

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE SAINT-MARCEL

Rue du VIROLET

Permis d'aménager

9 TERRAINS A BATIR

REGLEMENT ECRIT DU LOTISSEMENT

AMENAGEUR

AMEX

3 rue de la Scierie

76530 GRAND COURONNE

MAITRISE D'ŒUVRE

CALDEA

Agence de l'Eure

BP 57

27110 LE NEUBOURG

Agence Seine Maritime

BP 90241

76502 ELBEUF

Agence Eure-Ile de France

BP 217

27202 VERNON

BET VRD

BP 6

27520 BOURGTHEROULDE

N° DE PIECE : PA10.1

DOSSIER : 34008

Indice	
A	Etabli le 25/02/2019
B	Etabli le 28/08/2019
C	Etabli le 27/09/2019

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

GENERALITES

ARTICLE I-01 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe en application des décrets n°58-1466 du 31 décembre 1958 et 59-898 du 28 juillet 1959, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement notamment en ce qui concerne les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que la tenue des propriétés, l'aménagement de leurs abords, les plantations et les clôtures.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tous ou partie du dit lotissement.

ARTICLE I-02 - PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

Les propriétaires et locataires sont tenus de se conformer aux règles d'urbanisme de la commune de SAINT-MARCEL, soit au Plan Local d'Urbanisme, zone UAv.

ARTICLE I-03 - RAPPEL DE L'OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, y compris les bâtiments annexes, ne pourront être édifiées qu'après obtention du permis de construire exigé par les textes en vigueur.

ARTICLE I-04 - SITUATION DU LOTISSEMENT ET REFERENCES CADASTRALES

Ce lotissement est situé sur le territoire de la Commune de SAINT-MARCEL, Rue du VIROLET.

L'assiette du projet est cadastrée AP nos 22p, 112, 113p, 616p, 617 et 619 occupant une superficie d'environ 7321 m².

ARTICLES I-05 - DESTINATION DES TERRAINS

La demande de permis d'aménager prévoit la réalisation de 9 terrains à bâtir, desservis par une voirie neuve se raccordant sur la rue du VIROLET.

Dénomination des lots du PA:

Lots n°1 à 9 : parcelles de superficies variantes de 481 m² à 822 m² destinées à l'édification d'habitations individuelles. Il est précisé qu'une seule habitation avec un seul logement sera autorisée par lot.

Lot n°10 : Il comprenant la chaussée, le trottoir, les noues, le bassin et les espaces verts. Cette parcelle sera dans un premier temps gérée par l'association syndicale du lotissement puis dans un second temps rétrocédée éventuellement dans le Domaine Public sur demande de l'ASL et acceptation de la commune.

Les surfaces des parcelles seront définitives après le bornage périmétrique.

REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Voir Art. UAv-1 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Voir Art. UAv-2 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les lots à bâtir n° 1 à 9 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitation.

Sur les lots n° 1 à 9, il y aura une seule habitation par lot.

Article 3 - Accès et voirie

Voir Art. UAv-3 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

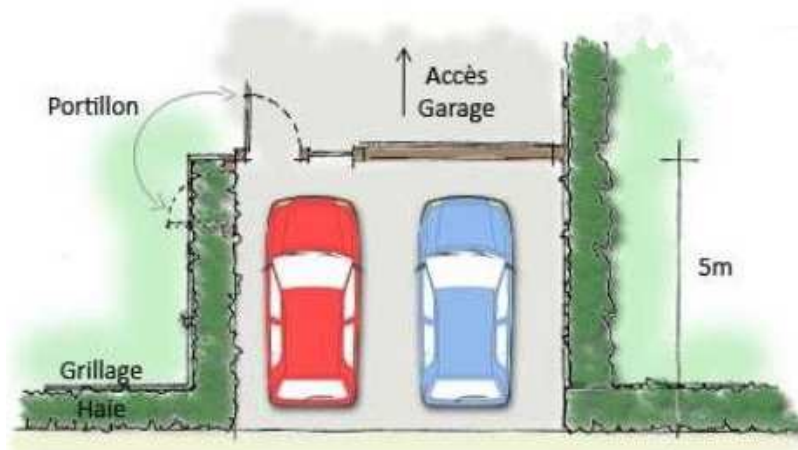
Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA10.2).

