

SIÈGE SOCIAL

Cyril MONGENOTY
Le Havre (76600)
25 Rue Lord Kitchener
Tél. 02 35 42 21 03
contact-lehavre@ahmes-geometre.fr

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

AGENCES

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

Sébastien GRENET
Goderville (76110)
29 place Godard des Vaux
Tél. 02 77 24 00 24
Permanence le mardi de 8h00 à 12h00
et de 13h30 à 17h00



*Ville du HAVRE
Rue Maryse Bastié
Rue Louis Blériot*

Terrain cadastré Section TB n°6, 8 et 68

AMENAGEUR



Lotissement de 9 parcelles à bâtir

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT ECRIT (PA10)

AVRIL 2023

Dossier : 23S030

www.ahmes-geometre.fr

SELAS au capital de 30489,80 euros / Inscrite au tableau de l'ordre sous le n° 2019C300002
SIRET : 432 415 412 00027 / APE 7112A - R.C.S. LE HAVRE / N° TVA intracommunautaire : FR 64 432 415 412
C.E.H.N. ST-ROMAIN-DE-COLBOSC / RIB : 11425 00900 08009453280 / IBAN : FR76 1142 5009 0008 0094 5328 019
C.I.C. LE HAVRE / RIB : 30027 16103 00020276901 63 / IBAN : FR76 3002 7161 0300 0202 7690 163

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 figurant au **TITRE I : DISPOSITONS GENERALES du Tome 1 (Pièce n°4.1.1) du P.L.U de la Commune du HAVRE qui s'applique en premier lieu, et celles particulières à la Zone UH** du même P.L.U., en vigueur 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 mêmes articles que ceux de la zone UH du règlement du P.L.U.

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 9 parcelles de terrain à bâtir dont les surfaces non définitives (1188m² en moyenne) 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 8 inclus sont destinés à recevoir des habitations. Le lot numéroté 9 est déjà bâti d'une habitation qui pourra être agrandie dans le respect des règles du P.L.U. et du présent règlement.

Le lot 10 est créé pour correspondre à l'emprise de la voie interne et des ouvrages communs.

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 télécommunication en attente en limite de propriété.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La seule destination autorisée dans le périmètre du lotissement est l'« Habitation », sous-destination « Logement ».

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer à l'article UH 2 du P.L.U.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Se référer à l'article UH 3.1 du P.L.U. et au règlement graphique (PA10) du lotissement.

De plus, la prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est encouragée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

La recherche de la performance énergétique est encouragée afin de maîtriser les besoins énergétiques (chauffage, éclairage, climatisation, etc.) et de renforcer l'efficacité énergétique des constructions.

3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer à l'article UH 3.2 du P.L.U. et au règlement graphique (PA10) du lotissement.

De plus, afin de garantir la pérennité des arbres existant en limites de lots, une distance de 5m minimum séparant le pied des arbres aux constructions devra être respectée.

3.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Se référer à l'article UH 3.3 du P.L.U.

3.4 : Emprise au sol

En application du dernier alinéa de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol totale de l'opération sera répartie à chacun des lots comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Désignation du lot	Emprise au sol existante	Emprise au sol existante conservée	Emprise au sol attribuée
1	937m ²	0m ²	187m ²
2	926m ²	0m ²	185m ²
3	1050m ²	0m ²	210m ²
4	990m ²	0m ²	198m ²
5	992m ²	0m ²	198m ²
6	1879m ²	0m ²	300m ²
7	2053m ²	0m ²	300m ²
8	1016m ²	0m ²	203m ²
9	848m ²	78m ²	170m ²
TOTAUX	10691m²	78m²	1951m²
Superficie totale de l'opération	11440m²	78m²	2288m²

La superficie d'emprise au sol restant à attribuer par l'aménageur à l'un ou plusieurs des lots est de 337m². L'aménageur remettra une attestation d'emprise au sol possible pour chaque lot aux futurs acquéreurs, avant le dépôt du permis de construire.

3.5 : Hauteur des constructions

Se référer à l'article UH 3.5 du P.L.U.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 : Architecture et intégration à l'environnement

- 1.1. Se référer à l'article UH 4 – 1.1 du P.L.U.
- 1.2. L'implantation des constructions devra respecter les préconisations du règlement graphique (PA10) du lotissement.
- 1.3. Les façades et pignons doivent avoir des formes simples. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc...doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les couleurs ne devront pas être un blanc pur ou une couleur criarde.

Les bardages en bois sont autorisés à condition qu'il soit de couleur naturel ou miel.

2 : Toitures

Se référer à l'article UH 4 – 2 du P.L.U.

3 : Clôtures

Se référer à l'article UH 4 – 3 du P.L.U.

De plus, en limite avec la voie à créer, la clôture devra être végétale, le grillage étant posé à 60cm en arrière de l'alignement. Il aura une hauteur maximum de 1.50m.

Les haies sur rue devront être plantées à 0,50 m de distance des limites sur rue, permettant une taille régulière au droit de cette limite.

Les haies sur rue seront majoritairement composées en mélange parmi les essences suivantes :

- Pour une haie taillée, hauteur maximum 1,50m, plantée à 0,50m de la limite :

Viorne obier, viorne lantane, troène d'Europe, fusain d'Europe, cornouiller sanguin, prunellier, houx, charme commun.

- Pour une haie libre sur rue, hauteur supérieure à 2,00m, plantée à 2,00m de la limite :

Liste des essences de haies taillées + : aubépine, noisetier, houx, hêtre, érable champêtre, saule argenté.

Voire également liste des essences conseillées par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue (cf. pièce n°3. du PLU). Elles peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tel que rosier, chèvrefeuille, camellia.

Les haies monospécifiques ne sont pas admises à l’exception des charmilles (composées de charmes communs). Les thuyas, cyprès de Leyland, laurier palme, pyracanthe et berbérís sont interdits.

4 : Portails

Se référer à l’article UH 4 – 4 du P.L.U.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer à l’article UH 5 du P.L.U. et à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue (cf. pièce n°3. du PLU).

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 végétale).

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER PAR LOT

TABLEAU DES SURFACES			
N° du lot	Surface (m ²)	Surface de plancher existante (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
1	937	0	300
2	926	0	300
3	1 050	0	300
4	990	0	300
5	992	0	300
6	1 879	0	400
7	2 053	0	400
8	1 016	0	300
9	848	140	300
10	748	0	0
Totaux	11 439	140	2 900

Superficie moyenne des lots : 1144 m²

Superficie moyenne des lots constructibles : 1188 m²