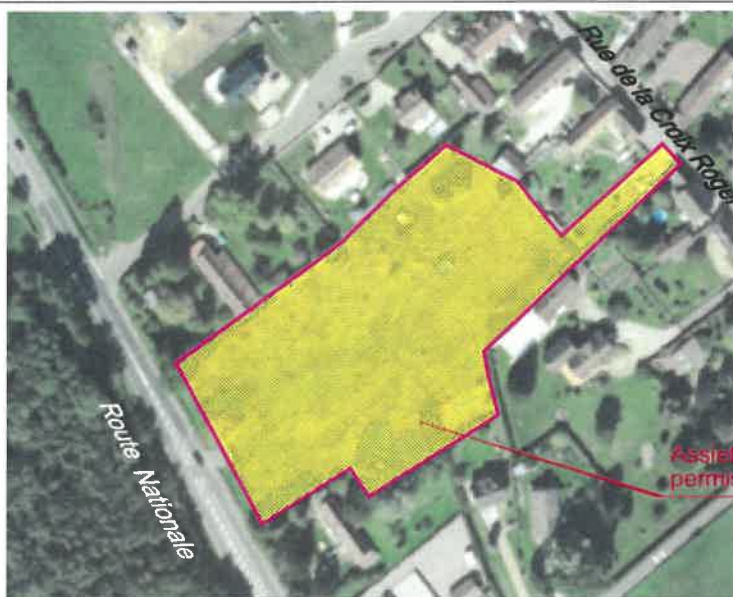


Route Nationale et Rue de la Croix Roger
Parcelles cadastrées en section A n° 360, 1131, 1144, 1143

" Domaine "

PERMIS D'AMENAGER

Règlement



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



Société AMEX
18 avenue Jean LAGARRIGUE - Les Essarts
76530 GRAND-COURMAYEUR
☎ 02.35.18.00.21

Géomètre-Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Pôlar
89332
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13
@ : ageose@geometre-expert.fr
web : www.ageose.fr

Bureau d'études HYDRAULIQUE



SODEREF
Agence Normandie
Rue Henri Heinec Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
☎ 02.32.51.18.32

Architecte



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

christophe brayer

Echelle : 1/250 ème

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Edition initiale	23/04/2018
AVP	B	Modification parcelaire	01/06/18
PRO	C	Modification parcelaire	04/06/18
DCE	D	Modification suite demande de pièces complémentaires	22/08/18
EXE	E	Modification suite réunion du 24 septembre 2018	08/10/18
...	F	Modification règlement	14/11/18
...	G	Modification du règlement	09/07/20
Dossier n° 180218			180218.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

COMMUNE D'HEUDEBOUVILLE

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'Heudebouville, rue de la Croix Roger.

ARTICLE 2 – REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions du plan local intercommunal de la communauté de communes Seine-Eure (PLUih).

Le présent lotissement comprend 12 lots à bâtir numérotés de 1 à 12 dont les dimensions, formes et superficies approximatives sont définies sur le plan parcellaire (PA.4) ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLUih 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 et d'un règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation). 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 PLUih qui seront prépondérantes en cas de désaccord.

CHAPITRE II : REGLES PARTICULIERES

ARTICLE 3 - MODIFICATION DU PARCELLAIRE

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens de faitage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation.

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan de composition d'ensemble (PA.4) et le plan d'hypothèse(s) d'implantation (PA.9), joints au présent dossier. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

