

Allée du Chemin Vert

Parcelles cadastrées en section AH n° 97 et 98

PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



Société AMEX
3 rue de la Scierie - Les Essarts
76530 GRAND-COURONNE
☎ 02.35.18.00.21

Géomètre-Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13
@ contact@ageose.fr

Bureau d'études



SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
☎ 02.32.51.18.32

Bureau d'études HYDRAULIQUE



&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Suriray
76 600 - LE HAVRE
☎ 02.76.32.85.21
☎ 08.11.38.29.63

Architecte



STEFANO BORGATTINO
ARCHITECTE HMONP
3 rue François Le Camus
27400 LOUVIERS
Port. : +33 6 31 60 64 61
bgnstofano.archi@gmail.com
www.studioludd.com

Echelle : 1/500 ème

INDICE	MODIFICATIONS	Date
A	Edition initiale	07/04/2022
B	Modification du projet	20/10/2022
C	Modification du projet	06/11/2022
D	Permis d'aménager modificatif	13/04/2024
E		
F		
G		

Dossier n°220344 220344.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

OBJET DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend un maximum de 8 lots, répartis de la manière suivante :

- 6 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle
- 1 lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, noue et bassin de gestion des eaux pluviales)
- 1 lot à bâtir destinés à accueillir des logements locatifs sociaux

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est composé du présent règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone 1AUh du plan local d'urbanisme communal, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière du projet.

REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

Article 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Les lots à bâtir n° 1 à 7 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation d'habitations. Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site et si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10 : règlement graphique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10 : règlement graphique.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives, sous réserve que la partie de la construction implantée le long de la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 3,5m au faitage ou au sommet de l'acrotère, sur une longueur 10m maximum le long de la limite séparative.
- en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.

Ces réglementations s'appliqueront lot par lot.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m² ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade de l'habitation et la voie de desserts des lots.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes.

Les constructions seront du type plain-pied, R + Combles.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 2 niveaux et ne pourra pas être supérieure à 10 mètres au faitage et 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage.

Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain et non l'inverse.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel (avant terrassement) au point le plus haut sur l'emprise de la construction.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 2700 m², l'emprise au sol globale du lotissement est de 1751 m², l'emprise de pleine de terre est de 2250 m² minimum leur répartition est la suivante :

Numéro des lots	Superficie	Emprise de pleine de terre minimum (45%)	Emprise au sol maximum (35%)	Surface plancher maximum
1	1496	673	524	900
2	540	243	189	300
3	558	251	195	300
4	503	226	176	300
5	702	316	246	300
6	602	271	211	300
7	600	270	210	300
Total	5001	2250	1751	2700

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti.

En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Les constructions doivent présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

Façades et ouvertures

Les façades et les pignons pourront être éventuellement complétée par un des dispositifs suivants :

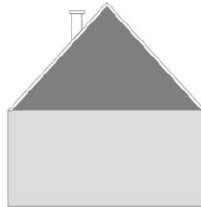
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage des façades pour recouvrir une pointe de pignon.
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise,
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie ou modénature avec un enduit dans une tente plus foncée et contrastée.

Pignons aveugles

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

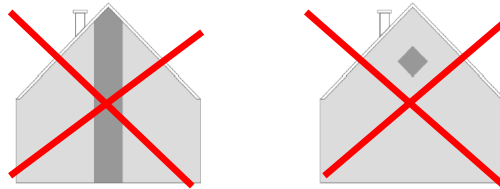
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Essentage en matériau noble type zinc, ardoise,... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie dans une teinte plus foncée et contrastée pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération.

A titre d'exemple :



Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdit.

Menuiserie extérieure

Les types de volets autorisés sont les volets roulants (coffre non apparents).

La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune).

Les portes d'entrée, de garage et de service pourront être de couleur identique à celles des menuiseries ou de couleur plus soutenu, et à condition de ne rajouter qu'une seule teinte à celle déjà existante aux menuiseries.

Toitures et couvertures

Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade et encastrés dans la toiture. Une dérogation à cette règle pourra être accordée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent.

