

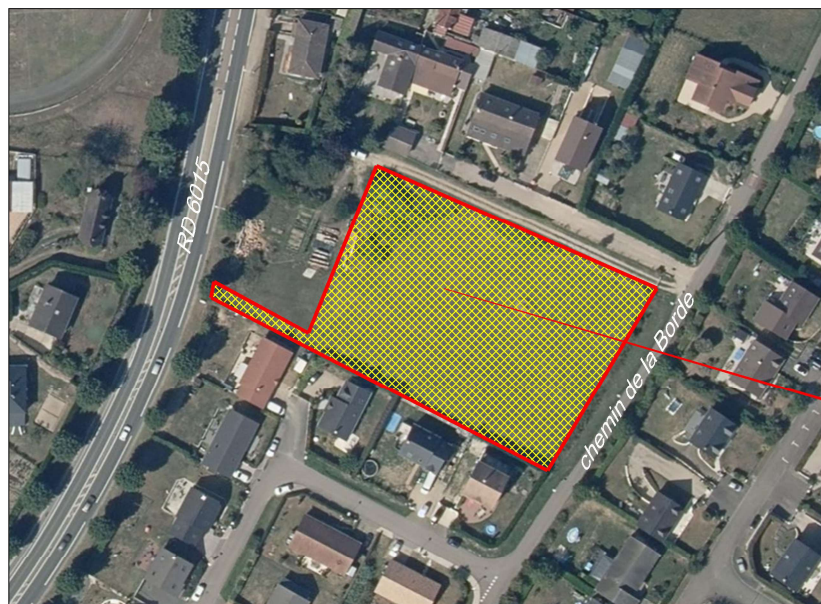
Chemin de la Borde

Parcelles cadastrées en section B n° 1736, 1737 et 1738

Résidence "..."

PERMIS D'AMENAGER

Notice descriptive



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



Société AMEX
16 avenue Jean LAGARRIGUE - 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

Bureau d'études



SODEREF
Agence Normandie
620 Rue Nungesser et Coli
27930 GUICHAINVILLE
☎ 02.32.71.01.09

Architecte



AGENCE ARCHITECTURE & PAYSAGE
1 bis route de Buchy
76570 Saint Germain des Essourts
@ cbrayerarchi@gmail.com
☎ 02.76.08.68.33

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Relevé topographique	02/02/2023
AVP	B	Plan parcellaire	15/04/2023
PRO	C	Modification du plan parcellaire	11/05/2023
	D	Modification du plan parcellaire	11/05/2023
DCE	E	Modification suite demande de pièce	29/08/2023
EXE	F	Modification PA.10-1 écrit	26/09/2023
...	G		

Dossier n° 230112

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

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 règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de l'Agglomération Seine Eure.

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

- 6 lots de terrain à bâtir.
- 1 lots de voirie et espaces verts.
- 1 lot cédé à la commune en l'état conformément à l'emplacement réservé.

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).

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les lots à bâtir n° 1 à 6 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation principale d'habitation.

Une seule habitation par lot.

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 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

Article 3 - Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA.10-1 : 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.

La largeur de cette aire de stationnement (appelée également « entrée charretière ») sera au minimum de 5 m.

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

viennne séparer du domaine commun cette aire de stationnement qui, de fait est inconstructible.

Ces aires de stationnements non-closes devront être traitées en béton (à la charge exclusive des acquéreurs).

Article 4 - 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 coffrets devront être intégrés dans la haie en clôture 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.

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle pour un dimensionnement centennal. 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).

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.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Aucunes caractéristiques

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10.2).

La construction doit s'adapter le plus possible à la topographie du terrain.

Le permis de construire devra faire apparaître tous les déblais et les remblais ainsi que tous les talus créés.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10-2 : règlement graphique.

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

Les constructions doivent être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10.2) et surtout en respectant le PLUih.

Les abris de jardin inférieurs à 10 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.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

Article 9 - Emprise au sol

Aucune prescription.

