

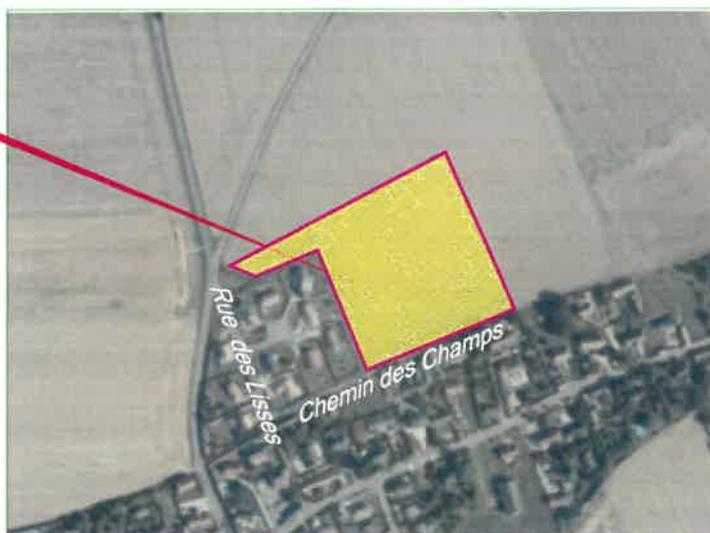
Rue des Lisses et Chemin des Champs
Parcelles cadastrées en section D n°68, 85 et 94

PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit

Echelle : 1/500

Assiette du
permis d'aménager



Maître
d'ouvrage



Société MONCEAU EXPLOITATION
1065 Chemin de Clères
76230 Bois Guillaume
☎ 09.81.98.66.66

Géomètre-Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13
@contact@ageose.fr
web : www.ageose.fr



GÉOMÈTRE - EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Bureau
d'études



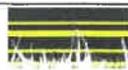
SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
☎ 02.32.51.18.32

Bureau
d'études
HYDRAULIQUE



&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Surlin
76600 - LE HAVRE
☎ 02.76.32.85.21
☎ 08.11.38.29.63

Architecte



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

ARCHITECTURE
& PAYSAGE
christophe brayer

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	version initiale	12/02/2021
AVP	B		
PRO	C		
DCE	D		
	E		
EXE	F		
Dossier n° 201121			201121.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques locales
Les altitudes sont locales

OBJET DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du règlement national d'urbanisme.

Le lotissement comprend 26 lots, répartis de la manière suivante :

- 23 lots à bâtir > lot 1 à 9 et 11 à 24,
- un macro-lot cédé en l'état à la commune > lot 10,
- un lot de voirie et d'équipements communs cédé à une association syndicale ou rétrocession à la collectivité > lot 26,
- un lot servant d'élargissement du chemin des Champs cédé à la commune > lot 25.

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est composé du présent règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA10: Règlement graphique).

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions aux dispositions de la zone 1AUh du plan local d'urbanisme intercommunal d'Evreux Portes de Normandie.

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 PA10 : Règlement graphique.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les lots à bâtir n° 1 à 9 et 11 à 24 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitations.

Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site et si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

Article 3 - Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA.10-1 : Règlement graphique).

Chaque acquéreur devra aménager sur son lot et à sa charge une entrée charretière capable d'accueillir deux voitures en stationnement. Elle sera implantée au prolongement du domaine commun et sera inconstructible et non close de l'espace commun. Cette enclave devra être conservée et entretenue par les acquéreurs.

Les portails (facultatifs) devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété au fond de l'entrée charretière susvisée.

Dans le cas où la construction, située en prolongement de l'entrée charretière, serait à une distance inférieure à 5 m de l'extrémité de celle-ci, en dehors du débattement du portail, l'enclave ne pourra être close et devra déboucher directement sur la construction.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra être raccordé sur les coffrets ou regards de branchements implantés au droit de son lot. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

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

Les coffrets devront être intégrés dans la haie en clôture de façon à être le moins visible possible.

Gestion des eaux usées :

Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement via la boîte de branchement située au droit du lot.

