

Parcelles cadastrées en section AZ n°205 et 206

Rue du Maquis Surcouf
Chemin de la Mailleraie

PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



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

Echelle : 1/500 ème

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

Bureau d'études



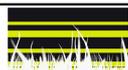
SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
☎ 02.32.51.18.32

Bureau d'études HYDRAULIQUE



&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Suriray
76 600 - 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

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ETD	A	Edition initiale du 12 Janvier 2022	12/01/2022
AVP	B	Modification du parcellaire	20/02/2022
PRO	C	Modification suite échange avec le service instructeur	04/05/2022
DCE	D		
EXE	E		
...	F		
...	G		
Dossier n° 211206			211206.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

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 plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend 32 lots, répartis de la manière suivante :

- 30 lots à bâtir à usage d'habitation,
- 1 macro lot à bâtir destiné à la construction de logements de maisons jumelées.
- 1 lots correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, noue et bassin de gestion des eaux pluviales).

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 de la zone AUb1 du plan local d'urbanisme intercommunal Pont Audemer Val de Risle. Il est ici précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLUi 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.

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.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le règlement ci-après ne s'applique pas au lot n°31 afin de laisser plus de liberté et de facilité au porteur de projet et à ces équipes de maitres d'œuvres et d'architectes.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

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

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

Article 3 - Accès et voirie

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

Article 4 - Desserte par les réseaux

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

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.

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 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, 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 pour 200 m² (50 L/m²) de surface imperméabilisée et le trop plein devra être raccordé aux boîtes de branchement prévues à cet effet.

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



Remarque :

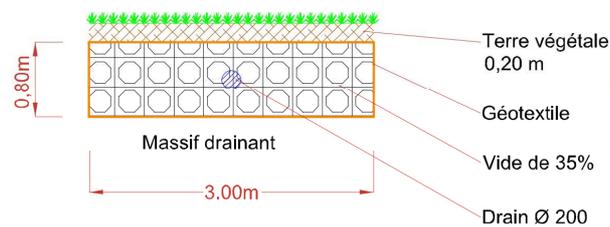
Les massifs drainants sont assimilables à des bassins enterrés, mais remplis de matériaux poreux. Ils se distinguent néanmoins par leurs fonctions hydrauliques et hydrologiques. Ils sont constitués de matériaux caractérisés par leur nature, leur coefficient de vide définissant, leur capacité de stockage 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

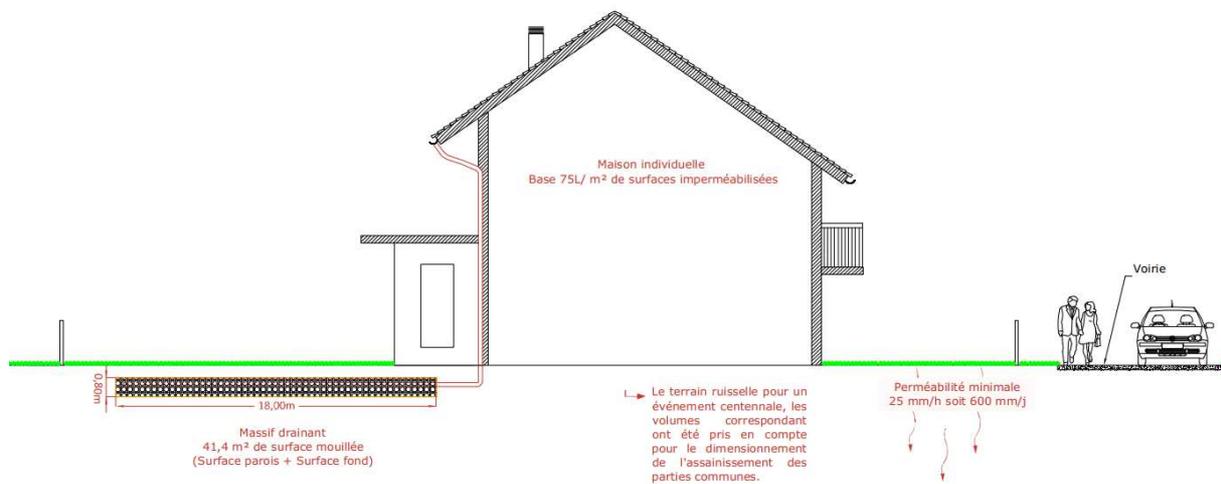
Coupe de la tranchée drainante à la parcelle

