

SIÈGE SOCIAL

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

Louis LENHARDT - Serge GARRIGOU
Le Havre (76600)
25 Rue Lord Kitchener
Tél. 02 35 42 21 03
contact-lehavre@ahmes-geometre.fr

AGENCES

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

Cyril MONGENOTY
Goderville (76110)
29 place Godard des Vaux
Tél. 02 77 24 00 24

*Commune de SAINT LAURENT DE BREVEDENT
Lieudit "Le Carreau"
Allée des Fresnes*

Terrains cadastrés Section A n°610 et Section A n° 613

Aménageur : ALTEAME



Lotissement de 5 parcelles à bâtir et 1 parcelle bâtie

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT ECRIT (PA10)

JANVIER 2020

indice B : modification pour couvrir DECI

Dossier : 19S082.PA

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME
Commune de Saint Laurent de Brèvedent

Règlement du lotissement



altéame

TERRAINS À VIVRE

Groupe
AHMÉS

REGLEMENT ECRIT

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme et servitudes imposées 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 propres à la Zone Uc du Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la Commune de SAINT LAURENT DE BREVEDENT, 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 14 articles du P.L.U.

Le respect du présent règlement sera assuré :

- par l'Administration,
- par l'Association Syndicale Libre
- par l'aménageur,
- 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.

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 5 parcelles de terrain à bâtir et le détachement d'une parcelle bâtie dont les superficies approximatives sont indiquées sur le règlement graphique (PA10) joint au présent dossier de demande de Permis d'Aménager. Les superficies des lots, seront précisées après bornage définitif par le géomètre expert de l'opération.

Les lots numérotés de 1 à 5 inclus sont destinés à recevoir des habitations.

Un lot spécifique sera créé pour recevoir la réserve incendie.

AMENAGEMENT

Le programme des travaux et les plans de voirie, assainissement et réseaux divers définiront les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, électricité, assainissement et téléphone en attente en limite de propriété.

SECTION Uc I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Pas de prescriptions autres que celles prévues à la section Uc I.

SECTION Uc II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur, les prescriptions suivantes devront être respectées :

ARTICLE 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1.1 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions principales et secondaires devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique.

Remarque : les constructions secondaires sont des annexes ou garages isolés dont les hauteurs maximums et les pentes de toit sont définies aux articles 10.2. et 11.3.

La construction des garages se fera de préférence le plus proche possible de l'entrée charretière proposée dans le règlement graphique.

Article 2.1.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et secondaires devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique. Il est rappelé ici l'imposition d'un recul de 10m par rapport à l'alignement boisé et talus existant identifié au titre de l'article L151-23.

L'implantation des abris de jardin d'une superficie inférieure à 12m² n'est pas soumise aux zones constructibles du règlement graphique du lotissement et devront être implantés conformément à l'article 2.1.2 du règlement du PLU dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin de moins de 12m² entre la façade principale de l'habitation et la voie de desserte des lots.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site construit et des paysages. Pour la construction principale, les décrochés de façades et plus généralement le plan des murs périphériques de la construction seront obligatoirement dessinés à angles droits

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur, les prescriptions suivantes devront être respectées :

2.2.2 Toitures

Les axes des faîtages principaux sont conseillés au plan de règlement graphique (PA10). Des dispositions pourront être prises afin de convenir aux règles d'exposition au soleil.

Les pentes de toitures seront de 45° minimum. Les toits plats sont autorisés si la hauteur à l'acrotère n'excède pas 4,00m par rapport au terrain naturel.

Les garages et annexes accolées ou non auront une toiture de même pente que la construction principale. Des adaptations pourront être trouvées dans le cas particulier d'une architecture contemporaine de qualité.

Les couvertures autorisées seront : le chaume, l'ardoise naturelle ou de synthèse, tuile plate ou mécanique de ton ardoise.

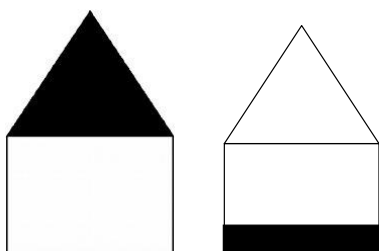
2.2.3 Les façades

Matériaux

Lorsqu'il est fait utilisation d'enduits, ceux-ci auront une finition grattée ou lissée et seront teintés dans la masse. Les tonalités d'enduits devront être choisis dans la gamme des nuances traditionnelles assez soutenues, teintes beige ou sable et autres teintes ayant pour base la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux. Le blanc et le ton pierre sont interdits.

