matériaux que les acquéreurs jugeront convenables. Mais ces constructions qu'elles soient provisoires ou définitives ne devront jamais avoir une hauteur supérieure à trois mètres. Les étables et porcheries sont interdites.</i></p>
<u>CONDITIONS GÉNÉRALES - PROHIBITIONS</u>	
<p><u>Article dix-huitième</u> Les terrains lotis étant essentiellement destinés à l'habitation, il est interdit d'y édifier des fabriques, usines, entrepôts compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Il en sera de même des ateliers employant une force motrice supérieure à dix C.V. et généralement de tous métiers, industries ou commerces qui, par leur bruit, leur odeur, leurs émanations ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins. Aucun hôpital, maison de refuge ou d'aliénés, cliniques, maison de tolérance, débits de boisson à consommer sur place ne pourront être établis sur les terrains du lotissement. Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies ou espaces libres.</p>	
<p><u>Article dix-neuvième - Règlement sanitaire</u> Le règlement sanitaire sera celui de la Commune.</p>	<p><u>Article douzième - Règlement sanitaire</u> <i>Le règlement sanitaire sera celui de la Commune.</i></p>
<p><u>Article vingtième - Assurance contre l'incendie</u> Tout acquéreur devra assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours</p>	

<p>des voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches. Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé le vendeur aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.</p>	
<p><u>Article vingt-et-unième - Litiges entre acquéreurs</u> Le vendeur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement sauf celles qui découlent des présents programmes et cahier des charges ou des mitoyennetés indiqués aux actes de vente. Il fait aux acquéreurs chacun en ce qui le concerne entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles ils auraient contribué. En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur "puisse être exigée.</p>	<p><u>Article treizième - Litiges entre acquéreurs</u> <i>Le vendeur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement sauf celles qui découlent des présents programmes et cahier des charges ou des mitoyennetés indiqués aux actes de vente. Il fait aux acquéreurs chacun en ce qui le concerne entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles ils auraient contribué. En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur "puisse être exigée.</i></p>
<p><u>Article vingt-deuxième - Modifications au présent cahier des charges</u> Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre le lotisseur et l'acquéreur, qu'entre les différents acquéreurs.</p>	
<p><u>Article vingt-troisième - Insertions au contrat de vente</u> Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente tant par les soins du lotisseur primitif que par ceux des acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet soit tout au moins par voie de préférence précise ainsi qu'il est dit à l'article dix-neuf du programme d'aménagement.</p>	
<p><u>Article vingt-quatrième</u> Les propriétaires de parcelles qui, par suite des conditions nées de la guerre, n'ont pu construire dans les délais fixés à l'article premier bénéficieront d'un nouveau délai de deux années pour respecter leur engagement. Ce délai commencera à courir de l'approbation des présentes.</p>	<p><u>Article quatorzième</u> <i>Les propriétaires de parcelles qui, par suite des conditions nées de la guerre, n'ont pu construire dans les délais fixés à l'article premier bénéficieront d'un nouveau délai de deux années pour respecter leur engagement. Ce délai commencera à courir de l'approbation des présentes.</i></p>

Au cas où certains propriétaires seraient dans l'impossibilité de construire, ils pourront être autorisés exceptionnellement après avis du Conseil Municipal, à céder directement leur terrain aux acheteurs de leur choix.

Les nouveaux acquéreurs devront se conformer aux conditions générales du cahier des charges et ne pourront, en aucune façon, se prévaloir, par la suite, des dispositions du présent article.

Les ventes ainsi autorisées devront être effectuées avant l'expiration du délai de deux années prévu à l'alinéa 1° ci-dessus passé cette date, application pure et simple des prescriptions de l'article 1° sera faite.

Les remboursements éventuels du prix des terrains auront lieu sur la base des prix de vente en vigueur au moment de la reprise tels qu'ils résulteront des tarifs approuvés par l'Autorité Supérieure.

Au cas où certains propriétaires seraient dans l'impossibilité de construire, ils pourront être autorisés exceptionnellement après avis du Conseil Municipal, à céder directement leur terrain aux acheteurs de leur choix.

Les nouveaux acquéreurs devront se conformer aux conditions générales du cahier des charges et ne pourront, en aucune façon, se prévaloir, par la suite, des dispositions du présent article.

Les ventes ainsi autorisées devront être effectuées avant l'expiration du délai de deux années prévu à l'alinéa 1° ci-dessus passé cette date, application pure et simple des prescriptions de l'article 1° sera faite.

Les remboursements éventuels du prix des terrains auront lieu sur la base des prix de vente en vigueur au moment de la reprise tels qu'ils résulteront des tarifs approuvés par l'Autorité Supérieure.

IV Les annexes

1. La délibération du conseil municipal n° 2026/050 du 7 avril 2026
2. La désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rouen
3. L'arrêté municipal n° 2026/305 du 8 juin 2026 portant ouverture d'une enquête publique
4. L'avis d'enquête publique
5. Les justificatifs de publication de l'avis (attestation 1^{er} avis et 2^e avis)
6. Le cahier des charges du lotissement « Tréport coteau » daté du 30 novembre 1932
7. Le règlement du PLU - Zone UE