

Voie Bachelière

Parcelles cadastrées en section CM n°270

PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit



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
☎ 02.32.50.59.91

Bureau d'études



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

Architecte



N° nat 082469
SIREN 812 664 787
3 rue François le Camus
27400 LOUVIERS
bgnstefano.archi@gmail.com
+33 (0)6 31 69 64 61

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	version initiale	15/01/2019
AVP	B	complément	29/03/2019
PRO	C	Exclusion des lots 7, 8 et 9 du règlement du lotissement	05/12/2019
DCE	D		
EXE	E		
...	F		
...	G		
Dossier n° 190124			190124.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 DE VAL DE REUIL

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à tous les lots du lotissement hormis les lots 7 à 9.
Son objet est de fixer les règles de caractère public du lotissement présent lotissement sur la commune de VAL DE REUIL, Voie Bachelière.
Les lots 7, 8 et 9 feront l'objet de la réalisation de trois maisons expérimentales COMEPOS.
Ce projet expérimental vise à anticiper la future RE 2020 et permettra aux industriels de tester des produits innovants sur l'habitat.
Dans ce cadre, les lots 7 à 9 ne seront pas soumis au présent règlement écrit et graphique.
Les permis de construire devront cependant respecter le document d'urbanisme en vigueur et feront l'objet d'un avis favorable avant dépôt de la part de l'architecte coordinateur.

ARTICLE 2 – REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone AU du Plan local d'urbanisme de la commune de VAL DE REUIL.
Le présent lotissement comprend 11 lots à bâtir numérotés de 1 à 11 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 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 et d'un règlement graphique (plan PA9 – PA10.1 : Hypothèse(s) d'implantation / règlement graphique). Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles du règlement d'urbanisme 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 lots 5 et 6 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 – PA10.1 : Hypothèse(s) d'implantation / règlement graphique.

REGLEMENT dossier 190124 (indice C)

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan de composition d'ensemble (PA.4) et le plan PA9 – PA10.1 : Hypothèse(s) d'implantation / règlement graphique, joints au présent dossier. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

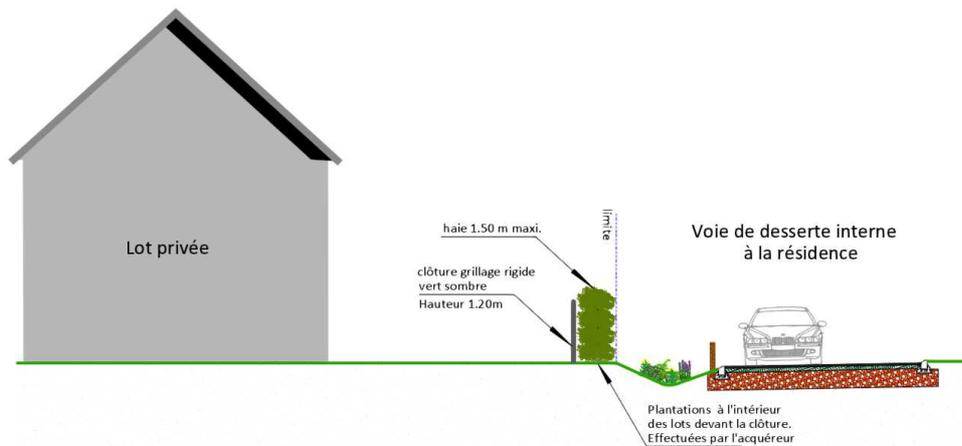
ARTICLE 4 - PLANTATION ET CLOTURE

Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence et des entrées charretières voisines, symbolisé sur les plans par ■■■■, chaque propriétaire devra planter une haie composé d'au moins trois essences locales parmi celles citées ci-dessous :

Charme commun (*Carpinus betulus*), Houx (*Ilex aquifolium*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Orme champêtre (*Ormus campestre*), Noisetier pourpre (*Corylus purpurea*), If (*Taxus bacata*), Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), Viorne (*Viburnum*), Troëne (*Ligustrum vulgare*), Cornouiller (*Cornus*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*).

Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété à l'intérieur des lots. Une clôture éventuelle pourra uniquement 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 et d'une hauteur de 1.20 m hors sol. L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.50 m.

Schéma de principe



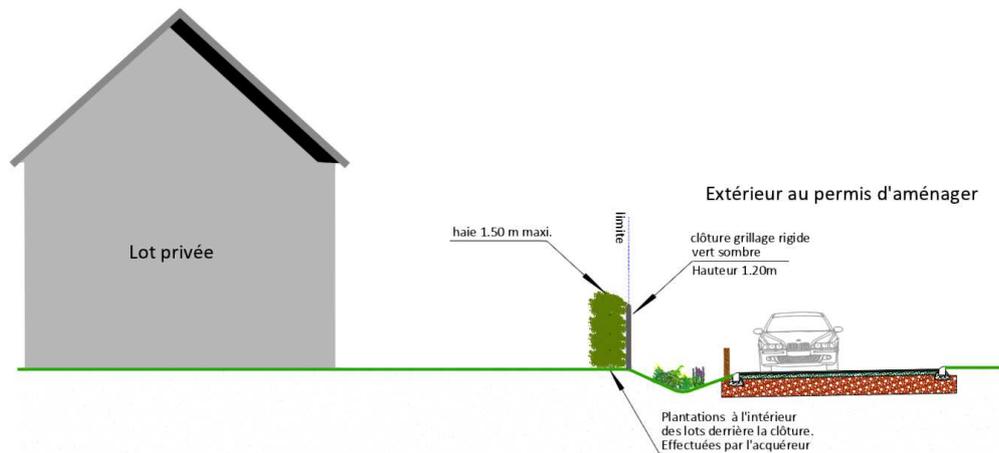
Sur le périmètre extérieur de l'opération symbolisé sur les plans par ■■■■, chaque propriétaire devra planter en limite de sa propriété une clôture rigide de teinte verte sombre et d'une hauteur de 1.20 m hors sol.

Une haie composée d'au moins trois essences locales parmi celles citées ci-dessous devra être plantée derrière ces clôtures à l'intérieur des lots.

Essences à utiliser : Charme commun (*Carpinus betulus*), Houx (*Ilex aquifolium*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Orme champêtre (*Ormus campestre*), Noisetier pourpre (*Corylus purpurea*), If (*Taxus bacata*), Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), Viorne (*Viburnum*), Troëne (*Ligustrum vulgare*), Cornouiller (*Cornus*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Cytise (*Laburnum anagyroides*).

L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur et ne devra pas dépasser 1.50 m de hauteur.

Schéma de principe



Les acquéreurs sont invités à planter une haie composée d'une ou plusieurs essences locales sur les autres limites de leurs lots.

S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire. Les clôtures sur limite séparative seront rigides et verte sombre.

Les acquéreurs devront planter un arbre de haut-jet et d'essence locale aux emplacements

approximatifs indiqués par le symbole  sur les plans.

Ils devront être plantés en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme, pour tenir compte notamment de la taille des terrains, des troubles à l'égard des bâtiments voisins et des potentielles pertes d'ensoleillement. La liste des essences d'arbres à utiliser est définie dans la liste des essences locales en annexe. Enfin, il est préférable de choisir des espèces à croissance lente, supportant des élagages fréquents.

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.

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les zones décrites au PA 9.

Les abris de jardins de moins de 10m² devront être implantés dans la zone prévue sur le plan PA9. Ils pourront 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.

ARTICLE 5 - SOUS-SOL

Les maisons seront construites sur terre-plein ou vide sanitaire. Les caves et sous-sol, accessible ou non, sont interdits.

REGLEMENT dossier 190124 (indice C)

ARTICLE 6 - 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 0,40 m au-dessus du terrain naturel avant travaux 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 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux. Les constructions seront obligatoirement de type R+1+combles perdus

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR

Les projets de permis de construire devront être présentés à l'architecte coordinateur et être validés par celui-ci avant tout dépôt, sans visa de l'architecte coordinateur sur le dossier, aucun permis ne pourra être accordé.

Habillage des façades

Les façades aveugles et sans recherche architecturale (clins, essentage, brichromie,...) sont interdites.