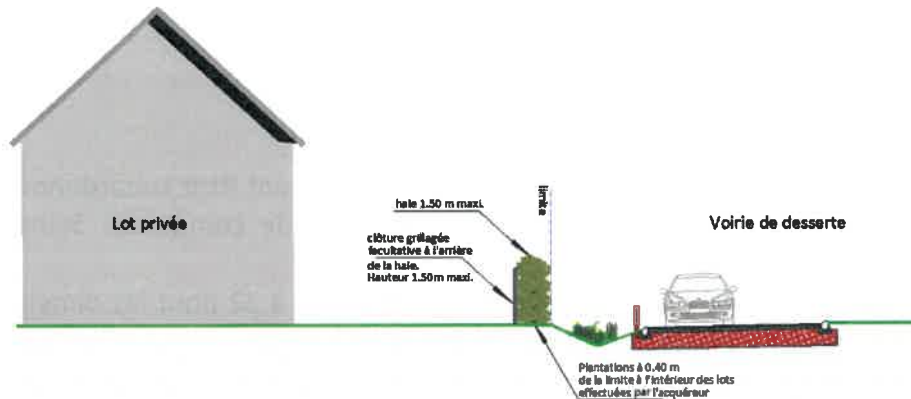
ARTICLE 4 - PLANTATION ET CLOTURE

Au droit des limites des lots avec la voie nouvelle, les espaces verts et les entrées charretières voisines, chaque propriétaire devra planter une haie composée d'essences locales. 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 80 cm à l'intérieur du lot.

C.f. Notice paysagère en annexe

La position de ces plantations est indiquée sur le règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation).

Schéma de principe :



Les haies privées séparatives devront être composées d'essences locales (C.f. Notice paysagère en annexe)

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.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les abris de jardins auront une superficie maximum de 10m². Ils devront avoir une hauteur maximale de 3m. Ils pourront être implantés avec un recul au moins d'au moins 1,5 m de la limite séparative. La bande située entre l'abri de jardin et la limite séparative devra être plantée d'essences arbustives. Les abris de jardin ne peuvent pas être implanté entre la façade de la maison et la voirie nouvelle.

ARTICLE 6 - SOUS-SOL

Se référer au PLUih

ARTICLE 7 - ADAPTATION AU SOL

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 0,50 m au-dessus du sol fini du terrain naturel mesuré au point le plus bas en périphérie de la construction.

Dans l'hypothèse où des talutages de remblais devraient être mis en place, ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère définie dans le permis de construire.

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 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 9 - 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.

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, teinte bois naturel, gris ou noir.

Ou

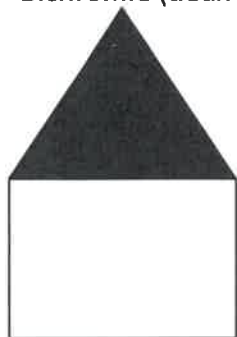
- Modénature : frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture, sur deux rangs au minimum, couleur grise ou noir,

Ou

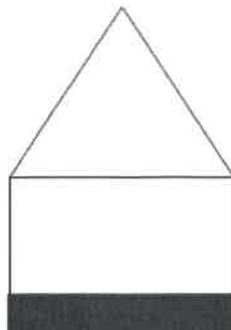
- Joint creux,

Ou

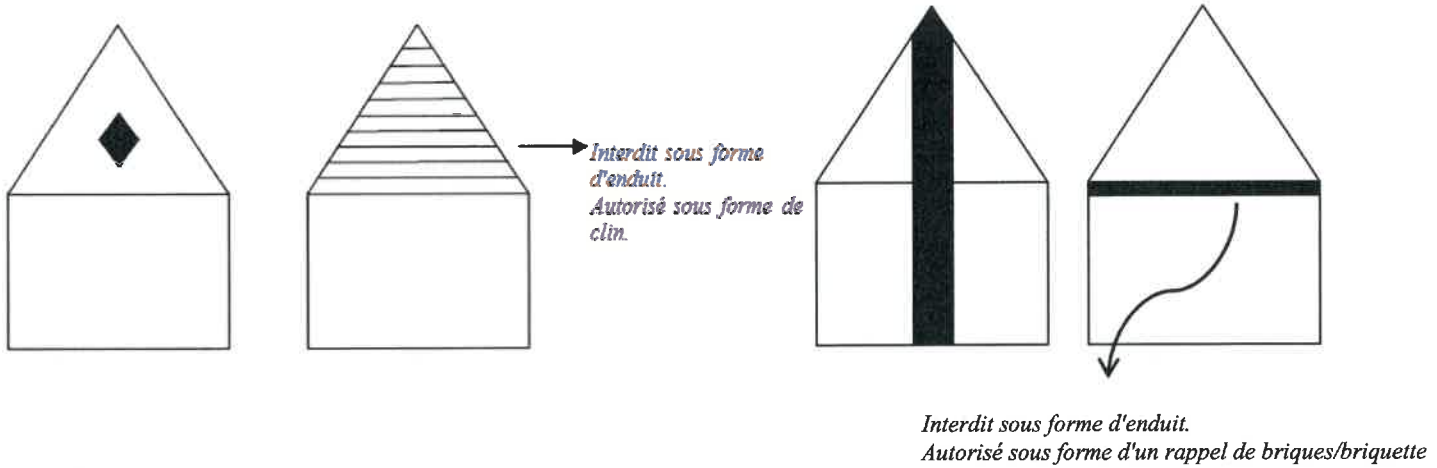
- Bichromie (deux couleurs d'enduits différentes), selon les dispositions suivantes :



