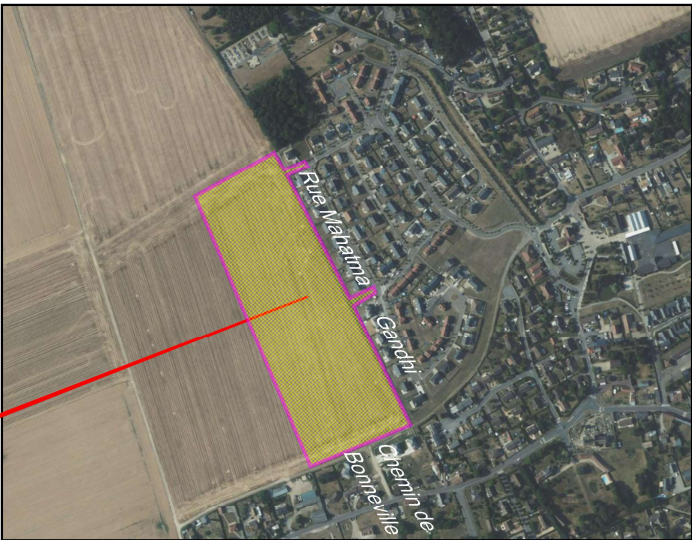


Chemin de bonneville
Rue Mère Thérèse
Rue Mahatma Gandhi
Rue Rosa Park

Lotissement Les Forières

PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit



Assiette du projet

Maître
d'ouvrage



Société SOFIAL
Groupe LELIEVRE
1 rue Charles Fabry
72013 LE MAINS Cédex 2
☎ 02.43.43.79.60

Géomètre-Expert



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

Paysagiste
Concepteur



GAÏA PAYSAGISTE
213, rue du gros chêne
27910 PERUEL
02.35.34.00.66

Bureau
d'études
HYDRAULIQUES



&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Suriray
76 600 - LE HAVRE
☎ 02.76.32.85.21

Bureau
d'études



SODEREF
Agence Normandie
620 Rue Nungesser et Coli
27930 GUICHAINVILLE
☎ 02.32.71.01.09

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Edition initiale	12/10/2024
AVP	B	Modification du parcellaire	01/11/2024
PRO	C	Modification du parcellaire	18/11/2024
DCE	D		
EXE	E		
	F		
...	G		
Dossier n° 230722			230722.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 règlement du plan local d'urbanisme intercommunal.

Le règlement applicable est celui de la zone 1AUh.

Le lotissement « Les Forières » va créer 68 lots répartis de la manière suivante :

- 63 lots destinés à du logement individuel
- 3 macrolots destinés à du logement groupé (lot 39, 45 et 53)
- 1 lot correspondant aux espaces communs : voirie de desserte, espaces verts, et noues de gestion des eaux pluviales (lot 67),
- 1 lot conservé par l'aménageur et correspondant aux attentes de voirie (lot 68)

Soit 81 logements dont 18 logements sociaux.

Le projet comportera 81 logements et au maximum 81 lots si les macrolots sont subdivisés par le biais de permis de construire groupés valant division.

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 PA10.2 : Règlement graphique).

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 faîtage, 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

L'ensemble des lots à bâtir sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitations.

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 lots n°39, 45 et 53 ne sont pas concernés par cet article.

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA.10-2 : Règlement graphique).

Si un portail est prévu, ils devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété, à l'intérieur des lots, de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, et afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules.

La largeur de cette aire de stationnement (appelée également « entrée charretière ») sera au minimum de 5 m.

Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette aire de stationnement qui, de fait est inconstructible.

Ces aires de stationnements non-closes devront être traitées en béton (à la charge exclusive des acquéreurs).



Schéma de principe

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.

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

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 (75 L/m²) de surface imperméabilisée.

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.