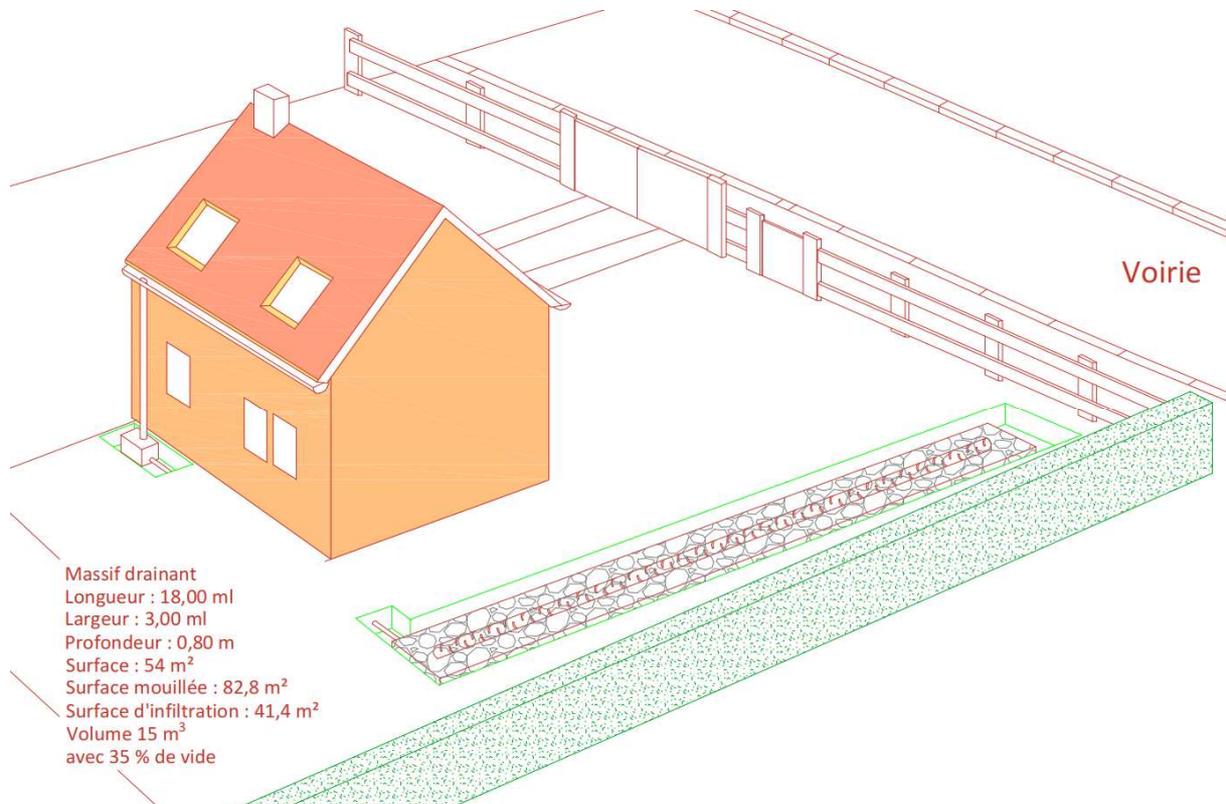
Gestion centennale

Longueur de 18 m



Les massifs drainant figurés sur le plan ne sont pas définitifs, leurs emplacements sont notés à titre indicatif





Article 5 - Caractéristiques des terrains

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

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

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

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

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

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

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

Les abris de jardin ne sont soumis au règlement graphique du lotissement. Ils devront cependant 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 9 - Emprise au sol

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

Soit une emprise au sol de 50% de la superficie du lot et un minimum de 35% de la superficie du lot en espace libre de pleine terre.