En cas de pignon aveugle, une obligation d'habillage est posée. Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

- Clin rapporté sur la pointe du pignon, dans une teinte plus foncée que l'enduit général de la construction ou en bois naturel (conseillé),
- bichromie (deux couleurs d'enduits différentes), selon la disposition suivante :



La pointe affichera une teinte plus foncée que le reste du pignon. Le traitement différencié du soubassement est autorisé. La combinaison des deux traitements est possible.

Ouverture sur façade et/ou pignon

Dans le cas où plusieurs ouvertures sont percées dans la façade, il n'est possible d'utiliser que trois dimensions d'ouverture différente (hors porte de garage).

Les linteaux des fenêtres devront être alignés. Si la porte de garage se trouve au même nu que la façade principale, son linteau devra être aligné avec les autres ouvertures.

2.2.4 Les Clôtures

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur, il est ici rappelé que :

- Une haie bocagère ou champêtre mitoyenne composée d'essences locales sera obligatoirement mise en place par les futurs acquéreurs sur les limites séparatives des lots. Celle-ci pourra éventuellement être doublée d'un grillage.
- Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence, chaque propriétaire devra planter une haie bocagère ou champêtre composée d'essences locales. Elle sera implantée à 40 cm de la limite de propriété à l'intérieur des lots au droit des voiries, des espaces communs et des entrées charretières voisines. La clôture éventuelle pourra uniquement être implantée derrière la haie à 0,80 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

Le talus boisé entourant la parcelle objet du présent permis d'aménager est identifié au PLU de Saint-Laurent-de-Brèvedent.

Pour celui-ci :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un alignement boisé identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.
- Un recul minimum de 10 mètres par rapport aux alignements boisés est imposé pour toutes les nouvelles constructions, à l'exception des bâtiments à vocation agricole ou forestière, des bâtiments d'intérêt collectif et des projets déclarés d'utilité publique.

Afin d'assurer la protection incendie des lots n°1 et n°2, les accès mentionnés sur les plans PA8 et PA10 doivent être maintenus et non clos.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur :

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, à ce titre elles ne pourront être occupées même temporairement par des dépôts ou des bonbonnes de gaz à l'air libre.

SECTION Uc III - Equipement et réseaux

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur, les prescriptions suivantes devront être respectées :

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès :

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur les dispositions suivantes devront être respectées :

Les accès aux parcelles (entrées charretières) seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique qui définit leur localisation (voir règlement graphique PA10).

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur :

- Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement (les modalités de raccordement seront précisées dans les schémas V.R.D. et le programme des travaux).
- Les eaux pluviales provenant des parcelles et notamment des toitures des habitations devront être gérée sur la parcelle privative via l'installation d'un système de retenue des eaux (mare, bassin, fossé) dimensionné à hauteur de 50 l/m² imperméabilisé, ou via un épandage superficiel permettant de retenir cette quantité d'eau, sur les parcelles à la charge des acquéreurs. La solution retenue pour le projet de gestion des eaux pluviale devra figurer dans la demande de permis de construire.

SECTION COMPLEMENTAIRE SPECIFIQUE AU LOTISSEMENT

4. PARCELLAIRE

Le positionnement des limites séparatives des lots portées sur le plan de composition ci-joint, ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiés par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés, les règles du présent règlement.

Les terrains constructibles sont constitués par les lots 1 à 6, dont la subdivision, en vue de construire, est interdite. Le regroupement de plusieurs de ces parcelles et leur subdivision n'est pas autorisé (interdiction de création de macro-lots).

5. REPARTITION DE LA POSSIBILITE MAXIMAL D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher globale du lotissement est définie à 4 000 m².

La répartition est la suivante :

Lot n°	SDP (m ²)
1	550
2	550
3	550
4	550
5	550
6 (bâti)	200
TOTAL	2 950

Soit une superficie résiduelle de 1 050 m² qui pourront être distribués ultérieurement.

Annexe

Règlement de la zone Uc du PLU