

# DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME Commune de OUDALLE

PA10

Aménagement d'un lotissement  
Parcelle cadastrée ZA n°20  
Route de la Plaine & Rue de l'Eglise

## PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit



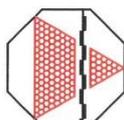
Architecte Géomètre Maître d'œuvre



AMEX  
3, Rue de la Sclerie  
76530 GRAND COURONNE  
☎ 02.35.18.00.21



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



CABINET MATHILDE  
ADAM  
Géomètre-expert  
15, Rue Jules Siegfried  
76600 LE HAVRE  
☎ 02.35.42.41.44

RICCI JEAN BAPTISTE  
49, Boulevard des Belges  
76000 ROUEN  
☎ 02.35.71.31.80

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ESQ	A	Edition initiale	16/01/19
AVP	B		
PRO	C		
DCE	D		
EXE	E		
...	F		
...	G		

Plan topographique : A0518 - Date : 10 Août 2018

Numéro d'affaire : P19-000  
Chef de projet : Hervé BOULANGER  
Dessinateur / Projeteur : Marine LECOEUR

Email : saintmarcel@soderef.fr

# **PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du lotissement.

Son objet est de fixer les règles de caractère public du lotissement présent lotissement sur la commune d'OULDALLE Route de la Plaine.

### **ARTICLE 2 – REGLEMENT EXISTANT**

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone AUf Plan local d'urbanisme de la commune d'OULDALLE.

Le présent lotissement comprend 7 lots à bâtir numérotés de 1 à 7 dont les dimensions, formes et superficies approximatives sont définies sur le plan PA4.9 annexé au présent dossier de P.A., étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune à la date de création du lotissement 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. Le règlement du lotissement est composé, d'un règlement écrit (pièce PA10) et d'un règlement graphique (plan PA4.9) : . Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles du plan d'occupation des sols en vigueur, sans que celles-ci puissent être en opposition avec les règles du P.L.U. qui seront prépondérantes en cas de désaccord.

## **CHAPITRE II : REGLES PARTICULIERES**

### **ARTICLE 3 - MODIFICATION DU PARCELLAIRE**

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan de composition de composition et du règlement graphique (PA4.9), joint au présent dossier. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

### **ARTICLE 4 - PLANTATION ET CLOTURE**

**- Au droit des limites de lots avec la voie nouvelle, les espaces verts et les entrées charretières voisines :** chaque propriétaire devra planter une haie composée d'essence locale. Elle sera située à l'intérieur du lot à

40 cm de la limite de propriété et pourra être éventuellement doublée d'une clôture implantée à 0.80 m à l'intérieur du lot et constituée d'un grillage rigide de couleur verte ou grise avec une hauteur ne pouvant excéder 1,70 m de hauteur.

La clôture et la future haie ne devront pas excéder 1.70 m de hauteur.

Les végétaux qui peuvent être utilisés pour ces haies sont : Aubépine, Charme, Erable champêtre, Houx, Noisetier commun ou pourpre, Orme champêtre, Troëne, Viorne lantane, Viorne aubier. Les haies devront être composées d'au moins 3 essences.

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.

- **Sur limite séparative**, les éventuelles clôtures devront être constituées d'un grillage rigide de couleur verte ou grise avec une hauteur ne pouvant excéder 2.00 m de hauteur.

Pour les haies privatives séparatives, les acquéreurs seront libres de choisir les végétaux sauf tous végétaux appartenant à la famille des Cupressaceae (thuya, cyprès des lawson, etc...), les Lauriers et toutes plantations d'espèces exotiques invasives strictement interdites.

- **Chaque acquéreur devra planter à leur charge 2 arbres de haut-jet sur leur parcelle.** Ils devront conserver et entretenir ces plantations.

Les essences autorisées sont :