Une recherche architecturale de celles-ci doit être proposée.

S'il s'agit de clin rapporté, il devra être dans une teinte bois naturel essence Douglas.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, d'autres propositions pourront être acceptées. Les détails devront être présentés à l'Architecte coordinateur de l'opération pour validation.

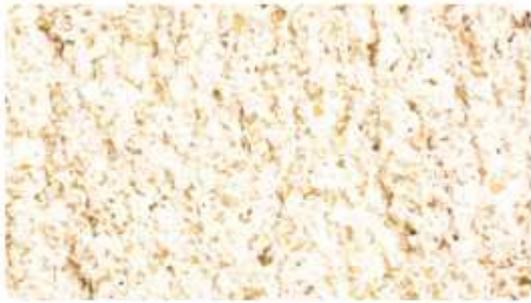
Enduit

Dans tous les cas les enduits devront respecter la teinte blanc cassé (001 Weber ou équivalent).

Les joints creux peuvent être autorisés.

Une bichromie ponctuée pourra être autorisée dans la teinte cendré vert (268 Weber ou équivalent).

Teinte enduit de base :



Blanc cassé - 001

Teinte enduit de bichromie :



Cendre vert - 268

Menuiserie extérieure

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

Les menuiseries et volets devront être en aluminium gris anthracite RAL 7016

La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune) et de couleur gris anthracite RAL 7016

Les portes de garage devront être sectionnelles de couleur gris anthracite RAL 7016

Couverture de toiture

Les couvertures seront en ardoise naturelle ou artificielle pose droite ou en tuiles terre cuite plates de teinte noire 22 u/m² minimum.

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). Les sous faces des débords seront préférés avec des chevrons apparents dans une teinte bois naturel foncé, identique à l'habillage de façade.

Les gouttières devront impérativement être de la même couleur que l'enduit ou en zinc.

Pente de la toiture

Les toitures seront à 2 ou 4 pans

Les pentes seront à 30°.

Les détails du toit devront être présentés à l'Architecte coordinateur de l'opération.

Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition bois naturel.
Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.
L'implantation devra respecter l'article 5 du présent règlement.

Systeme de chauffage

Les systemes de chauffage type : « unite de exterieure de chauffage » ne doivent pas être visible de depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité de faire autrement les unites devront être habillées afin de les masquer.

ARTICLE 9 - 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. 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 commun.

De fait cette surface de stationnement est inconstructible.

ARTICLE 10 - REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La surface de plancher globale du lotissement est fixé à 3300m². Sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	300
8	300
9	300
10	300
11	300
Total	3300

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 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).

ARTICLE 14 - GESTION DES POUBELLES

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

ARTICLE 15 - SERVITUDES

Le lot n°5 sera grevé d'une servitude d'utilité commune à toute la résidence, liée au passage des canalisations des eaux usées et pluviales.

L'assiette de cette servitude figure sur le plan PA.9.

Les conditions d'exercice sont les suivantes : Le propriétaire du fonds servant s'engage à laisser libre accès aux canalisations afin d'en réparer tout dysfonctionnement. En contrepartie, toute intervention sur les canalisations donnera lieu à une parfaite remise en l'état du terrain.

Annexe

Guide des essences locales pour les plantations

CATALOGUE des ESSENCES LOCALES

CONSEIL PRATIQUE Pour assurer une bonne reprise de vos plants, les premiers critères de choix doivent être l'adaptation au sol et l'exposition. Le caractère esthétique doit ensuite être adapté en fonction de ces premiers critères.