Article 10 - Hauteur des constructions

Les constructions avec un toit à pente seront du type plain-pied ou R + Combles. Les R+1+C et R+0,5+C sont interdits.

La hauteur des constructions ne pourra pas être supérieure à 4 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère et 8 mètres au faîtage rapporté au milieu de la façade.

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.

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.

Les sous-sols avec descente de véhicule sont interdits.

Article 11 - Aspect extérieur

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.

Les volumes compliqués ou en forme de V, W, Y ou Z (en plan) ne sont pas autorisés.
Les volumes seront simples en forme de I, L, T ou U (en plan).

Façades et ouvertures

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural (horizontal et vertical).

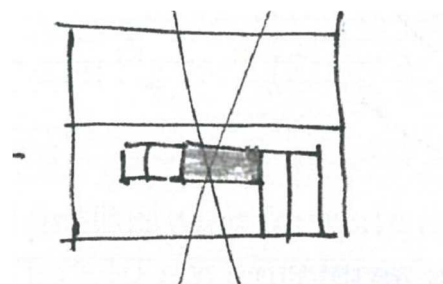
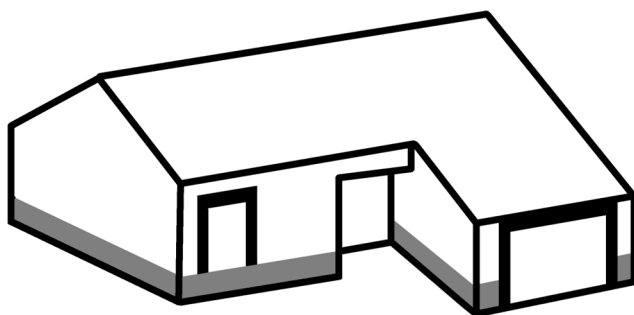
Les façades ne pourront pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte de garage, porte d'entrée et porte de service).

Les façades ou pignon directement visible depuis la voie nouvelle devront être composé d'au moins une ouverture hors porte de garage et porte d'entrée.

Les linteaux devront présenter un alignement sur chaque façade. Une exception pourra être acceptée pour la porte de garage si la volumétrie du garage en façade présente un détachement par rapport à la façade principale (en avancée ou en retrait).

La composition principale des façades et des pignons devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après. (blanc, gris et noir interdit)

Des modénatures devront être réalisées en soubassement mais aussi autour des baies -porte et fenêtre) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit (dans le respect du nuancier annexé).



Pignons aveugles

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

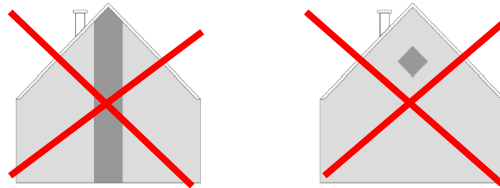
- Clin de bois naturel pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Intégration d'un matériau noble type zinc, ardoise,... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

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 menuiseries et volets devront être de couleur : blanches, noires ou grises

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.

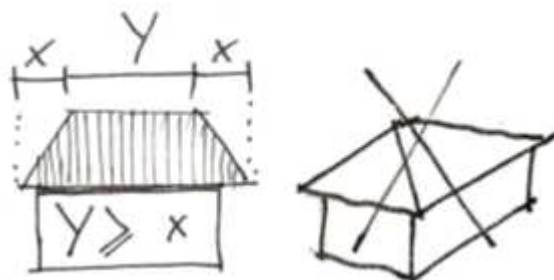
Toitures et couvertures

Les toits terrasse à l'étage sont interdits. La toiture 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 pentes des constructions principales à 2 pans seront de 45°.

