

SIÈGE SOCIAL

Sébastien GRENET
Saint-Romain-de-Colbosc (76430)
Allée de Seine
Tél. 02 35 20 53 85
contact-sainromain@ahmes-geometre.fr

Louis LENHARDT - Serge GARRIGOU
Le Havre (76600)
25 Rue Lord Kitchener
Tél. 02 35 42 21 03
contact-lehavre@ahmes-geometre.fr

AGENCES

Cyril MONGENOTY
Montivilliers (76290)
3 bis place Abbé Pierre
Tél. 02 35 30 11 29
contact-montivilliers@ahmes-geometre.fr

Cyril MONGENOTY
Goderville (76110)
29 place Godard des Vaux
Tél. 02 77 24 00 24

Commune de PETIVILLE
Grand Rue – Hameau « LEGENETAIS »

Terrains cadastrés Section B n°736 - 849 - 961 - 963 - 11 et 682

Aménageur : GROUPE MONCEAU



Lotissement de 36 parcelles à bâtir

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT ECRIT (PA10)

AVRIL 2022

Dossier : 19S034.PA

REGLEMENT ECRIT

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement.

Ce règlement écrit et le règlement graphique viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres à la Zone AUR du Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la Commune de PETIVILLE, à la date de création du lotissement.

De ce fait, le présent règlement est plus directif que le P.L.U. sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les 16 articles du P.L.U.

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 36 parcelles de terrain à bâtir dont les surfaces non définitives (environ --- m²) sont indiquées sur le règlement graphique (PA10) joint au présent dossier de demande de Permis d'Aménager. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

Les lots numérotés de 1 à 36 inclus sont destinés à recevoir des habitations.

Des lots spécifiques seront créés pour correspondre à l'emprise de la voie interne et de l'ouvrage hydraulique de gestion des eaux pluviales.

AMENAGEMENT

Le programme des travaux et les plans de voirie, assainissement et réseaux divers devront définir les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, électricité, assainissement, voirie et téléphone en attente en limite de propriété.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Pas de prescriptions autres que celles prévues à l'article 1

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Pas de prescriptions autres que celles prévues à l'article 2

SECTION 2 – CONDITIONS DE DESSERTE

Article 3 : Accès et voirie

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur les dispositions suivantes devront être respectées :

3.1 Les accès aux parcelles (entrées charretières) seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique qui définit leur localisation obligatoire (voir règlement graphique PA10 PA9).

3.2 En outre, au droit de ces accès, le portail et la clôture seront reculés de 5 mètres à partir de l'emprise de l'espace collectif et aura une largeur de 5 mètres. La partie de l'entrée charretière située sur le domaine privé sera réalisée à la charge des acquéreurs dans un matériau d'aspect comparable à la partie située sur le domaine public.

Article 4 : Desserte par les réseaux

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur :

4.1 Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement (les modalités de raccordement seront précisées dans les schémas V.R.D. et le programme des travaux).

4.2 Les eaux pluviales provenant des parcelles et notamment des toitures des habitations seront évacuées vers un système de retenue des eaux de 50 l/m² imperméabilisé, ou un épandage superficiel permettant de retenir cette quantité d'eau, sur les parcelles à la charge des acquéreurs. Le trop plein de système d'épandage sera rejeté directement sur le domaine public par l'intermédiaire d'une boîte de raccordement. Le projet d'épandage devra figurer dans la demande de permis de construire.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

5.1 Les terrains constructibles pour les constructions autorisées sont constitués par les lots 1 à 36, dont la subdivision, en vue de construire, est interdite.

5.2 Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les terrains d'assiette des constructions d'équipement d'infrastructure nécessaire à l'équipement du lotissement tel que transformateur, etc...

SECTION 3 – TRAITEMENT DU BATI

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions principales et secondaires devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique, c'est à dire à 3 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Remarque : les constructions secondaires sont des annexes ou garages isolés dont les hauteurs maximums et les pentes de toit sont définies aux articles 10.2. et 11.3.