Les toitures des volumes de plain-pied accolés devront présenter le même format de toiture et de couverture que le volume principal (à l'exception des vérandas). Cependant, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, la réalisation d'un toit plat pourra être acceptée sur une ou plusieurs parties accolées de plain-pied et uniquement dans la limite de 30% de l'emprise en sol de la construction.

Les toitures devront déborder sur toutes les faces de 20 cm minimum (sauf dans le cadre d'une implantation en limite de propriété et de toit terrasse).

Les couvertures des toitures à pentes (à l'exception des abris de jardin) seront recouvertes soit :

- En ardoise naturelles ou similaires.
- En tuiles de terre cuite plate, de teinte brun foncé vieilli à rouge vieilli à raison de 20u/m² minimum ou similaires.

Les arêtiers et les faîtages doivent être traités dans le même aspect que la toiture.

Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin.
Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

Dispositifs de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture.

Antennes, pompes à chaleur, climatisation,...

Les antennes et autres équipements techniques (exemples: pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible des espaces publics.

Clôtures

Les clôtures situées au droit des espaces communs et des entrées charretières voisines seront constituées d'une haie composée d'au moins trois essences locales parmi celles citées ci-dessous :

Aubépine, épine blanche (Crataegus monogyna)



Port Arrondi
Taille adulte : 10m x 8m
Saison floraison : Printemps
Exposition : Soleil
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Sec

Noisetier commun (Corylus avellana 'Merveille de Bollwiller')



Port Dressé
Taille adulte : 5m x 5m
Saison floraison : Hiver, Automne
Exposition : Mi-ombre, Ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Pas trop sec à frais



Port Etalé bas
 Taille adulte : 5m x 5m
 Saison floraison : Hiver
 Exposition : Soleil, Mi-ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Frais

Hêtre vert (fagus sylvatica)



Port Etalé
 Taille adulte : 20m x 10m
 Exposition : Soleil, Mi-ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Pas trop sec à frais

Amélanchier Canadensis



Port Ouvert
 Taille adulte : 10m x 3m
 Saison floraison : Printemps
 Exposition : Soleil, Mi-ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Frais

Charme commun (Carpinus betulus)



Port Arrondi
 Taille adulte : 25m x 20m
 Exposition : Soleil, Mi-ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Frais à humide

Viorne Obier (viburnum opulus compactum)



Port Buissonnant
 taille adulte : 1.5m x 1.5m
 Saison floraison Printemps, Été, Automne
 Exposition : Soleil, Mi-ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)

Houx commun (ilex aquifolium)



Port Dressé
 Taille adulte : 25m x 8m
 Exposition : Soleil, Mi-ombre
 Feuillage : Persistant
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Pas trop sec à frais


Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.60 m. Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

S'il est prévu une clôture celle-ci devra être rigide de teinte verte sombre ou grise et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.


Les soubassements sont interdits.

Schéma de principe

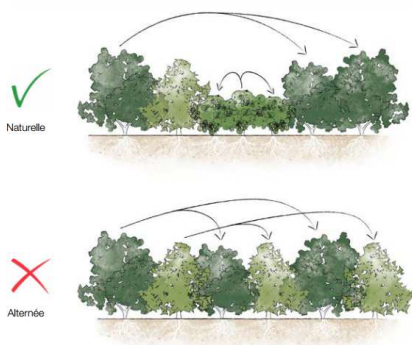


Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10 par un trait épais vert continu .

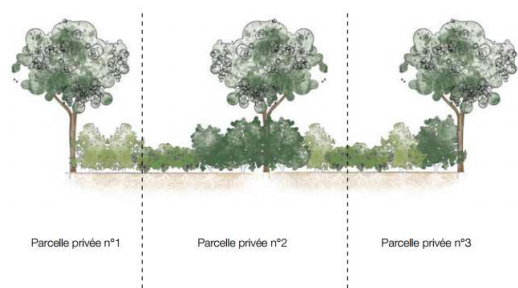
Une haie d'essences locales composée d'au moins trois essences parmi celles citées précédemment devra être plantée par les acquéreurs sur certaines limites latérales des lots. Elle devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs. Une clôture peut être posée en limite de propriété. Celle-ci devra être rigide, de teinte verte sombre ou grise et d'une hauteur de 1.80 m hors sol maximum

La limite concernée est symbolisée sur le règlement graphique PA.10 par des traits discontinus verts .