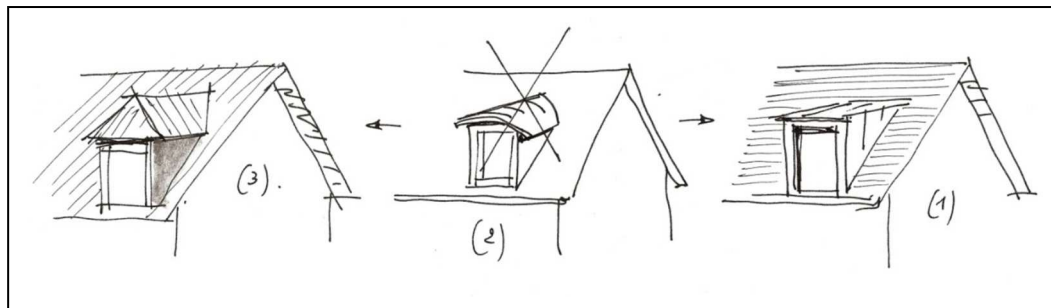
Les pentes des constructions principales à 4 pans seront de 45° et de 65° pour la pente latérale (croupe). La longueur du faitage devra être au minimum de 1/3 de la façade principale.



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 un ou plusieurs volumes accolés de plain-pied et uniquement dans la limite de 30% de l'emprise en sol de la construction.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit, ces derniers étant limités à 2 unités maximum par versant de toiture. Les châssis de toit seront intégrés à la toiture, sans saillies par rapport au plan de la couverture, et seront de formats verticaux. (Hauteur supérieure à la largeur). Un seul type d'ouverture par façade sera autorisé : lucarnes ou châssis de toit.

Les lucarnes : sur les constructions neuves, privilégier les lucarnes de façade (à l'aplomb du mur) et à toit plat (lucarne rampante à pente minimale pour l'écoulement des eaux – généralement en zinc) (dessin 1) ; proscrire les lucarnes cintrées sur des volumes prismatiques (dessin 2); les jouées des lucarnes seront de teinte sombre, au moins identique à celle de la couverture (dessin 3).



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

- En ardoise naturelles ou similaires à raison de 20u/m² minimum (et non 10u aspect 20u).
- En tuiles de terre cuite, plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à raison de 20u/m² minimum (et non 10u aspect 20u).

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

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

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.

Stationnement

Les permis de construire des acquéreurs devront faire apparaître le détail des stationnements à l'intérieur des lots. Il devra être réalisé 3 places de stationnement. Les places peuvent être closes et/ou couvertes. (en comptant les 2 places devant le portail)

Article 12 – Clôture, espaces libres et plantations

Clôtures et haies

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 dans la notice paysagère.

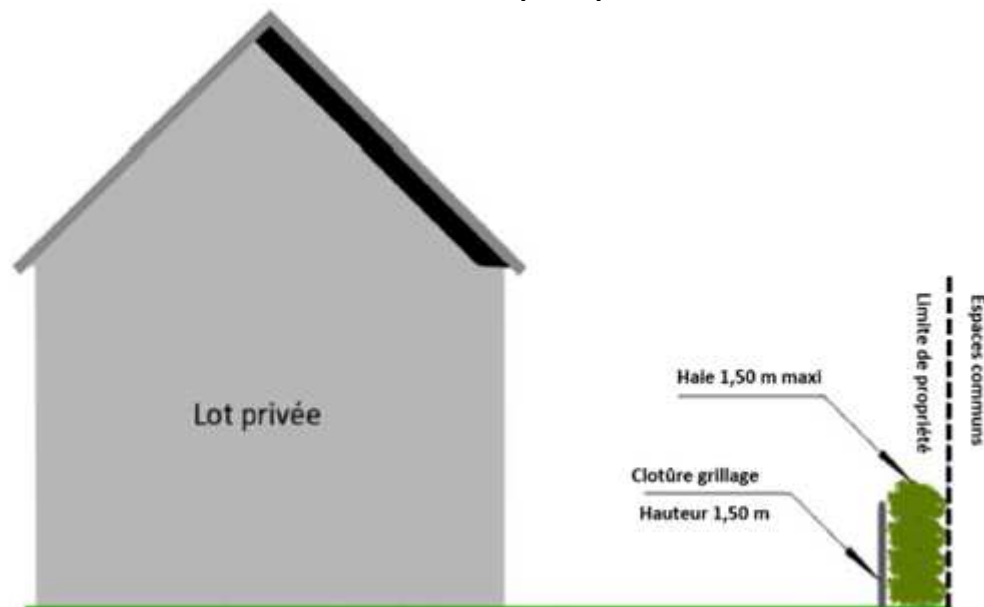
La haie sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). La plantation et l'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.50 m.