Article 10 - Hauteur des constructions / Sous-sol

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

Soit au maximum 6,5m à l'acrotère et 8m au faîtage

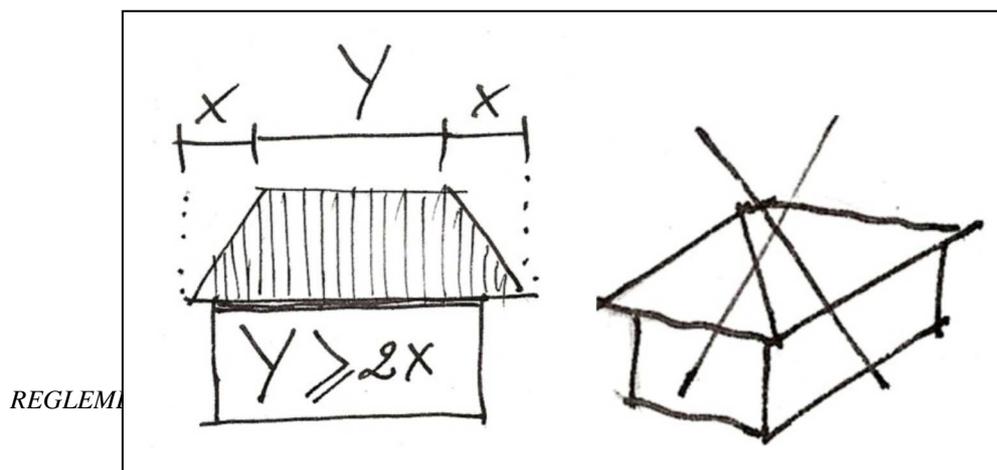
Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire.

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leurs volumes, leurs matériaux, leurs percements, leurs toitures doivent être compatibles avec ceux des constructions avoisinantes.

- **Les toitures**

Eviter les 4 pans de toiture sauf si les pans en pignon ont un angle de 60° minimum ; dans tous les cas, la longueur de la ligne de faîtage favorisera deux longs pans de toiture.



Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 35° et 45°, Les constructions de style contemporain de qualité ne sont pas exclues (toiture terrasse, toiture mono-pente, dissymétrie de la toiture...)

Les couvertures seront en ardoises naturelles dimensions maximales : 34 cm x 22 cm.

Ou en ardoises de type Natura Kergoat de chez Eternit, dimensions maximales : 33 cm x 23 cm.

Ou en tuiles plates terre cuite (20 unités au m²)

Ou en tuiles plates en béton – petit modules (28 unités au m² minimum)

La teinte des tuiles sera obligatoirement brun orangé.

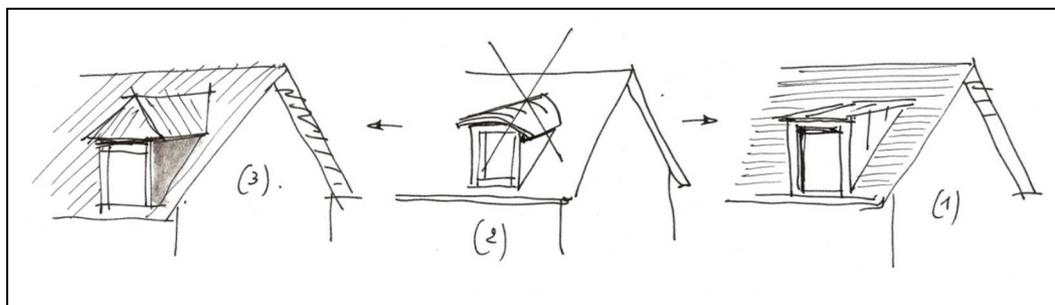
Le zinc pré-patiné peut être utilisé pour la couverture d'éléments mineurs en surface et en vue afin de permettre l'expression d'un parti architectural de qualité s'intégrant au site.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de teinte grise en zinc, aluminium ou PVC.

