

# REGLEMENT DE LOTISSEMENT

## MAITRE D'OUVRAGE

SAS SOFIAL

1 rue Charles Fabry  
72 013 LE MANS CEDEX 2



## ARCHITECTE

ATELIER DES VERRES & ACIER

15 parc de la Risle  
76 130 MONT SAINT AIGNAN



## MAITRE D'OEUVRE

HYLAS Ingénierie

5, rue André Caplet  
76 360 BARENTIN



## DOSSIER

REALISATION D'UN  
PERMIS D'AMENAGER

## DOCUMENT

PROGRAMME DES TRAVAUX  
D'AMENAGEMENT

## DATE

Mars 2023

## INDICE

C

## ECHELLE

/

## EMETTEUR

HYLAS

## NUMERO

PA10

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement.

Les présentes règles sont soit des rappels des règles d'urbanisme applicables dans la commune, soit des prescriptions spéciales à ce lotissement ; elles viennent en complément à d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Il est précisé que l'arrêté portant autorisation du lotissement ne comporte pas d'autorisation à l'édification d'habitations. Aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande de permis d'aménager et sera approuvé par l'Autorité Administrative par son permis. Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques après que le lotissement aura été approuvé.

Le respect du présent règlement sera assuré :

- par l'Administration,
- par l'Association Syndicale libre,
- par le lotisseur,
- par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'Administration ou de l'Association Syndicale.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

#### **Sécurité incendie – Risque faible**

Les habitations à édifier dans l'ensemble de l'opération devront répondre à la catégorie « 1<sup>ère</sup> famille » et aux critères du « risque faible » (cf page 28 du rddeci, risque « habitation »)

NB : Un cahier des charges sera établi par le lotisseur. Ce document viendra préciser les règles de fonctionnement dans l'opération. Il comprendra également des règles relatives à l'architecture et aux clôtures. Ce document aura une valeur contractuelle entre les colotis.

#### **Approbation Administrative**

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

Ces règles d'urbanisme s'imposeront à tous les ayants droits aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme (PLU) en vigueur applicable sur la parcelle et aussi en plus, aux conditions définies ci-après :

#### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Voir P.L.U

#### **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

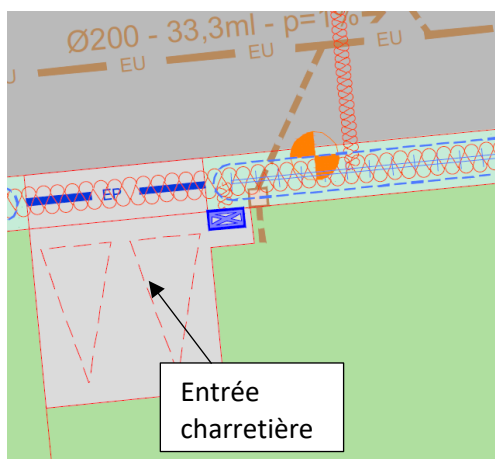
Voir P.L.U

### **Article 3 – Accès et voirie**

Voir P.L.U

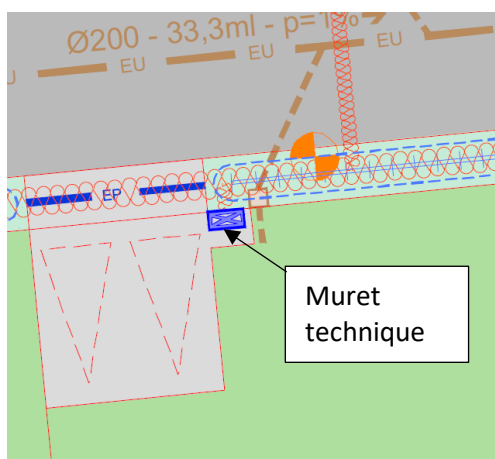
Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot et à leur charge, une entrée charretière non close de 5m de large par 5m de profondeur, en retrait de la voirie et en dehors de l'espace public afin de permettre à deux véhicules minimums de stationner en dehors de la voirie.

Cet espace devra être en enrobé et conservé en parfait état d'entretien.