Nom Français	Nom latin	Feuillage	Type de haie	Exposition	Sol		PH		Type de sol	Hauteur (mètre)	Longévité (an)	Vitesse de pousses	Époque de taille	Floraison	Fruification	Mellifère	Toxicité
					Onctif	Micromère	Sable	0									
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>									1-2	10		Automne	IV-VI VII-X			
Albâtre torminal	<i>Sorbus torminalis</i>								Sols pauvres, siliceux, limoneux, sains, filtrants	15-20	90 à 130						
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>								Argileux, siliceux, calcaires	2-3	50						
Aubépine blanche**	<i>Crataegus monogyna</i>								Sableux à graveleux	2-10	500		Ap flo	VI-VII V			
Aubépine grise	<i>Crataegus Paviae</i>								Argileux, limoneux, calcaire	2-10	30		Ap flo	V			
Aubour faux-ébénier (Cyise)	<i>Laburnum anagyroides</i>								Argileux, limoneux, calcaire	5-10	30		Ap flo	V-VI VII-X			
Aune à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i>								Argiles, limons, sables	10-20	80 à 100						
Aune glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>								Argileux à peu sableux	15-25	100 à 150						
Bouleau verticieux	<i>Betula pendula</i>								Pauvres, modérément pauvres, sableux, limoneux calcaireux	1-5	100 à 600						
Bourdaine	<i>Fragaria alnus</i>								Surtout argileux ou tourbeux, parfois acides	0,5-2	1-2						
Buis toujours vert	<i>Buxus sempervirens</i>								Bonne terre de jardin	5-10	50						
Cassia	<i>Ribes nigrum</i>								Sols riches, argileux, limoneux, humifère	4-12	50						
Corisier à grappes	<i>Prunus padus</i>								Sileux, argileux, limoneux	10-25	300						
Corisier de sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>								Sable	20-25	500 à 1 000						
Charme commun (chamille)	<i>Carpinus betulus</i>								Alluviaux, argileux, limoneux + ou calcaireux, + ou - profonds	25-35	400 à 1 000						
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>								Sileux, légers, piereux	20-40	500 à 1 000						
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>								Argileux, limoneux, sableux voire tourbeux	2-5	30						
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>								Argileux, limoneux, sablonneux	2-6	30						
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>								Sileux, frais, humide	2-3	1-5		Ap flo	VI			
Comouiller mâle	<i>Cornus mas</i>								Argileux, limoneux	12-15	150						
Comouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>								Argileux, limoneux	20-30	200						
Deutzia	<i>Deutzia magnifica</i>								Sols riches	20-30	300 à 500						
Églantier commun	<i>Rosa canina</i>								Argiles, limons, sables, humus	1-2	10 à 25						
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>								Sols alluviaux limoneux à argileux, humifères, légers	2-6	1,75						
Érable plane	<i>Acer platanoides</i>								Argileux, limoneux, profonds et frais	1,5-2	30-40						
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>								Sols limoneux et taillé	30-40	150 à 300						
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>								Argiles, limons, sables, humus	2-10	300						
Friéne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>								Sols alluviaux limoneux à argileux, humifères, légers	1-2	10 à 25						
Fusain d'Europe	<i>Elaeagnus europaeus</i>								Limoneux à argileux, + ou calcaireux, parfois sableux	1-3	10 à 25						
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>								Sableux à limoneux, + ou calcaireux	1,75	10 à 25						
Grossellier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>								Argileux, limoneux	0,60 - 1,20	150 à 200						
Grossellier à maquereaux	<i>Ribes vicia-crucifera</i>								Argileux, limoneux	1,5-2	150 à 300						
Grossellier fruits	<i>Ribes rubrum</i>								Argileux, limoneux	30-40	150 à 300						
Hêtre vert	<i>Fagus sylvatica</i>								Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	2-10	300						
Hêtre pourpre	<i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i>								Pauvres à assez riches, surtout limoneux, nécessitent de fortes précipitations	2-10	300						
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>								Limoneux, argileux, sableux	2-10	300						

LÉGENDE

- Plante couvre-sol
- Haie baillée
- Haie vive / fleurie
- Petit et moyen brise-vent
- Grand brise-vent
- Haie cauchoise
- Sujet isolé
- Boisement, bande boisée
- Recépage possible
- Feuillage caduc
- Feuillage persistant
- Feuillage semi-persistant
- Feuillage marcescent

- Vitesse de croissance lente
- Vitesse de croissance moyenne
- Vitesse de croissance rapide
- Floraison (couleur et période)
- Fruification (couleur et période)

- Plante / fruit toxique
- Plante fruit légèrement toxique
- Fruit comestible

Mellifère : plante sécrétant le nectar nécessaire aux abeilles pour faire du miel