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 :



Enduit

Dans tous les cas les enduits devront respecter le nuancier ci-dessous. Tout pastiche d'architecture extérieure à la région est interdit.

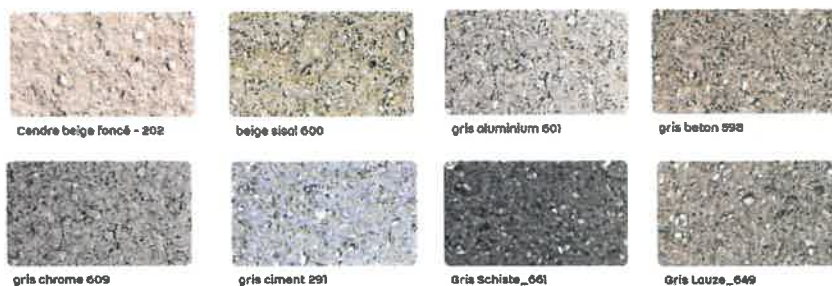
Teintes de base dans le cadre d'une bichromie*:



Teintes de base

Pouvant être complétées 010 beige ocre, 212 terre beige, 044 brun clair, 232 mordoré, 012 brun foncé et teintes brique : 240 marron moyen, 320 rose brun, 296 brun liège, 345 brun chaume.

Teintes complémentaires dans le cadre d'une bichromie*:



Teintes complémentaires pour bichromie

Pouvant être complétées par : 615 gris silex, 341 brun bardeau, 268 cendré vert.

*teintes Weber ou équivalent

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

Se référer au PLUih

REGLEMENT dossier 180218

Gouttière

Les gouttières et descentes ne pourront pas être de teinte blanche.

Débord de toiture

Les constructions devront avoir des débords de toiture de 20 cm au minimum. (sauf en cas de construction sur la limite de propriété et toit terrasse).

Pente de la toiture

Se référer au PLUih

Ouverture sur façade et/ou pignon

Toutes les façades parallèles aux voies et donnant sur la voirie nouvelle ou existante devront être composées d'au moins une ouverture (la porte d'entrée et la porte de garage se sont pas comprises).

Dans le cas où un garage serait construit, il devra y avoir un alignement de la hauteur (au niveau du linteau) de la porte de garage avec les autres ouvertures situées sur la même ligne de façade.

Dans le cas où plusieurs ouvertures seront percées dans la façade donnant sur la rue, il ne sera possible d'utiliser que trois dimensions d'ouverture différente (hors porte de garage).

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.

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 10 - ACCES AUX LOTS

Les accès des futurs terrains à devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation).

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 m² 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, cette place de stationnement qui aura 5,00 m de longueur et largeur minimum.

De fait cette surface de stationnement est inconstructible.

ARTICLE 11 - REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La surface de plancher globale du lotissement est fixé à 3800 m². Sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m²)
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	400
8	400
9	300
10	300
11	300
12	300
Total	3800

ARTICLE 12 - GESTION DES RESEAUX

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

ARTICLE 13 - 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 14 - 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. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse).

Chaque lot prévoira par tranche de 150m² imperméabilisé une tranchée d'infiltration d'une emprise de 30m² minimum et 7m³ de retenue.

ARTICLE 15 - GESTION DES POUBELLES

Chaque acquéreur devra déposer leurs bacs à déchets au droit de leurs entrées charretières.

Notice paysagère en annexe.