### **Article 4 – Desserte par les réseaux**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le biais des branchements amorcés par l'aménageur (Eau potable, électricité, téléphone, fibre optique, assainissement des eaux usées). Les coffrets (et boîtes aux lettres) devront être intégrés dans un muret technique à la charge de l'acquéreur.



#### **4.1. Eau potable**

Chaque lot disposera d'un citerneau d'eau potable en attente à l'intérieur de la parcelle.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux Usées**

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété sur l'espace commun du lotissement.

Les eaux seront collectées par le réseau d'assainissement interne au lotissement avant de rejoindre la station de traitement des eaux usées de Fleury sur Andelle.

##### **4.2.2. Eaux pluviales**

#### **En partie commune :**

- Les eaux seront collectées par des noues situées en accotement de voirie. Celle-ci sera penté en direction des noues. Les noues seront busées entre chaque accès de parcelle et elles seront collectées vers les bassins de rétention et d'infiltration mis en place en bas de talus. (voir note hydraulique en annexe).

#### **En partie privée :**

- Chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales pour une pluie décennale sur sa parcelle en respectant les principes définis par la note de gestion des eaux pluviales réalisée par le bureau d'études HYLAS Ingénierie.
- Un dispositif individuel d'infiltration qui collectera et infiltrera les eaux ruisselées sur les surfaces imperméabilisées privées (toitures, terrasses...) pour une pluie décennale de 51.4 mm correspondant à 5.14 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> imperméabilisé. La réalisation et la mise en place des ouvrages sera à la charge de chaque acquéreur. Le delta entre une pluie décennale et une pluie centennale sera repris par débordement au droit des parcelles puis envoyés aux noues sur l'espace commun. Les eaux rejoindront ensuite le bassin d'infiltration, mis en place, en point bas de projet.
- Les zones de stockage des eaux pluviales à la parcelle seront notifiées dans les actes de vente. Chaque futur propriétaire assurera à ses frais l'entretien, les réparations et le maintien en bon état de fonctionnement de l'ouvrage d'infiltration. Une clause relative à la gestion des eaux pluviales sera régularisée par un acte notarié lors de l'acquisition du terrain et sera transmise au service en charge de la police de l'eau.

#### **4.3. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

L'enfouissement des branchements privés des lignes électriques et téléphoniques est obligatoire.

### **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

Toute construction nouvelle doit respecter une implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Les marges de reculement seront traitées selon les dispositions des articles AU11 (clôtures) et AU13 (plantations) du PLU.

## **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'une ou des deux limites séparatives. En cas de retrait, l'implantation devra respecter les marges de reculement définies au paragraphe ci-après.

### **7.2. Modalités de calcul du retrait**

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- La Hauteur de façade de la construction (cf. article NA 10 ci-après) avec un minimum de 6 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- La moitié de cette hauteur avec un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

## **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9 – Emprise au sol**

### **9.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol de toutes construction y compris les annexes, garage et dépendances, ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

## **Article 10 – Hauteur maximum des constructions**

Voir P.L.U

## **Article 11 – Aspect extérieur**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes devra être étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage (voir P.L.U.)

Le projet étant situé au sein du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Andelle, des prescriptions devront être prises en compte. Pour la construction d'habitation, la hauteur du premier plancher devra être fixée à 20 cm au-dessus du terrain naturel et la création de sous-sol sera interdite.

Compte tenu de la présence d'une zone de ruissellement située en pied de talus existant, aucune construction ne devra être réalisée au droit de cette zone pour les lots 3 à 8 . En effet, afin de ne pas

obstruer l'axe principal de ruissellement, les habitations devront être mises en place en point haut du talus.

### **11.1. Forme des constructions**

Voir P.L.U

### **11.2. Parements extérieurs**

Voir P.L.U

### **11.3. Clôtures et portails**

#### **11.3.1. Sur la voie publique**

Les clôtures préconisées sur la voie publique sont :

- Les haies bocagères (épinas, vinette, néflier, prunellier, laurier cerises, aubépines, charme commun...) adossées ou non à un grillage métallique en treillis soudé de couleur vert foncé, (RAL6009)

#### **11.3.2. Sur les limites séparatives de propriété**

Les clôtures préconisées pour les limites séparatives de propriété sont :

- Les haies bocagères (épinas, vinette, néflier, prunellier, laurier cerises, aubépines, charme commun...) adossées ou non à un grillage métallique en treillis soudé de couleur vert foncé, (RAL6009)

Les couleurs vives sont interdites pour les clôtures.