Le schéma ci-dessous image le principe de plantation naturelle :



Le schéma ci-dessous image le principe de plantation pour le pourtour de l'opération:



S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades sont interdits. Les clôtures devront laisser la possibilité

à la petite faune de se déplacer en présentant des mailles 10x10 en bas ou en préservant quelques trous de 10x10.

2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

Les espaces libres de pleine terre devront être végétalisés de façon à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.





Toutes plantations d'espèces exotiques invasives ou exogènes sont proscrites.

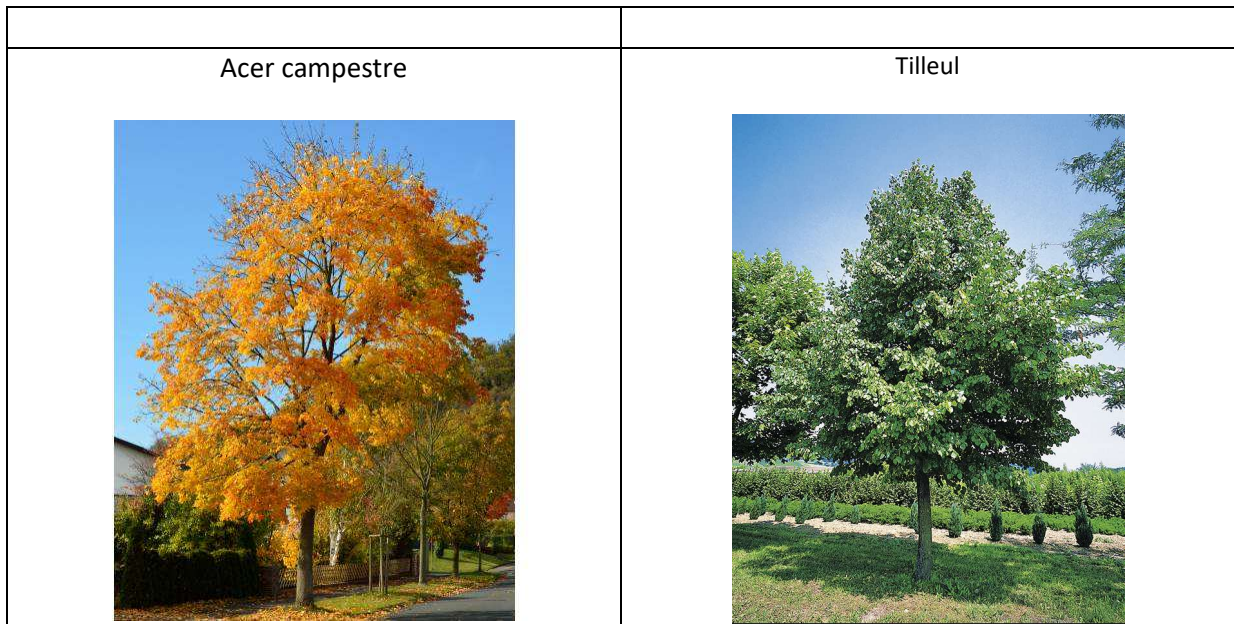
Seules les toiles de paillages composés d'éléments naturels et biodégradables seront autorisées.

Les parcelles après construction seront engazonnées.

La plantation d'au moins un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste ci-dessous, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Essences d'arbres envisagés :

<p>pyrus calleryana chanticleer</p> 	<p>malus everest</p> 
<p>Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia)</p> 	<p>Sorbier des oiseleurs (sorbus aucuparia)</p> 



Le long des parcelles riveraines, il existe parfois des haies appartenant aux riverains. Les futurs acquéreurs des lots devront tenir compte de ces végétaux et ne pas leur nuire dans le cadre de l'aménagement de leur terrain.