6.2 La construction des garages se fera de préférence le plus proche possible de l'entrée charretière proposée dans le règlement graphique tout en respectant un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et secondaires devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique. Toute construction devra donc être implantée soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois l'implantation sur limite ne sera pas possible en périphérie du lotissement.

Remarque : les constructions secondaires sont des annexes ou garages isolés dont les hauteurs maximums et les pentes de toit sont définies aux articles 10.2. et 11.3.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

Article 9 : Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

Article 10 : Hauteur des constructions

10.1 Constructions principales

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du P.L.U. en vigueur.

10.2 Constructions secondaires

Pour les annexes et garages isolés la hauteur maximale est fixée à 3m à l'égout.

Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site construit et des paysages. Les proportions entre les volumes bâtis et non-bâtis devront rester harmonieuses. La simplicité des volumes devra être privilégiée. Néanmoins, il sera accepté l'ajout de modénatures régionales comme les appuis de fenêtres, linteau, bandeau, corniche, colombage en bois, toujours en concevant une simplicité dans la composition.

L'architecture écologique est recommandée, mais non imposé. L'emploi de matériaux transformés ou naturels, respectueux de l'environnement pourront être employés pour l'enveloppe extérieure s'ils respectent le règlement ci-dessous.

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur, les prescriptions suivantes devront être respectées :

11.1 Façades

11.1.1 Matériaux

L'utilisation de matériaux structurels apparents comme la brique et l'ossature bois est autorisée. Ils devront respecter une sobriété dans leurs compositions. Lorsqu'il est fait utilisation d'enduits, ceux-ci auront une finition grattée ou lisse et seront teintés dans la masse.

11.1.2 Percements

Les percements principaux orientés au sud seront à privilégier afin d'optimiser la captation de chaleur. A l'inverse, les percements principaux orientés au nord seront à éviter. Au-delà des économies d'énergie, ces dispositifs permettront d'éviter trop de vis-à-vis entre les constructions.

Les fermetures seront réalisées au moyen de volets battants, jalousies ou coulissants (volets roulants ou coulissants), en bois, PVC ou en métal laqué.

Les portes d'entrée et de service, ainsi que les portes de garage pourront être en bois, PVC ou métal laqué.

11.1.3 Couleurs

Les teintes pour les façades d'une construction seront limitées à une seule, ou deux si elles viennent souligner les volumes de bâti. Si les matériaux structurels, comme la brique ou le bois, ne composent pas l'enveloppe extérieure, l'emploi d'un enduit teinté est autorisé. Les couleurs autorisées seront le blanc ou toutes autres nuances de gris très clair, chaud ou froid. L'emploi de couleurs vives ou les imitations de matériaux traditionnels comme la brique ou les colombages sont proscrits.

11.2 Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote d'altimétrie du rez-de-chaussée sera définie de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.

La cote d'altimétrie de plancher du rez-de-chaussée fini ne pourra excéder 0.50m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction.

Les garages en sous-sol sont interdits dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage ne permet pas une évacuation naturelle des eaux pluviales.

11.3 Toitures

Les axes des faitages principaux suivront les indications du plan de règlement graphique (PA10). Des adaptations pourront être trouvées dans le cas particulier d'une architecture contemporaine de qualité.

Les garages et annexes accolées auront une toiture mono-pente avec la même inclinaison que celle de la construction principale ou un toit plat. Les garages et annexes séparés pourront avoir une toiture adaptée au projet architectural en privilégiant une faible pente (inférieure ou égale à celle de la construction principale) ou un toit plat.

Dans le cas d'ouverture sur les rampants, seront privilégiées les lucarnes à deux versants (à chevalet) ou à croupe (à la capucine).

Les couvertures autorisées seront : l'ardoise naturelle ou de synthèse 32/22 à 40/24, tuile plate ou mécanique de ton ardoise ou aspect vieillie. Les toitures et les lucarnes auront un débord de toit minimum de 30 cm (sauf dans le cas où la construction est en limite séparative). L'intégration en toiture de panneaux solaires sera tolérée et fera l'objet d'une étude d'intégration particulièrement soignée et jointe à la demande de permis de construire.