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

Schéma de principe



Article 4 - Desserte par les réseaux

Voir Art. UVa-4 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

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.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales provenant des toitures et autres surfaces imperméabilisées du domaine privé seront gérées sur chaque parcelle par le biais d'un système d'infiltration par massifs drainants. Ces travaux seront à la charge exclusive de chaque acquéreur.

L'association syndicale devra faire réaliser tout l'entretien nécessaire au bon fonctionnement des noues, du bassin de gestion des eaux pluviales.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Voir Art. UAv-5 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Chaque parcelle ne pourra accueillir plus d'une habitation avec un seul logement.

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

Voir Art. UVa-6 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir Art. UAv-7 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

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

Les abris de jardin 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 principale de l'habitation et la voie de desserte des lots.

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

Voir Art. UAv-8 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Article 9 - Emprise au sol

Voir Art. UAv-9 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Article 10 - Hauteur des constructions

Voir Art. UAv-10 et DG9 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Article 11 - Aspect extérieur

Voir Art. UAv-11 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Clôture :

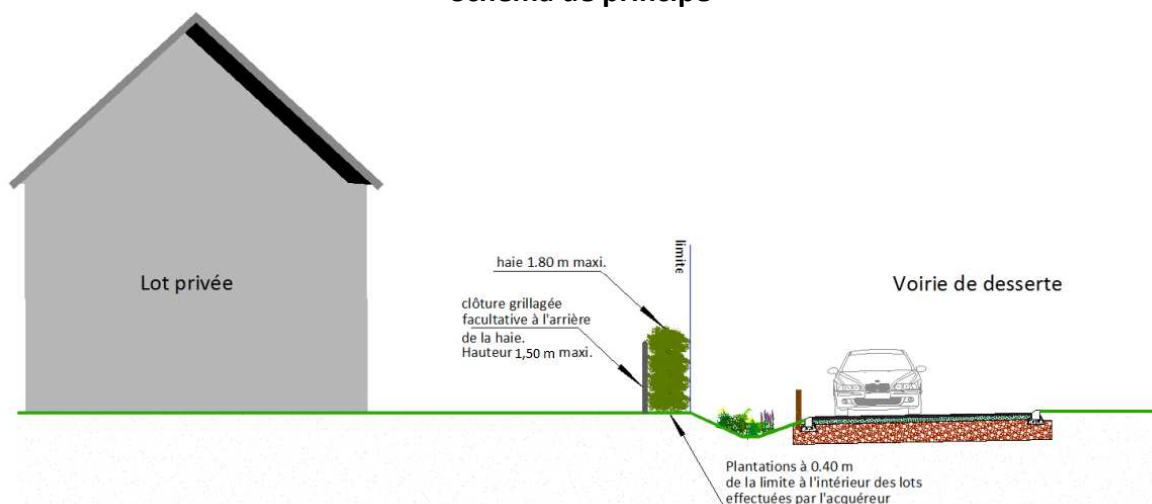
Au droit des limites des lots avec la voie nouvelle, les espaces verts et les entrées charretières voisines :

Chaque propriétaire devra planter une haie composée d'essences locales (dans le respect de la notice paysagère). Elle sera située à l'intérieur du lot à 40 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien de ces haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.80 m.

Cette haie pour être doublée par une clôture positionnée à 0,80m de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). Cette clôture sera exclusivement constituée d'un grillage rigide de couleur verte sombre et d'une hauteur maximum de 1.50m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Schéma de principe



Pour les haies privatives séparatives : La clôture sera exclusivement constituée d'un grillage rigide de couleur verte avec une hauteur ne pouvant excéder 1,50 m de hauteur.

Une haie composée essences locales (dans le respect de la notice paysagère) pourra être plantée derrière les clôtures. La hauteur ne pourra pas excéder 1.80 m de hauteur.

Il est également précisé que tous végétaux appartenant à la famille des Cupressaceae (thuya, cyprès des lawson, etc...), les Lauriers et toutes plantations d'espèces exotiques invasives strictement interdites.

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

Les murs en pierres existants sont protégés et ne pourront donc pas être supprimés.

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

Chaque acquéreur devra planter à leur charge 2 arbres de haut-jet (dans le respect de la notice paysagère) sur leur parcelle. Ils devront conserver et entretenir ces plantations.

