

Rue de L'Eglise

Parcelle cadastrée en section ZB n° 117, 118

A n° 201, 260, 274 et 275

PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit

Assiette du permis d'aménager



TERRAIN À BÂTIR

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

Maitre
d'ouvrage

Geometre-Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27108 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13
@contact@ageose.fr
web : www.ageose.fr



GÉOMÈTRE - EXPERT
CONSEILLER VALD'ORSEIN GARANTIR

Bureau
d'études



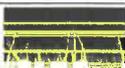
SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
☎ 02.32.51.18.32

Bureau
d'études
HYDRAULIQUE



&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Surlin
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

ARCHITECTURE
& PAYSAGE
christophe brayer

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	version initiale	15/01/2021
AVP	B	Modification suite demande de pièces complémentaires	29/03/2021
PRO	C	Modification suite RDV avec le service instructeur	10/05/2021
DCE	D	Implantation des lots	25/03/2022
EXE	E	Modification du règlement écrit suite nouvel avis ABF	05/05/2022
...	F		
...	G		
Dossier n° 200602			200602.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques local
Système altimétrique en local

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 19 lots, répartis de la manière suivante :

- 16 lots à bâtir à usage d'habitation,
- 1 macro lot à bâtir conservé par la commune.
- 2 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 UA du plan local d'urbanisme intercommunal dont la commune du PERREY fait partie. Il est ici précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU 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.

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 :

Les eaux usées seront gérées en assainissement autonome à la charge des acquéreurs pour l'épuration et l'épandage.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales des lots 1, 2, 5 et 6 seront gérées à la parcelle à la charge des acquéreurs. Les eaux pluviales des autres lots devront être raccordées au réseau en attente.

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.

Article 10 - Hauteur des constructions / Sous-sol

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.
Les constructions seront du type rez-de-chaussée plus combles (pas de R+1+C ni R+0,5+C)

Article 11 - Aspect extérieur

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

Les volumes compliqués ou en V, W, Y ou Z ne sont pas autorisés. Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes plus simples soit en rectangle, soit en U, T ou L.

Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile à pignon droit (pas de croupe).

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20).

Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).

Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.

Clôtures et haie

- Les acquéreurs des lots 1 à 4 devront planter une haie d'essences locales sur le talus réalisé par l'aménageur. Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10 par un trait épais vert discontinu .
- La clôture éventuelle pourra uniquement être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot. Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10 par un trait épais vert continu .

Schéma de principe



Les portails et clôtures seront en adéquation avec l'environnement proche (mais ni noir, ni gris).

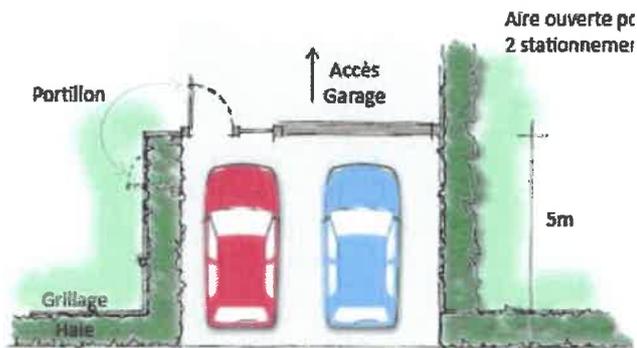
Article 12 - Stationnement des véhicules

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

Des entrées charretières non closes doivent être réalisées en retrait de l'alignement pour permettre le stationnement de deux véhicules (à la charge de l'acquéreur).
Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle.

Cette aire est inconstructible.

Schéma de principe



Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte. La clôture contournera l'aire de stationnement privative. Dans cette configuration, le portail sera implanté en fond d'enclave privative et le portillon en fond ou en retour d'enclave.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Voir PLUi en vigueur à la date du présent règlement.

Voir notice paysagère PA8.

Article 14 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 5300 m², 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
12	300
13	300
14	300
15	300
16	300
17	500
Total	5300