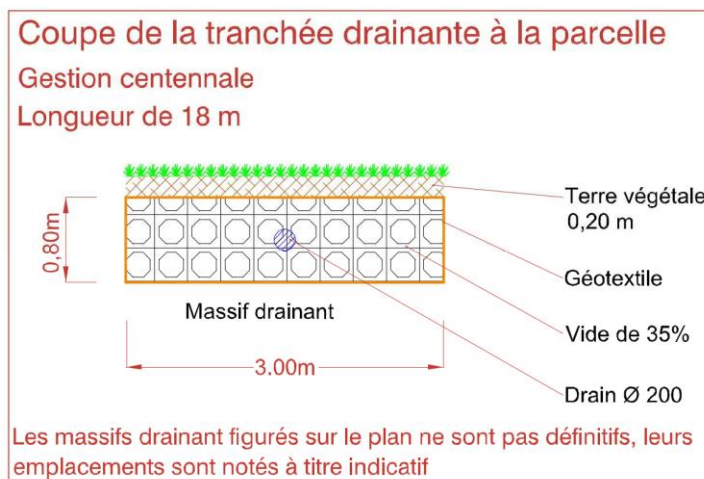
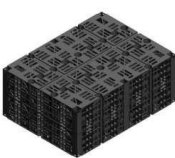
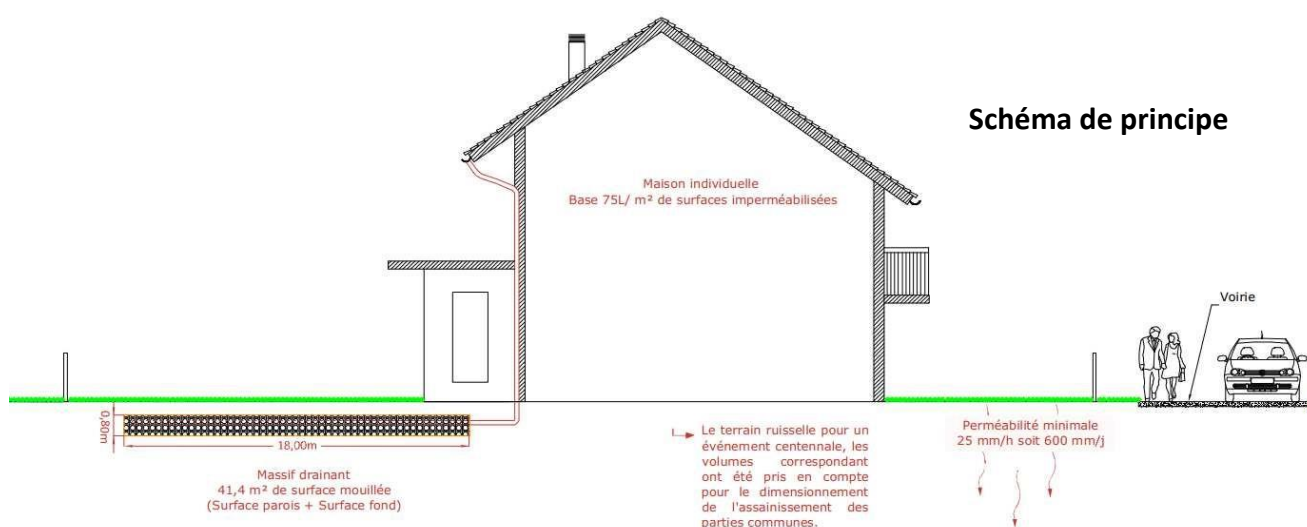
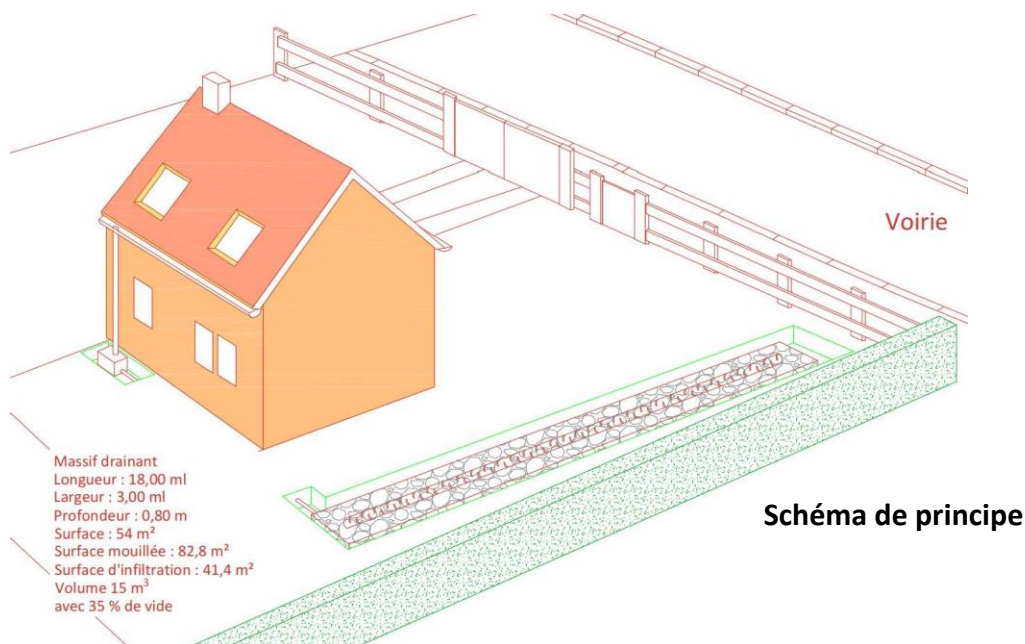