Article 3 – Equipements, Réseaux

3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

Les portails devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété, à l'intérieur des lots, de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, et afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules.

Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette aire de stationnement qui, de fait est inconstructible.

Ces aires de stationnements non-closes devront être aménagées à la charge exclusive des acquéreurs.

Le lot n°1 n'est pas soumis à cette règle.

Schéma de principe



3.2 – Equipements

Gestion des poubelles

Les ordures ménagères seront ramassées au droit des lots sauf pour 5 à 9 qui devront déposer leurs conteneurs sur le bord de la placette au niveau de l'aire de présentation prévue à cet effet.

3.3 – Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra être raccordé sur les coffrets ou regards de branchements implantés au droit de son lot. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

Les éléments techniques (coffrets ...) seront intégrés dans les clôtures végétalisées de façon à être le moins visible possible.

Gestion des eaux usées :

Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement via la boîte de branchement située au droit du lot.

Gestion des eaux pluviales :

Pour tous le lot 1 :

Les eaux pluviales de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle pour un dimensionnement décennal. Des filières de gestion à la parcelle (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, à la charge des futurs acquéreurs, devront être créées. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse). Les eaux de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de 9 m³ pour 120 m² (75 L/m²) de surface imperméabilisée.

Pour tous les autres lots :

Les eaux pluviales de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle pour un dimensionnement décennal. Des filières de gestion à la parcelle (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, à la charge des futurs acquéreurs, devront être créées. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse). Les eaux de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de 15 m³ pour 200 m² (75 L/m²) de surface imperméabilisée.

Une citerne de récupération des Eaux Pluviales peut également être mise en place pour la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie. Celle-ci ne pouvant être considérée comme un ouvrage de gestion des Eaux pluviales, elle devra alors être équipée d'un trop plein.

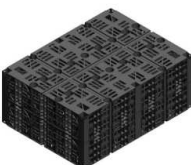
Dans le cas de mise en place d'une citerne, les descentes de gouttières ne devront en aucun cas être reliées directement à celle-ci. Un regard de décantation devra être mis en place afin d'éviter un colmatage de la citerne. Ce regard de décantation devra être nettoyé le plus fréquemment possible.

Principe de la mise en place d'un massif drainant



Remarque :

Les massifs drainants sont assimilables à des bassins enterrés, mais remplis de matériaux poreux. Ils se distinguent néanmoins par leurs fonctions hydrauliques et hydrologiques. Ils sont constitués de matériaux caractérisés par leur nature, leur coefficient de vide définissant, leur capacité de stockage des eaux. Le tableau ci-dessous en donne trois exemples courants :

Matériaux poreux	Coefficient de vide	Coût (indicatif)
Pierres naturelles (graviers, galets ...) 	30 à 35 %	65 à 85 €/m ³ terrassement + géotextile
Pierres artificielles 	45 %	80 à 115 €/m ³ terrassement + géotextile
Structures alvéolaires 	95 %	200 à 300 €/m ³