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 m.

#### **11.3.3. Muret technique**

Le positionnement du muret technique, à charge des acquéreurs, est repéré sur les plans du lotissement (PA.8-1). Il devra respecter les principes suivants :

- Muret maçonné enduit sur toutes les faces teinte beige sable surmonté d'une couvertine en aluminium laqué RAL 7016
- Hauteur maximum de 1.6m et longueur maximum de 3m
- La boîte aux lettres devra être intégrée au muret technique

### **11.4. Dispositions diverses**

Voir P.L.U

Les conteneurs pour ordures ménagères seront stockés à l'intérieur de la parcelle ou derrière le muret technique.

## **Article 12 – Stationnement**

Voir P.L.U

**Article 13 – Espaces libres et plantations**

La qualité du lotissement sera pour bonne partie la conséquence de la densité des plantations. Les plantations à réaliser doivent être constituées d'espèces d'essence locale.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur minimum équivalente, constituées d'essence locale.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 300m<sup>2</sup> de surface de terrain.

30% au minimum de l'unité foncière doit être laissé libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eau pluviales.

Les essences conseillées pour les haies vives sont les suivantes : Cognassiers du Japon, Epines vinettes, fusains, lauriers cerises, aubépines, charmes. **Les haies de thuyas sont interdites.**

Les essences conseillées pour les arbres de hautes tiges sont les suivantes : pruniers, pommiers, poiriers, cerisiers, érables, tilleuls, acacias, hêtres, frênes, bouleaux, magnolias, noisetiers.

Sur chacune des parcelles, les plantations seront réalisées de manière à préserver au voisinage son droit au soleil.

### TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

Surface de l'opération : 13 526 m<sup>2</sup>

Surface cumulé des lots privatifs : 9 725m<sup>2</sup>

Surface d'espaces verts communs du projet : 2 427 m<sup>2</sup>

Nombre minimum d'arbres tiges à planter par le lotisseur, dans les espaces communs : 30