Il est demandé des débords d'au moins 20 cm, sauf en limite séparative privative et dans le cas d'un parti architectural affirmé jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade.

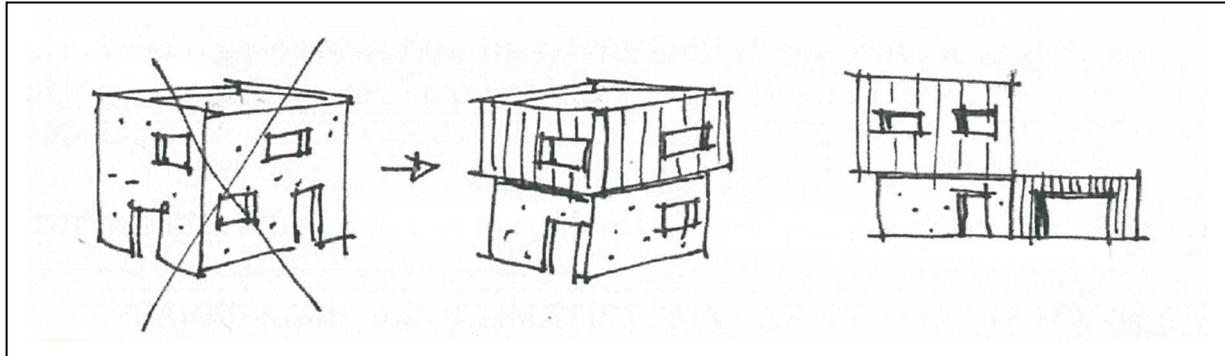
Les fenêtres de toit de type velux ou similaires seront dans un format vertical exemple 78 x 98cm de hauteur ou 78 x 118cm de hauteur ou 78 x 140cm de hauteur ; il est souhaitable de juxtaposer trois petits châssis de 78 x 98cm (façon atelier d'artiste) plutôt que deux de 114 x 118cm, il est souhaité que les alignements des fenêtres de toit soient faits avec celui des façades.

Les lucarnes : sur les constructions neuves, privilégier les lucarnes de façade (à l'aplomb du mur) et à toit plat (lucarne rampante à pente minimale pour l'écoulement des eaux – généralement en zinc) (dessin 1) ; proscrire les lucarnes cintrées sur des volumes prismatiques (dessin 2) ; les jouées des lucarnes seront de teinte sombre, au moins identique à celle de la couverture (dessin 3).



Concernant les constructions assimilées à de « l'architecture contemporaine », les cubes intégralement recouverts d'un enduit monochrome, notamment sur deux niveaux sont interdits.

L'étage sera traité avec des enduits de teintes différentes de celles du RDC, ou sera habillé de bois d'aspect naturel, ou d'un matériau de type zinc à joint debout ou essentage en ardoise. Les volumes attenants au corps principal (notamment au rez-de-chaussée) seront différenciés par des couleurs ou des matériaux différents.