11.4 Portails et clôtures

11.4.1 Les portails seront en bois, PVC ou métal laqué.

11.4.2 La pose des clôtures n'est pas obligatoire. Cependant, s'il est décidé d'en poser, les limites de la propriété sont matérialisées exclusivement de la façon suivante :

- En limite de domaine public :
Haie d'essences locales (hauteur max. 1.80 m) plantée à 0.50m de la limite. Cette haie sera soigneusement entretenue. Le thuya, cyprès de Leyland et laurier (*Prunus laurocerasus*) est interdit. Elle pourra être doublée en retrait de 1.00m de la limite, d'une clôture, d'une hauteur max. de 1.50 m. Ces clôtures seront en bois ou grillagé de couleurs vert ou gris. Ces clôtures devront être en harmonie avec les limites du voisinage. La hauteur de la clôture devra toujours être inférieure à celle de la haie finalisée.
Dans le cas d'utilisation de brique en pilier de portail, celles-ci seront de teinte unie brun / rouge se rapprochant au maximum de la teinte de la brique traditionnelle du Pays de Caux.
- En limite séparative de parcelles :
Clôture grillagé souple avec tendeurs ou rigide sur limite (hauteur max. 1.50m) doublé éventuellement d'une haie champêtre (hauteur max 1.80m) plantée à 0.50m de celui-ci. La haie sera soigneusement entretenue. Pourront être autorisées les clôtures pleines, minérales ou en bois en prolongement de 6m d'un pignon implanté sur limite.
Les emplacements privatifs réservés à l'accès et au stationnement, seront obligatoirement libres de toute clôture sur rue.

Listes des essences locales : voir article 13.

SECTION 4 – ESPACES LIBRES

Article 12 : Stationnement des véhicules

12.1 Pour chaque parcelle, il sera obligatoirement aménagé au minimum deux places de stationnement en dehors des espaces publics du lotissement, dont deux places extérieures, dans la partie privative non close, constituée par l'entrée charretière.

12.2 Ces entrées charretières, pour assurer le stationnement, seront dimensionnées et réalisées de façon précise.

Se reporter à l'article 3 du présent règlement pour plus de précision sur la position, les dimensions et le mode de réalisation de ces entrées.

Article 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, à ce titre elles ne pourront être occupées même temporairement par des dépôts ou des bonbonnes de gaz à l'air libre.

13.2 Les haies de clôture seront majoritairement composées en mélange parmi les essences suivantes :

- Pour une haie taillée, hauteur maximum 1,80m, plantée à 0,50m de la limite :
Aubépine monogyne, aubépine épineuse, buis commun, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, hêtre commun, houx commun, if, orme champêtre, troène commun, viorne lantana, viorne obier, troène commun.
- Pour une haie libre, hauteur supérieure à 2,00m, plantée à 2,00m de la limite :
Liste de haie taillée + *amélanchier vulgare, bourdaine, cornouiller mâle, néflier commun, nerprun purgatif, noisetier, prunelier, saule pourpre, viorne lantana, sureau noir.*

Les haies monospécifiques se sont pas admises à l'exception des charmilles (composée de charmes commun).

Ils peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tel que rosier, chèvrefeuille, camellia, Les thuyas, cyprès de Leyland, laurier palme, pyracantha et berbérís sont interdits.

13.3 Chaque lot devra comporter obligatoirement un arbre de petit ou moyen développement. Cet arbre devra être à une distance minimum de 5m de toute limite et de toute construction. Les essences locales ou déjà présentes dans le voisinage est conseillées :

Charme commun, châtaigner commun, saule blanc, aubépine, merisier, noyer, érable champêtre, noisetier, néflier, saule marsault, boulot, érable et érable pourpre, pommier, poirier, cerisier, etc.

Les palmiers dattier, palmier chanvre, bananier et oliviers sont interdits.

Il est rappelé que l'usage de produits phytosanitaires d'origine chimiques est strictement interdit (loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte). Il est fortement conseillé de pailler les plantations (d'origine minérale ou végétale).

SECTION 5 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols

A chaque parcelle numérotée de 1 à 11, la surface de plancher maximale affectée figure au tableau du règlement graphique.