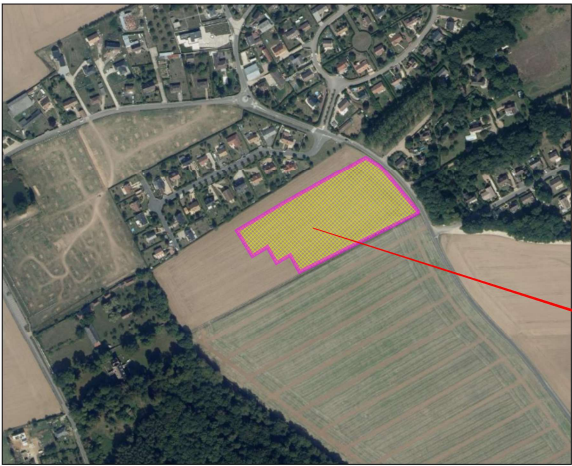


Les Charmilles
Parcelles cadastrées en section AC n° 62, 63, 64

PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit



Assiette du
permis d'aménager

Maître
d'ouvrage



Société ALTEAME
509, Contre-Allée Route de Neufchâtel
76230 ISNEAUVILLE
☎ 02.76.51.05.20

Géomètre-Expert



AGÉOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13



CONSEILLER VALOISES GARANTIE

Bureau
d'études



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

Bureau
d'études
HYDRAULIQUES



&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Suriray
76 600 - LE HAVRE
☎ 02.76.32.85.21
☎ 08.11.38.29.63

architecte



GAÏA PAYSAGISTE
213, rue du gros chêne
27910 PERRUEL
☎ 02.35.34.00.66

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Permis d'aménager première version	11/03/2025
AVP	B		
	C		
PRO	D		
DCE	E		
EXE	F		
	G		
...	G		

NOTA : Système des coordonnées planimétriques
rattachées au RGF 93 (CC49)
Les altitudes sont rattachées au NGF
système IGN 1969

PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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 intercommunal en vigueur à la date du présent document.

L'opération projetée consiste en la création de 22 lots et 35 logements :

- 18 lots de terrain à bâtir libre de constructeur
- 1 lot de voirie et espaces verts (lot 21)
- 2 lots à bâtir pour des opérations de logements groupés (lot 2 pour 4 logements ; lot 20 pour 13 logements)
- 1 lot conservé par l'aménageur et correspondant aux attentes de réseaux et voirie (lot 22)

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 1AUh du plan local d'urbanisme intercommunal, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLUi 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.

REUNION DE LOTS

Deux lots contigus 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.

REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

Article 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Les lots à bâtir n° 1 à 20 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation 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 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10 : règlement graphique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10 : règlement graphique.

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 respectant un retrait au moins égal à la hauteur de la construction divisé par 3 et avec un minimum de 3m par rapport à la limite séparative.

Ces réglementations s'appliqueront lot par lot.

Les abris de jardin inférieurs à 10 m² et d'une hauteur de moins de 2m ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade de l'habitation et la voie de desserte des lots. Néanmoins leur implantation devra respecter les règles du PLU intercommunal (soit 1m des limites séparatives).

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère des constructions ne pourra pas excéder 6 m.
La hauteur au faîtage des constructions ne pourra pas excéder 8m.

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.

Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain et non l'inverse.

Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 6040 m², l'emprise au sol maximum du lotissement est de 4800m², leur répartition est la suivante :

Numéro des lots	Surface plancher maximum par lot	Emprise au sol maximum par lot
1	250	200
2	480	400
3 à 14	250	200
15 à 19	150	500
20	1560	1300
Total	6040	4800

2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Façades et ouvertures

La composition principale des façades et des pignons devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après. Elle pourra être éventuellement complétée par un des dispositifs suivants :

- Bardage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage des façades pour recouvrir une pointe de pignon.
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise,
- Mise en place d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie ou modénature avec un enduit dans une teinte plus foncée et contrastée.

Toitures et couvertures

Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Dans le cas de toiture à pentes, elles devront déborder sur toutes les faces de 20 cm minimum (sauf dans le cadre d'une implantation en limite de propriété et de toit terrasse).

Abris de jardin

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

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.

Clôtures

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.

Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.50 m.