Nombre d'arbres plantés par l'aménageur dans les espaces communs : 32

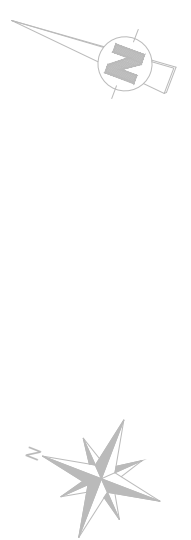
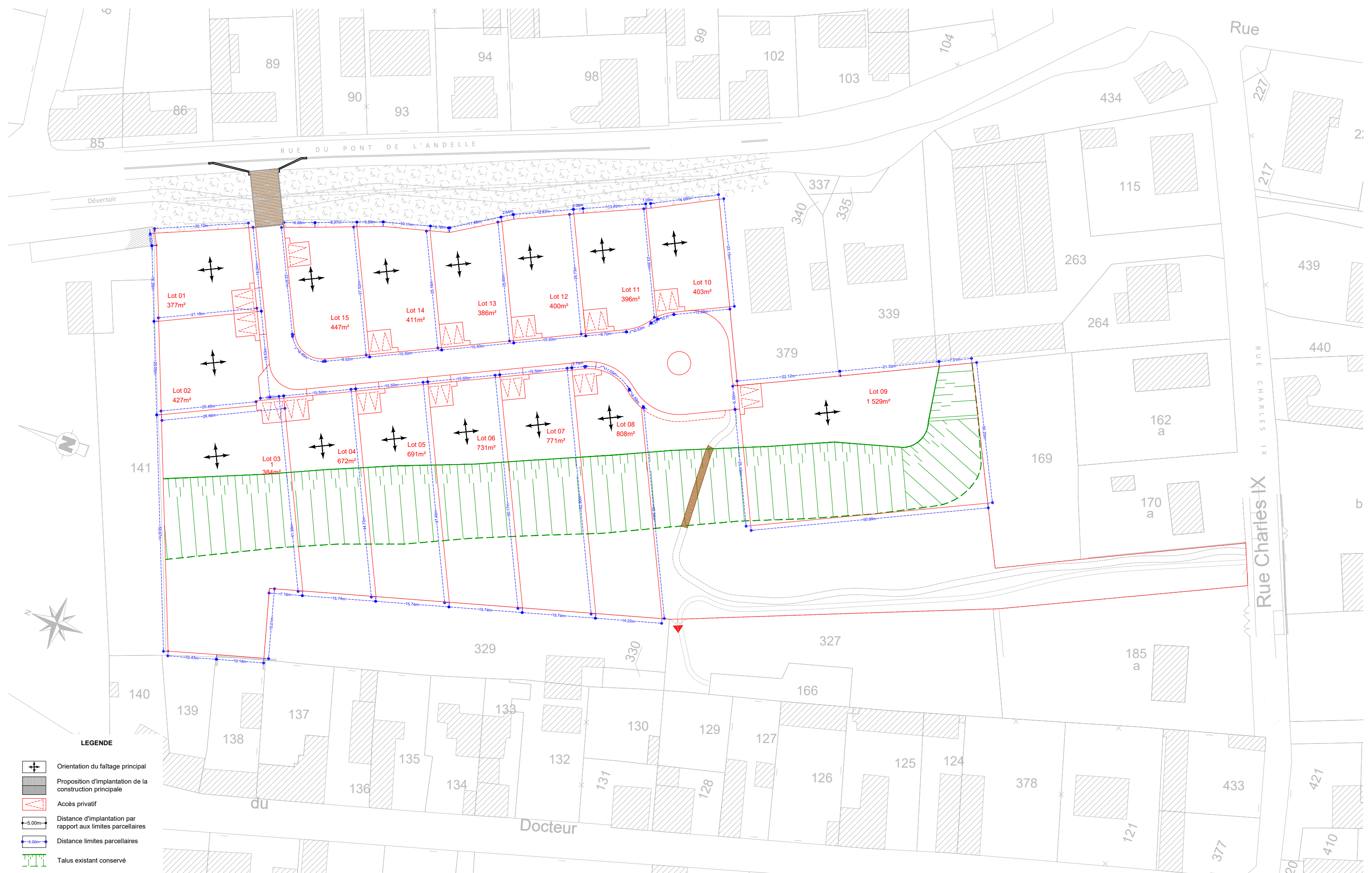
Surface de plancher maximale à bâtir par lot du fait du classement de l'opération dans la catégorie « risque faible » du RDDECI »: 250 m<sup>2</sup>

Conformément au plan de composition, le parti de division adopté est le suivant :







Lots	Usage	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> ) (*)	Surface de plancher maximum (m <sup>2</sup> ) (*)
1	A bâtir	379	250
2	A bâtir	429	250
3	A bâtir	1 381	250
4	A bâtir	664	250
5	A bâtir	706	250
6	A bâtir	749	250
7	A bâtir	791	250
8	A bâtir	717	250
9	A bâtir	1 529	250
10	A bâtir	361	250
11	A bâtir	391	250
12	A bâtir	400	250
13	A bâtir	386	250
14	A bâtir	411	250
15	A bâtir	431	250

(\*) : Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Seul le document d'arpentage permettra de déterminer leur contenance exacte.





**LEGENDE**

-  Orientation du faîtage principal
-  Proposition d'implantation de la construction principale
-  Accès privatif
-  Distance d'implantation par rapport aux limites parcellaires
-  Distance limites parcellaires
-  Talus existant conservé

**MAITRE D'OUVRAGE**

**SAS SOFIAL**  
1 rue Charles Fabry  
72 013 LE MANS CEDEX 2



**ARCHITECTE**

**ATELIER DES VERRÉS & ACIER**  
15 parc de la Risle  
76 130 MONT SAINT AIGNAN



**MAITRE D'OEUVRE**

**HYLAS Ingénierie**  
5, rue André Caplet  
76 360 BARENTIN



**DOSSIER**

**REALISATION D'UN  
PERMIS D'AMENAGER**  
Pont de l'Andelle / Rue Charles IX - 27 380 CHARLEVAL

**PLAN**

**REGLEMENT GRAPHIQUE**

**DATE** **ECHELLE**

Mars 2023 1/700

**EMETTEUR** **PHASE**

HYLAS P.A

**INDICE** **NUMERO**

C PA10.1