Schéma de principe

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





Article 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune prescription supplémentaire au PLUih.

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

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10.2) et dans le respect des impositions du PLUih.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10.2)

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives.
- en retrait de la limite en respectant un recul correspondant au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m

Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade de l'habitation et la voie de desserts des lots. Les abris de jardin inférieurs à 10 m² ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots.

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

Aucune prescription supplémentaire au PLUih.

Article 9 - Hauteur des constructions

Pour les lots n°39, 45 et 53 :

La hauteur des constructions sera limitée à 10m maximum.

Pour tous les autres lots :

La hauteur maximum des constructions est de 8 m.

Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Tous les talus créés du fait de l'adaptation au sol de la construction devront être végétalisés avec des plantes couvre sol, des arbustes et / ou des arbres.

Article 10 - Aspect extérieur

Les lots n°39, 45 et 53 ne sont pas concernés par cet article.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti.

En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Les constructions doivent présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin.

Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

Dispositifs de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture.

Antennes, pompes à chaleur, climatisation,...

Les antennes et autres équipements techniques (exemples: pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible des espaces publics.

Article 11 – Sous-sol

Les garages en sous-sol sont interdits, ainsi que les rampes d'accès extérieur au sous-sol. Néanmoins les sous-sols pourront être autorisés pour des locaux annexes (buanderie, cave...), dans ce cas des précautions seront nécessaires : cuvelage, poste de refoulement des EU...

Article 12 – Clôture, espaces libres et plantations

Clôtures et haies

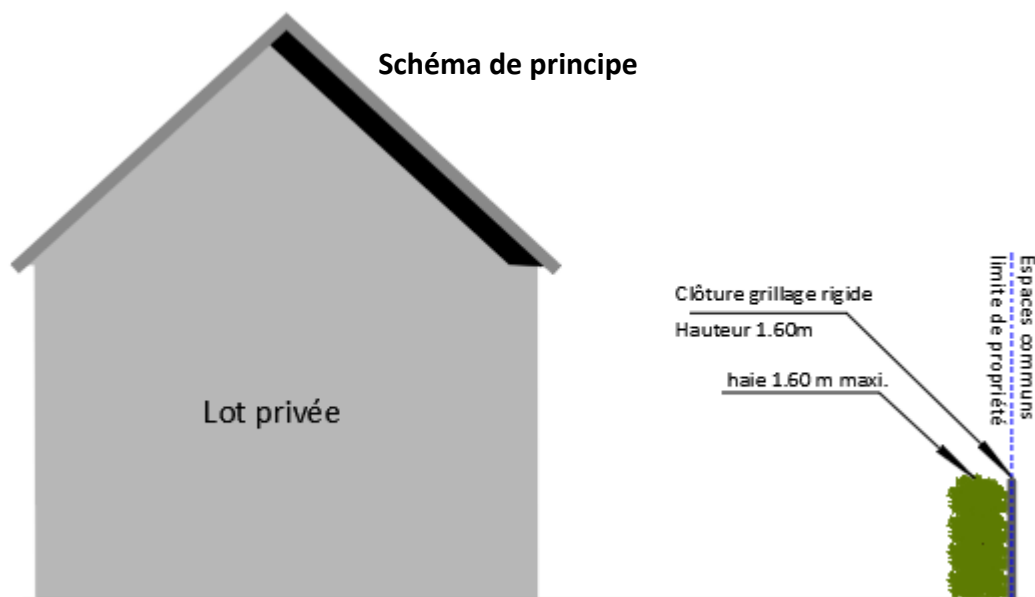
Les clôtures situées au droit des espaces communs et des entrées charretières voisines seront constituées d'une haie composée d'au moins trois essences locales selon les prescriptions mentionnées dans la notice paysagère.