Aspect extérieur :

Soubassement

Les parties d'élévation des soubassements (sous dalle RDC), 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 différentiel.

Sous-sol

Les caves et sous-sols sont interdits

Adaptation au sol

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain.

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

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0.30m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

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.

Habillage des façades et des pignons

Les enduits utilisés pour l'habillage des façades et des pignons devront respecter le nuancier annexé ci-après.

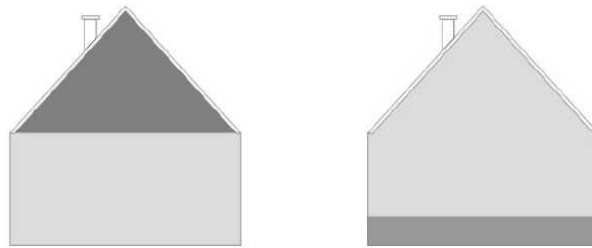
L'enduit de base utilisé pour l'habillage des façades et des pignons peut être éventuellement complété par un des dispositifs suivants :

- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage de la façade pour recouvrir une pointe de pignon.
- Mise en place 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 le respect du nuancier annexé).
- Plusieurs joints creux horizontaux

En cas de pignon aveugle, une obligation d'habillage est posée.

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage de la façade pour recouvrir une pointe de pignon.
- Mise en place 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 le respect du nuancier annexé) pour recouvrir :
 - o La pointe de pignon
 - o Le soubassement sur 60cm



La pointe peut présenter 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 :



Tout pastiche d'architecture extérieure à la région est interdit,

Menuiserie extérieure

Les menuiseries seront en PVC, ou en Aluminium laqué ou bois de couleur blanc, gris anthracite, bordeaux et noir.

Les volets seront des volets roulant avec coffre encastré, non visible depuis l'extérieur ou ils seront battants à persienne.

La couleur des volets, des portes de garages et des portes de service sera en concordance avec celle des menuiseries.

Couverture de toiture

Les couvertures seront ardoises naturelles ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles.

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

Les toitures seront à 2 ou 4 pans

Les pentes des constructions R+ combles (aménagés ou non) seront à 35° ou à 45°.

Les pentes des constructions type R+1+combles seront à 35°, les combles des R+1 ne devront pas être aménagés ou aménageable.

Les toits terrasses sont autorisés uniquement dans le cadre de volume annexe de plain-pied, ils devront impérativement être végétalisés et/ou accessibles.

Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition similaire à celle du bâtiment principal ou en bois naturel ou peint. 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.

Accès

Aucune clôture ne pourra être édiflée entre 2 entrées charretières contiguës.

Article 12 - Stationnement des véhicules

Voir Art. UAv-12 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Voir Art. UAv-13 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est fixée à 2250 m².
Sa répartition est la suivante.

Numéro de lot	Surface de plancher (m ²)
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	250
8	250
9	250

Annexe : Enduits autorisés

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

TEINTES POUR ENDUIT DE BASE (teintes Weber ou équivalent) :



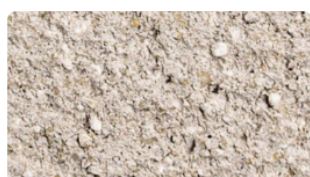
009 - Beige



207 - Beige clair



203 - Cendre beige clair



202 - Cendre beige foncé



016 - Ton pierre



545 - Terre d'arène



091 - Gris perle

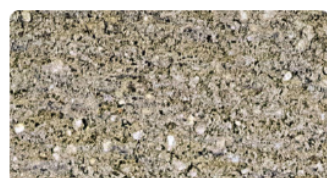


370 - Blanc calcaire

TEINTES COMPLEMENTAIRES DANS LE CADRE D'UNE BICHROMIE (teintes Weber ou équivalent)



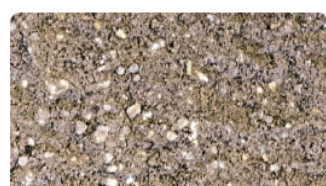
601 - gris aluminium



598 - gris béton



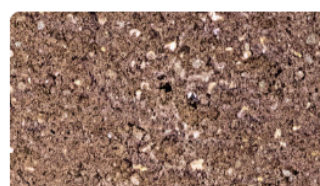
268 - Cendre vert



615 - Gris Silex



240 - Marron moyen



345 - Brun Chaume