Dessins Frédéric CLOSSET Architecte D.P.L.G Architecte conseil Pnr-BSN

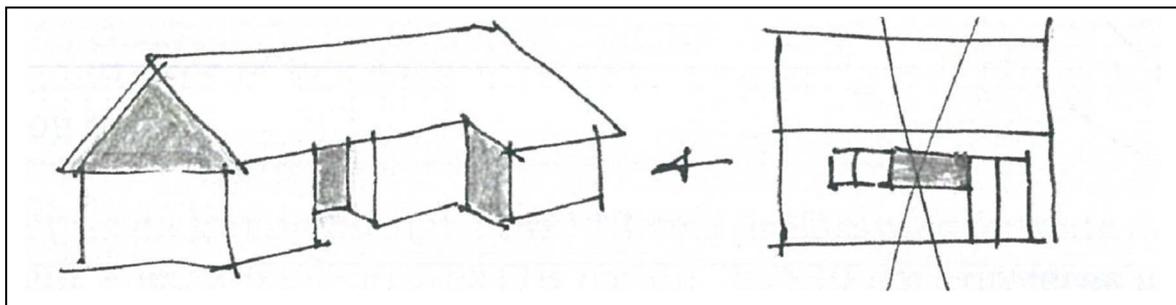
Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement

- **Les façades**

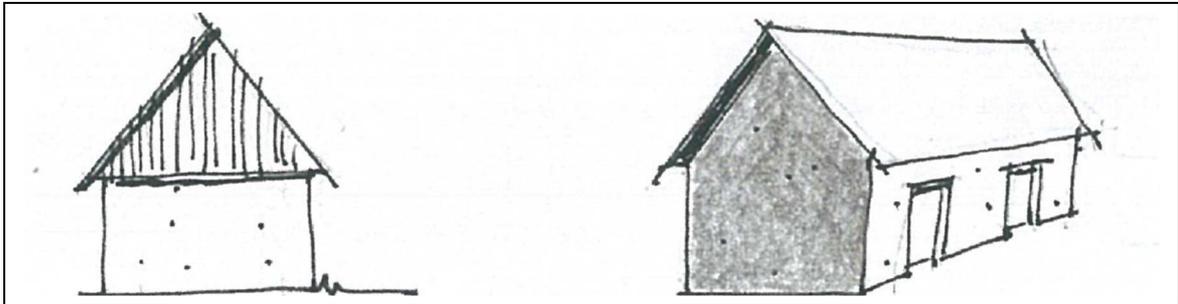
Les façades et pignons des constructions visibles depuis la voie interne et les pignons aveugles comporteront obligatoirement des parties réalisées avec une teinte d'enduit différente

Les imitations de matériaux naturels, fausses pierres, fausses briques, faux marbres, faux pan de bois etc. ... sont interdites. L'enduit blanc cassé, coquille d'œuf est à proscrire, les enduits seront à choisir dans la gamme de polychromie des bruns, terre cuite, terre beige, beige sisal, ocre rompu, pierre, gris silex, gris schiste, gris lauze

Evitez les enduits deux tons sauf s'ils servent à différencier deux volumes différents ou à « habiller » des pignons aveugles ; les aplats entre les menuiseries sont à proscrire.



Les pointes de pignons (entre le faîtage et les égouts de toiture) aveugles sont à recouvrir de clins bois naturels ou d'ardoises ou d'enduit de teinte plus soutenu que l'enduit de base ; sur les pignons avec (ou sans) fenêtrage, peut aussi être envisagé un enduit de teinte sombre au moins identique à la teinte dominante de la couverture.