La haie sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). La plantation et l'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.60 m.

Un grillage pourra être implantée devant la haie sur la limite de propriété.

S'il est prévu un grillage celui-ci devra être rigide de teinte vert sombre ou gris et d'une hauteur exclusive de 1.60 m hors sol.

Les soubassements sont interdits.



Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10.2 par un trait épais vert continu  .

Une haie d'essences locales conforme aux prescriptions de la notice paysagère devra être plantée par les acquéreurs sur certaines limites séparatives et sur certain fond de lots. Elle devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs. Un grillage pourra être implantée sur la limite de propriété.

Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10.2 par des traits discontinus verts foncé  .

L'aménageur plantera une haie d'essences locales conforme aux prescriptions de la notice paysagère au fond des lots n° 1 à 13 et n°17 à 23. La haie devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs. Un grillage pourra être implantée sur la limite de propriété. La limite concernée est symbolisée sur le règlement graphique PA.10.2 par des traits discontinus jaune  .

S'il est prévu un grillage entre voisin, celui-ci devra être rigide, de teinte vert sombre ou gris et d'une hauteur maximum de 2 m hors sol. Celle-ci pourra être doublée d'une haie qui ne devra pas excéder les 2 m de haut et composée d'au moins trois essences locales selon les prescriptions mentionnées dans la notice paysagère.

S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades sont interdits.

Espaces libres et plantations

D'une manière générale les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 40% de la superficie de chaque terrain constructible.

Ces espaces libres de pleine terre devront être végétalisés de façon à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

Toutes plantations d'espèces exotiques invasives ou exogènes sont proscrites.

Seules les toiles de paillages composés d'éléments naturels et biodégradables seront autorisées.

Les parcelles après construction seront engazonnées.

Les éventuels talus créés devront être végétalisés.

Les arbres devront être plantés au minimum à 2.5 m des limites de propriété et de l'alignement avec les espaces communs (distance prise à partir de l'axe du tronc).

Ils devront être plantés en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme sur les constructions avoisinantes.

Il est conseillé d'éviter les essences avec une vitesse de pousse élevée et pouvant atteindre une hauteur supérieure à 20 m à taille adulte.

Le long des parcelles riveraines, il existe parfois des haies ou des arbres existants appartenant aux riverains. Les futurs acquéreurs des lots devront tenir compte de ces végétaux et ne pas leur nuire dans le cadre de l'aménagement de leur terrain.

Les essences d'arbres envisagés seront celles indiquées dans la notice paysagère.

Article 13 – Stationnement

Les lots n°39, 45 et 53 doivent respecter le PLUih et ne sont pas concernés par cet article.

En complément aux règles du PLUih en vigueur, les permis de construire des acquéreurs des autres lots devront faire apparaître le détail des stationnements à l'intérieur des lots. Il devra être réalisé au minimum 3 places de stationnement. Les places peuvent être closes et/ou couverte. (en comptant les 2 places devant le portail)

Article 14 – Répartition de la surface de plancher et emprise au sol

La surface de plancher maximum du lotissement est de 9940 m², l'emprise au sol global du lotissement est de 9940m², leur répartition est la suivante :

Numéro des lots	Surface Plancher (m ²)	Emprise au sol
1	150	150
2	170	170
3	130	130
4	130	130
5	140	140
6	135	135
7	130	130
8	135	135
9	130	130
10	130	130
11	125	125
12	135	135
13	160	160
14	140	140
15	140	140
16	130	130
17	160	160
18	135	135
19	135	135
20	130	130
21	130	130
22	135	135
23	160	160
24	130	130
25	130	130
26	130	130
27	130	130

28	135	135
29	130	130
30	120	120
31	130	130
32	135	135
33	130	130
34	130	130
35	125	125
36	125	125
37	125	125
38	130	130
39	540	540
40	130	130
41	130	130
42	130	130
43	130	130
44	130	130
45	540	540
46	125	125
47	125	125
48	120	120
49	120	120
50	135	135
51	130	130
52	130	130
53	540	540
54	110	110
55	110	110
56	130	130
57	130	130
58	130	130
59	125	125
60	130	130
61	130	130
62	135	135
63	130	130
64	130	130
65	130	130
66	135	135
Total	9940 m ²	9940 m ²