malus everest  
ou autre pommier de haute tige\*



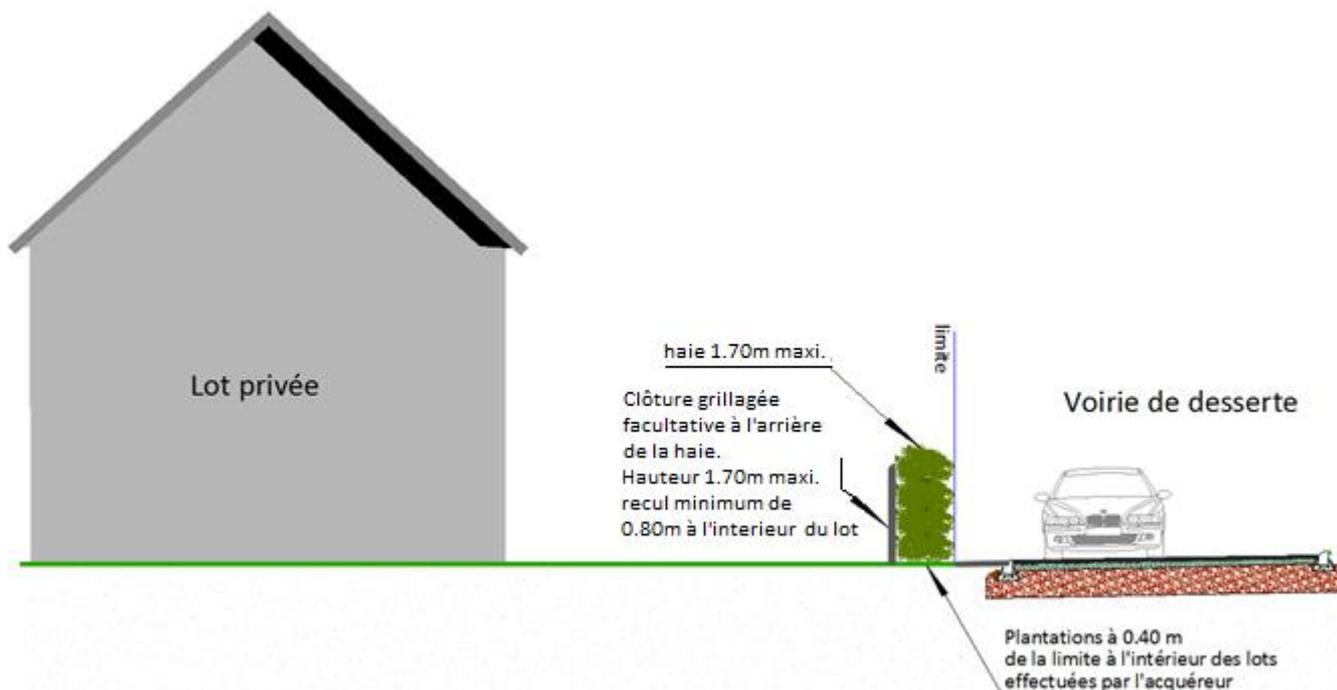
*\* dont la hauteur possible de développement est supérieure à 3.00m*

pyrus calleryana chanticleer  
ou autre poirier de haute tige\*



*\* dont la hauteur possible de développement est supérieure à 3.00m*

Schéma de principe :



#### **ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> devront être implantés en façade arrière. Ils devront être implantés avec un recul au moins d'au moins 1 m de la limite séparative. La bande située entre l'abri de jardin et la limite séparative devra être plantée d'essences arbustives.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, ... et les stockages de matériaux de récupération, véhicules désaffectés, ... sont interdits.

#### **ARTICLE 6 - ADAPTATION AU SOL**

Les maisons seront construites sur terre-plein ou vide-sanitaire, les sous-sols et/ou caves sont interdits

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol.

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 fini après modelage.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,40 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, mesuré au point le plus bas en périphérie de la construction.

Il est précisé que les buttes artificielles sont interdites (en conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement).

### **ARTICLE 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R+1+Combles

### **ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR**

Les façades sur voies publiques devront être particulièrement travaillées, celles-ci devront présenter un ordonnancement des ouvertures afin d'éviter tout effet massif d'une partie de mur plein.

#### **Soubassement**

Les parties d'élévation des soubassements, situées au-dessus du niveau du terrain fini, feront l'objet d'un traitement de surface identique ou similaire au rez-de-chaussée sans marquage d'aspect du soubassement.

#### **Habillage des pignons**

En cas de pignon aveugle, une obligation d'habillage est posée. Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

- clin rapporté sur la pointe du pignon, dans une teinte plus foncée que l'enduit général de la construction (PVC interdit)

Ou

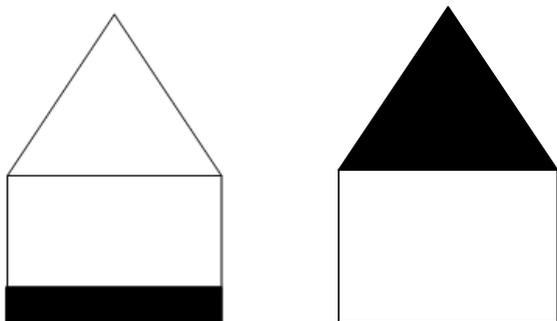
- Modénature : frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture, sur deux rangs au minimum,