Gestion des eaux pluviales :

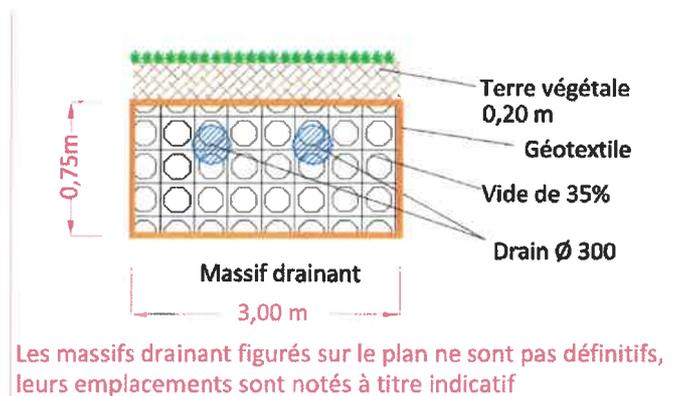
Les eaux pluviales de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle. Des filières de gestion

à la parcelle (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, à la charge des futurs acquéreurs, devront être créées. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse). Les eaux de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de 15 m³.

Une citerne de récupération des Eaux Pluviales peut également être mise en place pour la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie. Celle-ci ne pouvant être considérée comme un ouvrage de gestion des Eaux pluviales, elle devra alors être équipée d'un trop plein.

Dans le cas de mise en place d'une citerne, les descentes de gouttières ne devront en aucun cas être reliées directement à celle-ci. Un regard de décantation devra être mis en place afin d'éviter un colmatage de la citerne. Ce regard de décantation devra être nettoyé le plus fréquemment possible.

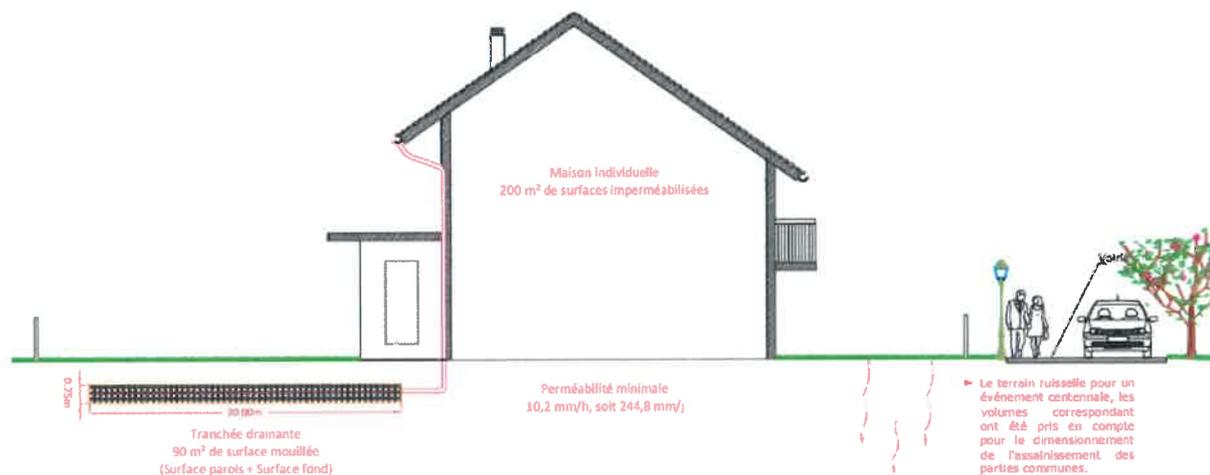
Principe de la mise en place d'un massif drainant