Un grillage pourra être implanté derrière la haie à 0,80 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

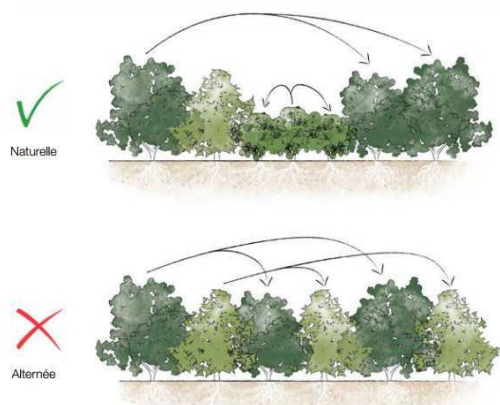


Une haie d'essences locales composée d'au moins trois essences parmi celles citées dans les prescriptions mentionnées dans la notice paysagère devra être plantée par les acquéreurs sur certaines limites latérales des lots.

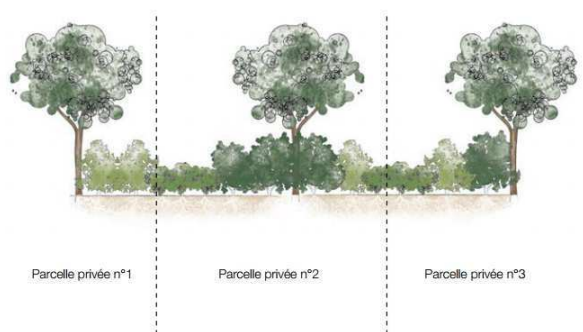
Elle devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs. Une clôture peut être posée en limite de propriété d'une hauteur de 1.80 m hors sol maximum

La limite concernée est symbolisée sur le règlement graphique PA.10 par des traits discontinus verts     .

Le schéma ci-dessous image le principe de plantation naturelle :



Le schéma ci-dessous image le principe de plantation pour le pourtour de l'opération:



Une haie d'essences locales sera plantée par l'aménageur sur certaines limites extérieure de l'opération.

Elle devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs. Une clôture peut être posée en limite de propriété d'une hauteur de 1.80 m hors sol maximum.

La limite concernée est symbolisée sur le règlement graphique PA.10 par des traits discontinus marron foncés. ■■■■■■

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.

Dans les clôtures séparatives, au moins deux ouvertures de dimensions 10cm*10cm doivent être réalisées dans le bas des clôtures pour laisser passer la petite faune sauvage.

Les clôtures situées autour du périmètre de l'opération devront avoir quelques mailles de dimensions 10cm*10cm en partie basse pour laisser passer la petite faune sauvage.

2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations des lots privés

Les espaces libres de pleine terre devront être végétalisés selon les prescriptions mentionnées dans la notice paysagère et 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 prosrites.

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

Les parcelles après construction seront engazonnées et au moins 2 arbres par lots seront plantés (sauf pour le lot 20 qui plantera au moins 8 arbres).

Les plantations seront à plus de 2m des limites de propriété et en dehors des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

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.

Article 3 – Equipements, Réseaux

3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

Les portails 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 visiteurs.

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 aménagées à la charge exclusive des acquéreurs.

Schéma de principe



3.2 – 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 éléments techniques (coffrets ...) seront intégrés dans les clôtures végétalisées 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.

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 dirigé vers la boîte de branchement située au droit du lot.

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. Le tableau ci-dessous en donne trois exemples courants :

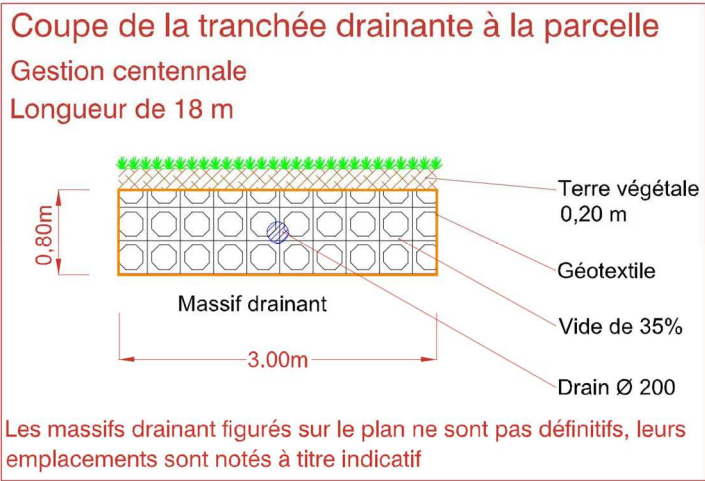


Schéma de principe

Matériaux poreux		Coefficient de vide	Coût (indicatif)
Pierres naturelles (graviers, galets ...)		30 à 35 %	65 à 85 €/m ³ terrassément + géotextile
Pierres artificielles		45 %	80 à 115 €/m ³ terrassément + géotextile
Structures alvéolaires		95 %	200 à 300 €/m ³