Un grillage pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

S'il est prévu un grillage celui-ci devra être de teinte vert sombre 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.10.2 par un trait épais vert continu ██████████.

Une haie d'essences locales devra être plantée par les acquéreurs sur certaines limites séparatives et sur certain fond de lots.

Elle devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs.

La limite concernée est symbolisée sur le règlement graphique PA.10.2 par des traits discontinus verts ■■■■■.

L'aménageur plantera une haie sur les lots n° 1, et 6. Cette haie devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs. Un grillage pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

S'il est prévu un grillage entre voisin, celle-ci devra être, de teinte verte sombre et d'une hauteur maximum de 1,50 m hors sol. Celle-ci pourra être doublée d'une haie qui ne devra pas excéder les 2 m de haut et composée d'au moins trois essences parmi celles citées dans la notice paysagère.

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.

Dans les grillages implantés en limites séparatives, au moins deux ouvertures de dimensions 10cm*10cm doivent être réalisées dans le bas des clôtures pour laisser passer la petite faune sauvage.

Les grillages situés autour du périmètre de l'opération devront avoir quelques mailles de dimensions 10cm*10cm en partie basse pour laisser passer la petite faune sauvage.

Espaces libres et plantations

D'une manière générale les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 60% de la superficie de chaque terrain constructible.

Ces 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.

Les éventuels talus créés devront être végétalisés.

Les plantations de plus de 2 m de haut devront être plantées au minimum à 2 m des limites de propriété et de l'alignement avec les espaces communs (distance prise à partir de l'axe du tronc).

Ils devront être plantés en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme sur les constructions avoisinantes.

Il est conseillé d'éviter les essences avec une vitesse de pousse élevée et pouvant atteindre une hauteur supérieure à 20 m à taille adulte.

Les acquéreurs devront planter au moins un arbre conformément à la notice paysagère.

Article 13 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 1800 m², sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
Total	1800

Article 14 – Gestion des poubelles

Les acquéreurs devront présenter les conteneurs à déchet au niveau de l'aire de présentation aménagée à l'entrée de l'opération.

ANNEXE 1 - Liste des références d'enduit

Façades et modénatures :

- 010 BEIGE OCRE
- 012 BRUN
- 215 OCRE ROMPU
- 240 MARRON MOYEN

Modénatures uniquement :

- 001 BLANC CASSE
- 217 BEIGE CLAIR
- 324 BLANC CRAIE

ANNEXE 2 – Avis Architecte des Bâtiments de France



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES NORMANDIE UDAP de l'Eure

Dossier suivi par : France POULAIN

Objet : PERMIS D'AMENAGER - Dossier papier

Numéro : PA 027469 23 A0001 U2701

Adresse du projet : Chemin de la Borde PONT DE L ARCHE

Déposé en mairie le : 23/06/2023

Reçu au service le : 29/06/2023

Nature des travaux:

Demandeur :

SARL AMEX / ROST MICHEL

3 RUE DE LA SCIERIE

LES ESSARTS

76530 GRAND COURONNE

France

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1. Les volumes compliqués ou en V, W, Y ou Z (en plan) ne sont pas autorisés. Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes plus simples soit en rectangle, soit en U, T ou L (en plan). Les constructions seront Rez-de-Chaussée plus combles (mais pas R+1+C ni R+0,5+C). Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile à pignon droit (pas de croupe). Les architectures dites en A (coupe) ne sont pas autorisées. Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche (mais ni noir, ni gris). Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Fait à Evreux

**L'architecte des Bâtiments de France
Madame France POULAIN**

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.