- **Les menuiseries**

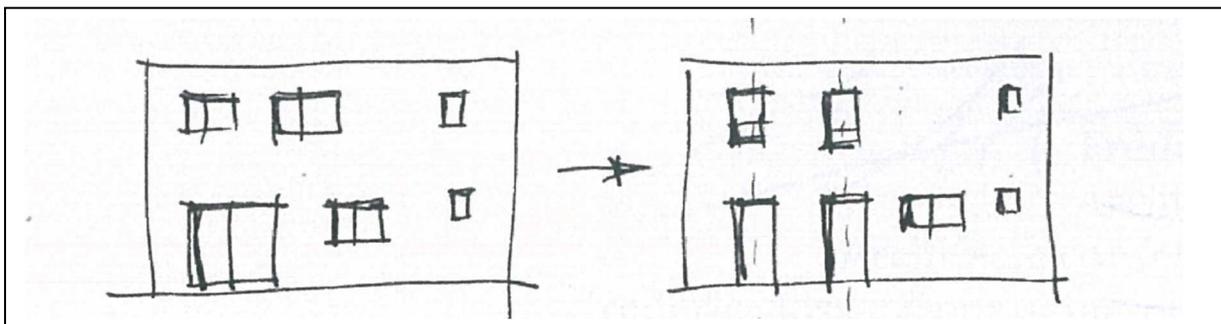
Les menuiseries : seront de couleurs à choisir dans les RAL suivants : RAL 7022 (gris terre d'ombre), RAL 7005 (gris souris), RAL 7010 (gris tente), RAL 7030 (gris pierre), RAL 7036 (gris platine), RAL 7038 (gris agate), RAL 7044 (gris soie).

L'ordonnancement des ouvertures : les menuiseries de l'étage seront alignées avec celles du rez-de-chaussée ; les fenêtres seront plus hautes que larges, notamment au rez-de-chaussée.

La porte de garage sera en règle générale plus sombre que la teinte des autres menuiseries.

Les volets roulants devront être avec coffre encastré, non-visible depuis l'extérieur.

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



- **Les bardages**

Sont autorisés les bardages de clins bois ou de bardages composites d'aspect et de qualité équivalent ou supérieure. Les bardages de bois naturel devront être lasurés.

Seuls les clins de Red- Cedar, châtaignier, mélèze... peuvent être utilisés sans lasure en laissant l'aspect naturel du bois.

Les teintes criardes et le blanc pur sont interdits, les teintes devront se rapprocher des teintes des enduits prescrites ci-dessus.

- **Les clôtures**

En complément du PLUi :

En limite de desserte publique ou privée elles sont obligatoires et doivent faire partie du dossier de permis de construire :

- Elles seront constituées d'un grillage (ou panneau soudé) de 1,50 m de hauteur maximum positionné en limite de propriété, à charge acquéreur.
- Doubles d'une haie d'une hauteur de 1,50 m de hauteur maximum, plantée dans la parcelle dans une bande de 0,80 m.

Les haies obligatoires en limite de lot, seront composées au maximum de trois essences, en mélange (charmille, noisetier, cornouiller, prunellier, viorne,) cf. notice paysagère.

En limite séparative de parcelles :

- Elles seront constituées de grillages (ou treillis) doublés ou non de haies arbustives.
- La hauteur maximale autorisée est de 1,60m pour les clôtures et 1,80 m pour les haies arbustives.

La liste des végétaux est détaillée dans la notice paysagère.

Les soubassements de clôtures en béton sont interdits.

Le laurier palme, thuya, cyprès de Lawson, et toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites : bambous...

Les brises-vues, s'il y en a, seront exclusivement réalisés en brande de bruyère (hauteur maxi : 1.60m)

- **Portillons et portails**

le portillon, s'il y en a, sera de même type que le portail, c'est-à-dire de forme simple et droite, en bois ou en métal, et de couleur similaire au RAL des menuiseries.

Le PVC est interdit.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs devront réaliser deux places de stationnement (dans le garage ou en extérieur) par lot entrée charretière comprise

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir PLUi.

Il sera planté un arbre tige par tranche « entamée » de 200 m² de terrain d'espace libre.

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

L'acquéreur s'engage à maintenir et entretenir les plantations réalisées et mise en œuvre par l'aménageur.

Article 14 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 9750 m², sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1	275
2	275
3	275
4	275
5	275
6	275
7	275
8	275
9	275
10	275
11	275
12	275
13	275
14	275
15	275
16	275
17	275
18	275
19	275
20	275
21	275
22	275
23	275
24	275
25	275
26	275
27	275
28	275
29	275
30	275
31	1500
Total	9750