Schéma de principe

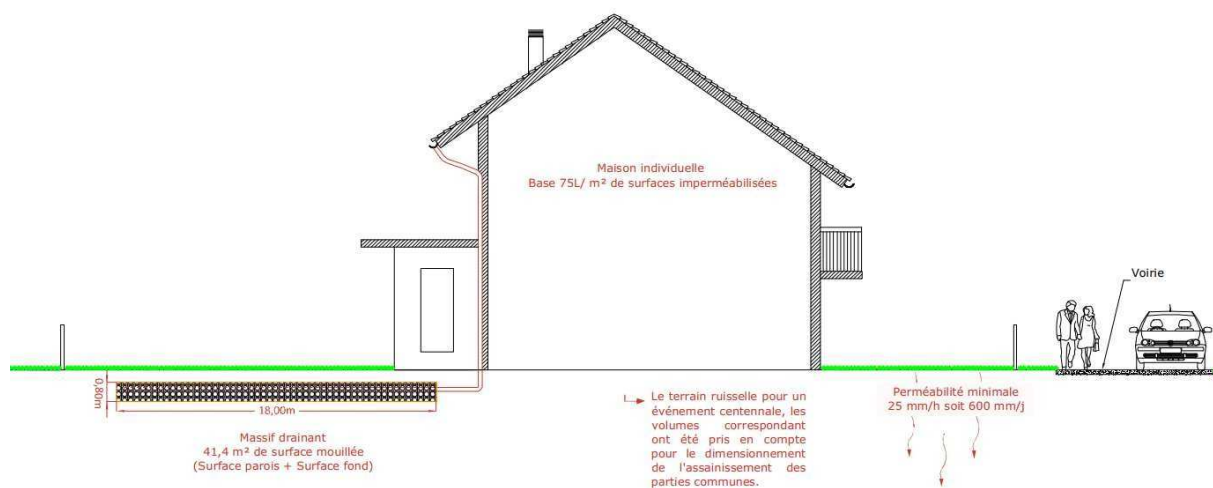
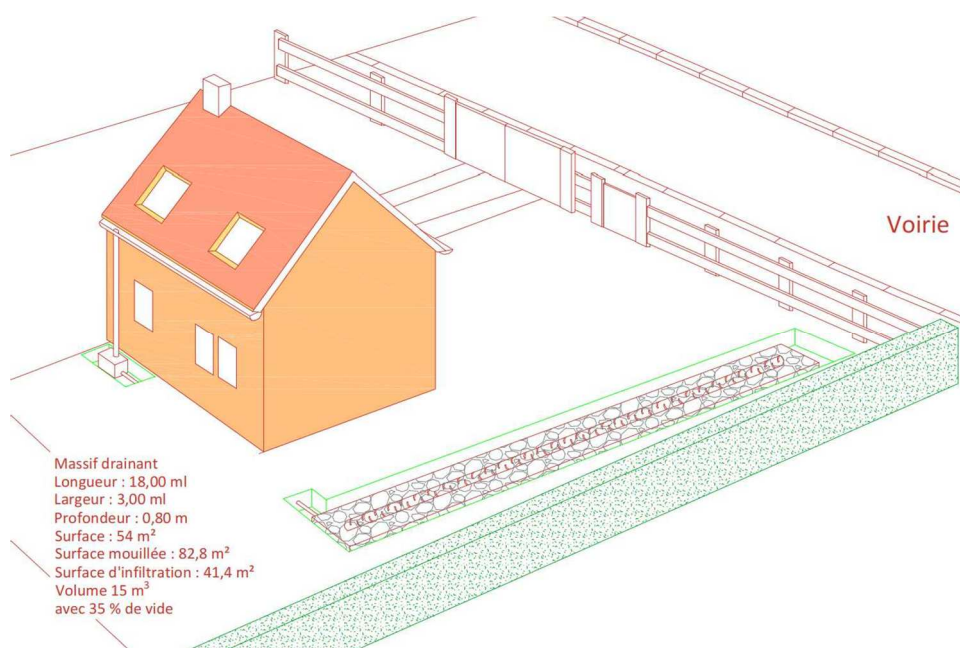


Schéma de principe



ANNEXES AU REGLEMENT

LES ENDUITS

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

TEINTES POUR ENDUIT DE BASE (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



207 - Beige clair



203 - Cendre beige clair



202 - Cendre beige foncé



Terre beige - 212



545 - Terre d'arène



091 - Gris perle



370 - Blanc calcaire

TEINTES COMPLEMENTAIRES DANS LE CADRE D'UNE BICHROMIE OU D'UNE MODENATURE (teintes Weber ou équivalent) :



601 - gris aluminium



598 - gris béton



268 - Cendre vert



615 - Gris Silex



240 - Marron moyen



345 - Brun Chaume



Ocre rompu - 215