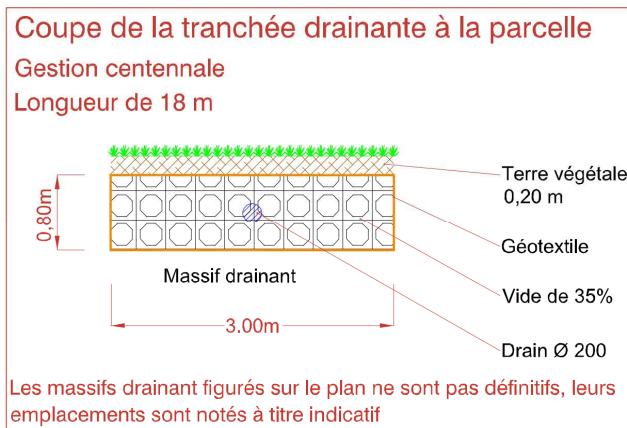
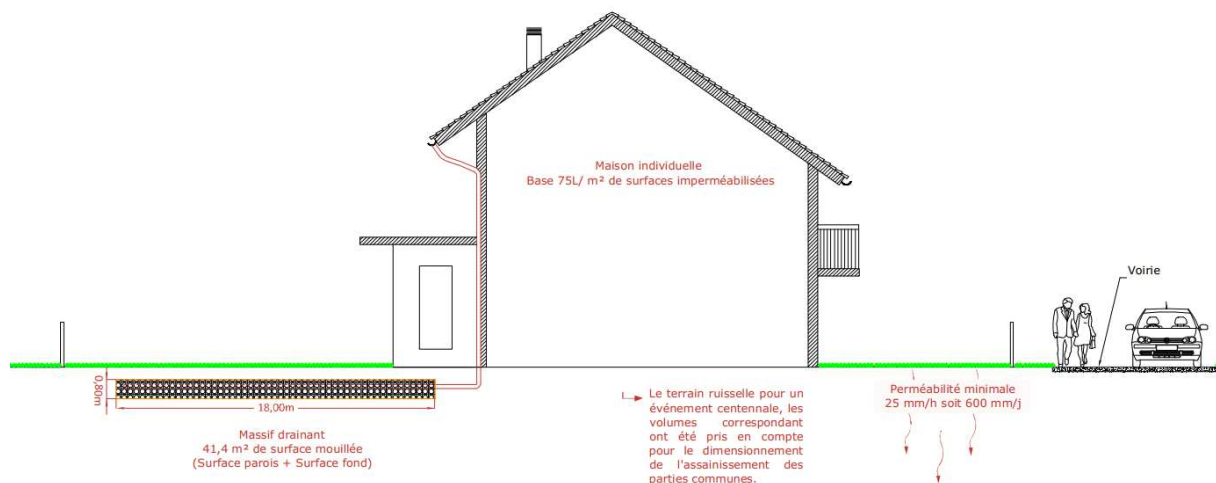


Schéma de principe



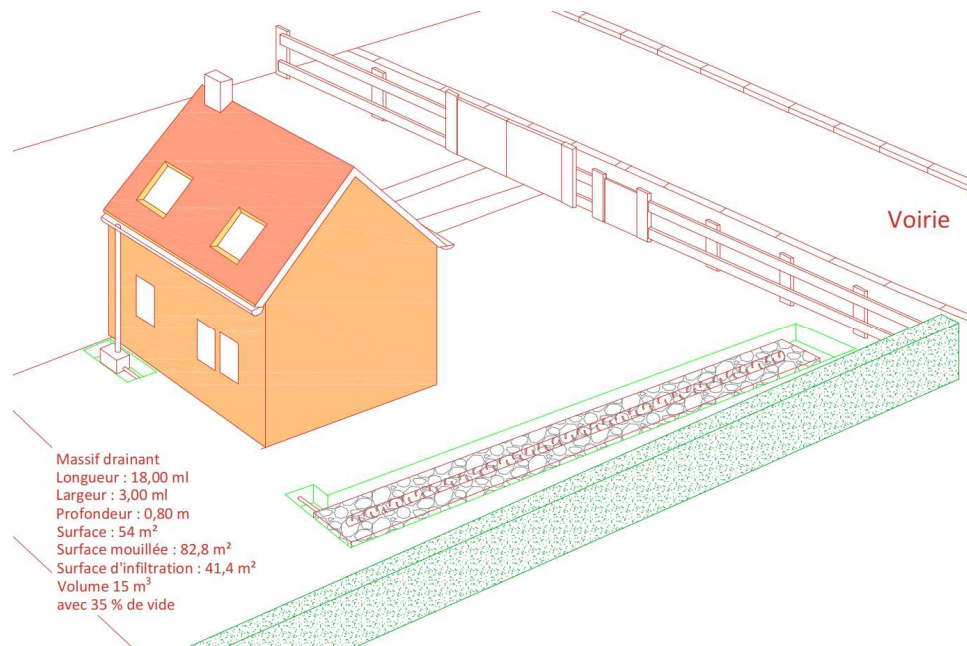


Schéma de principe