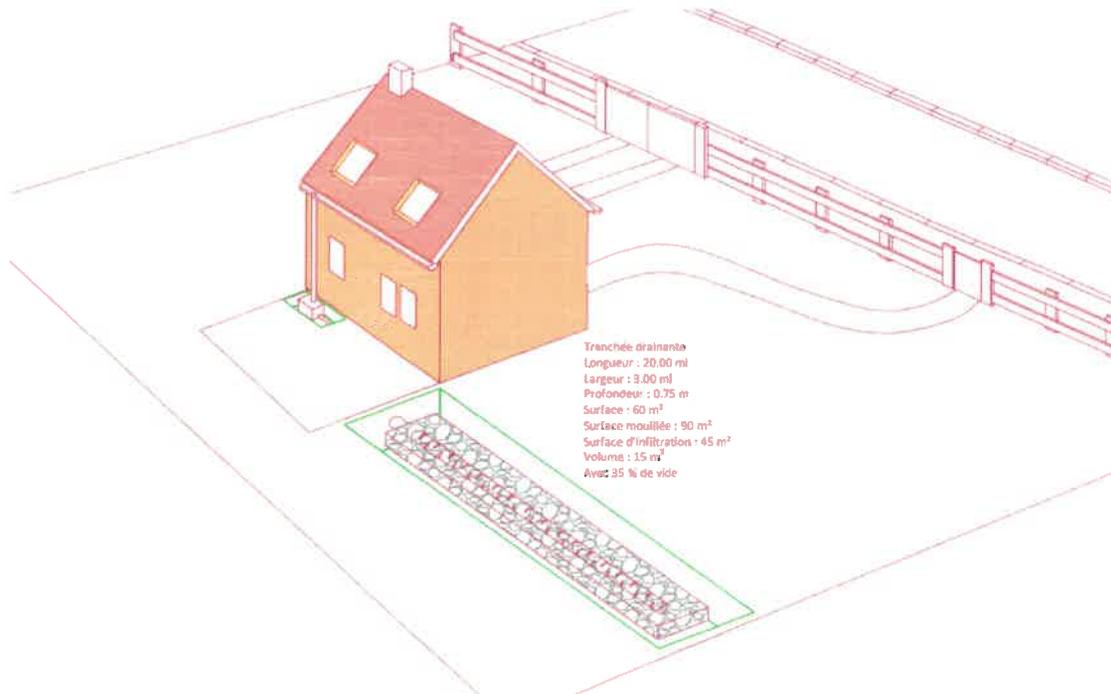


Les massifs drainants sont assimilables à des bassins enterrés, mais remplis de matériaux poreux. Ils se distinguent néanmoins par leurs fonctions hydrauliques et hydrologiques. Ils sont constitués de matériaux caractérisés par leur nature, leur coefficient de vide définissant, leur capacité de stockage des eaux. Le tableau ci-dessous en donne trois exemples courants :

Matériaux poreux	Coefficient de vide	Coût (indicatif)
Pierres naturelles (graviers, galets ...) 	30 à 35 %	65 à 85 €/m ³ terrassement + géotextile
Pierres artificielles 	45 %	80 à 115 €/m ³ terrassement + géotextile
Structures alvéolaires 	95 %	200 à 300 €/m ³

Les massifs drainants sont enveloppés d'un géotextile qui maintient une séparation entre le matériau poreux et le sol qui l'entoure tout en laissant infiltrer l'eau. Ils sont conçus pour absorber rapidement l'eau de ruissellement générée par un évènement pluvieux.





Article 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune prescription supplémentaire au PLUi.

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

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10-graph : règlement graphique.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

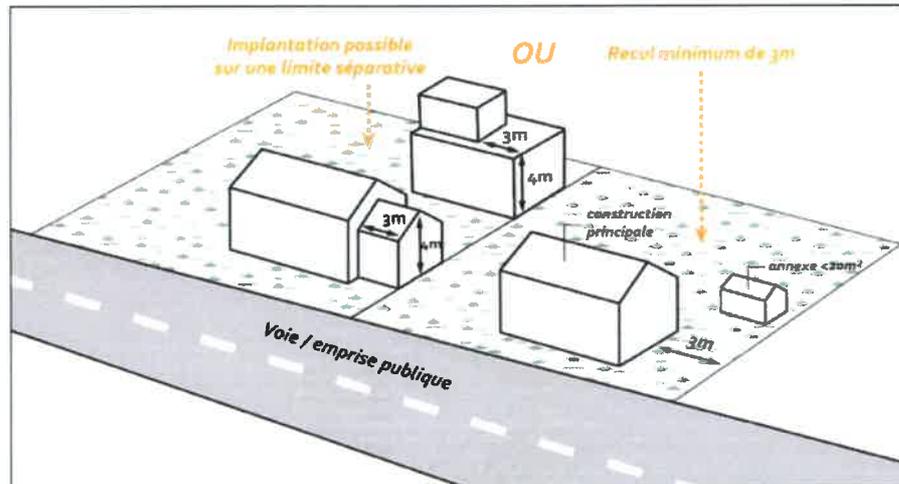
Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10-graph : règlement graphique.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives, sous réserve que la partie de la construction implantée le long de la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 4m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sur une profondeur d'au moins 3m depuis la limite séparative.
- Le long des limites séparatives en cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction.
- en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.