Ou

- Joint creux,

Ou

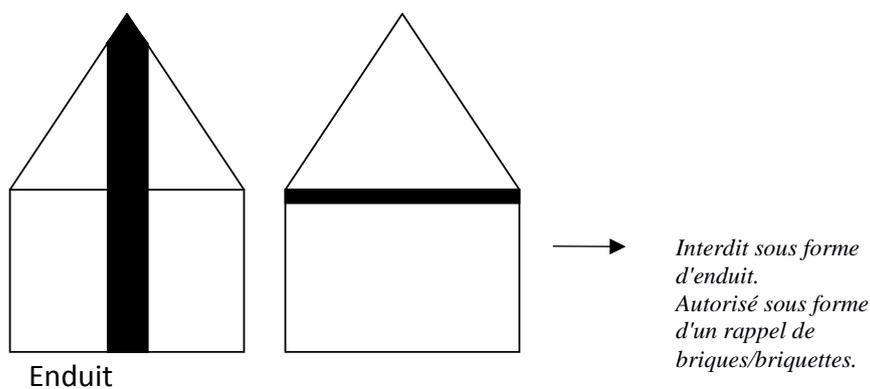
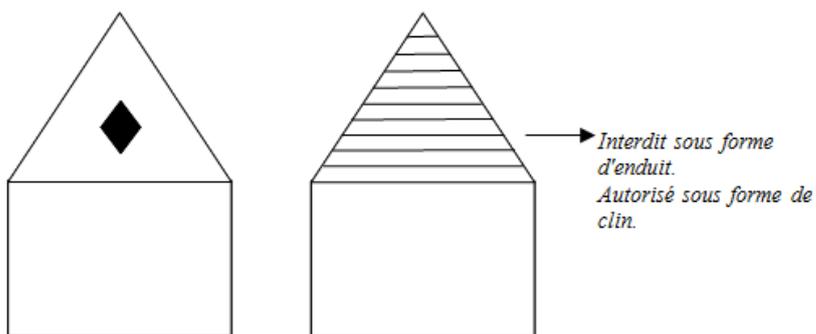
- Bichromie (deux couleurs d'enduits différentes), selon les dispositions suivantes :



*La pointe affichera une teinte plus foncée que le reste du pignon.*

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

A titre d'exemple :



Dans tous les cas les enduits devront respecter le nuancier annexé au présent règlement. Tout pastiche d'architecture extérieure à la région est interdit.

### Menuiserie extérieure

Les types de volets autorisés sont les volets roulants (coffre non apparents) et les volets battants bois ou Aluminium à persienne (volets bandeaux type "Z" strictement interdit.)

Les couleurs des menuiseries autorisées sont le blanc, le noir ou le gris.

### Couverture de toiture

Les couvertures seront en ardoise ou de la tuile béton ou terre cuite, l'aspect sera plat de 20u/m<sup>2</sup> au minimum.

La couverture sera de couleur noire.

### Débord de toiture

Les constructions devront avoir des débords de toiture de 30 cm au minimum. ( sauf en cas de construction sur la limite de propriété et toit terrasse).

### Pente de la toiture

Les toitures seront de 2 ou 4 pans.

Les pentes des constructions de plein pied et R+ combles seront comprises entre 35° et 45°.

Les pentes des constructions type R+1+combles seront de 35°.

### Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition similaire à celle du bâtiment principal ou en bois naturel ou peint (teintes devant se rapprocher de celles du nuancier d'enduit annexé).

Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

L'implantation devra respecter les zones prévues au règlement graphique.

### Système de chauffage

Les systèmes de chauffage type : « unité de extérieure de chauffage » ne doivent pas être visible de depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité de faire autrement les unités devront être habillées afin de les masquer.

## **ARTICLE 9 - ACCES AUX LOTS**

Les accès des futurs terrains à devront être implantées conformément au plan PA4.9

Pour l'ensemble des accès, les portails seront implantés de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules, soit une surface de 25 m<sup>2</sup> minimum. Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle, en prolongement du domaine public, sans qu'une clôture ne vienne séparer des espaces communs,

De fait cette surface de stationnement est inconstructible.

Elles devront être réalisées en béton désactivée à la charge de l'acquéreur.

## **ARTICLE 10 - REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER**

La surface de plancher globale du lotissement est fixé à 2100 m<sup>2</sup>. Sa répartition est la suivante :

<b>Numéro des lots</b>	<b>SP (m<sup>2</sup>)</b>
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	300
<b>Total</b>	<b>2100</b>

## **ARTICLE 11 - GESTION DES RESEAUX**

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

## **ARTICLE 12 - GESTION DES EAUX USÉES**

Chaque lot devra être raccordé au réseau d'eaux usées créé par l'aménageur via les boîtes de branchement mises à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

### ARTICLE 13 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales privatives générées par les toitures et aménagements imperméabilisés, seront gérés à la parcelle: tranchée ou massif drainant, ou tout autre dispositif permettant de tamponner les eaux pour un risque centennal.

La pose d'une citerne de régulation ou de régulation/stockage est possible en complément.

Les puits d'infiltration sont interdits.

Les tranchées ou massifs drainants devront être implantés à:

- 2 m minimum des fondations de toute construction
- 2 m minimum des haies arbustives
- **3 m minimum des arbres de moyen et haut jet**

### ARTICLE 14 - GESTION DES POUBELLES

Chaque acquéreur devra déposer leurs bacs à déchets au droit de leurs entrées charretières. Ces bacs devront être rentrés après ramassage.

ANNEXE :

Nuancier enduit (Weber ou équivalent) :

Teinte de base



Blanc cassé - 001



Beige - 009



Pierre claire - 015



Ton pierre - 016



Beige rompu - 255



Pierre grisée - 279



Beige pâle - 252

Teinte de bichromie



Gris perle - 091



Cendré beige foncé - 202



Cendré beige clair - 203



gris aluminium 601



gris chrome 609



gris ciment 291