Ces réglementations s'appliqueront lot par lot.



Les abris de jardin inférieurs à 20 m² 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 de l'habitation et la voie de desserts des lots.

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

Aucune prescription supplémentaire au PLUi.

Article 9 - Emprise au sol

Aucune prescription supplémentaire au PLUi.

Article 10 - Hauteur des constructions

Aucune prescription supplémentaire au PLUi, sauf pour les implantations en limite de propriété où il faudra se référer à l'article 7.

Article 11 - Aspect extérieur

Clôtures et haie

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume,...), ne serait pas adaptée à son environnement, au reste de la clôture ou aux constructions situées sur le terrain, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

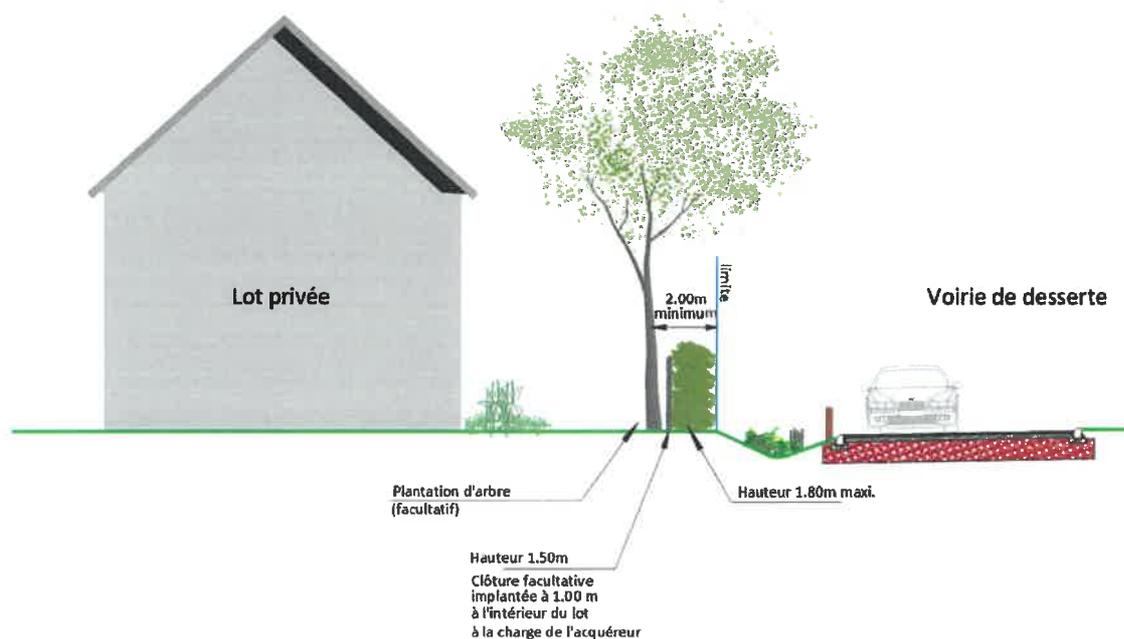
Les acquéreurs des lots 1 à 9 et 11 à 14 devront planter une haie d'essences locales sur les limites concernées symbolisées sur le règlement graphique PA.10 par un trait épais vert discontinu  .

Pour tous les lots sur les limites le long de la voie nouvelle, la clôture éventuelle
REGLEMENT dossier 201121

pourra uniquement être implantée derrière une haie d'essence locale à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot. Les essences choisies devront être conformes à la notice paysagère.

Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10 par un trait épais vert continu .

Schéma de principe



Toutes les plantations d'espèces exotiques invasives ou exogènes sont proscrites.
Seules les toiles de paillages composés d'éléments naturels et biodégradables seront autorisées.

Article 12 - Espaces libres et plantations

Aucune prescription supplémentaire au PLUi.

Article 13 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 6900 m², soit 300m² pour les lots 1 à 9 et 11 à 24.

