

Avenue du Charrier

Parcelles cadastrées en section BI n°99, 114, 115 et 138

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



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



Bureau
d'études



SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27500 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
☎ 02.32.51.18.32

Bureau
d'études
HYDRAULIQUE



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

architecte



AGENCE ARCHITECTURE & PAYSAGE
1 bis route de Buchy
76570 Saint Germain des Essourts
@ cbrayerarchi@gmail.com
☎ 02.76.08.68.33

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Modification projet	24/06/2024
AVP	B	Ajouts suite réunion mairie	21/10/2024
PRO	C	Règlement concernant les toitures modifié	15/07/2025
DCE	D		
EXE	E		
	F		
...	G		
Dossier n° 191211			191211.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC50)
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

PA 10.2 - 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 Métropole Rouen Normandie en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend 12 lots, répartis de la manière suivante :

- 11 lots à bâtir destinés principalement à recevoir une ou plusieurs habitations individuelles,
- 1 lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, et ouvrage de gestion des eaux pluviales).

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 PA10.1 : Règlement graphique).

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions d'urbanisme applicables en vigueur sur la commune à la date de création du lotissement, 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.

MODIFICATION DU PARCELLAIRE

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur le sens de faitage et aux prescriptions concernant les marges de reculement des zones de constructions sur les limites séparatives périphériques des lots regroupés, telles qu'elles apparaissent sur le règlement graphique PA10.1.

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan de composition d'ensemble (PA.4) et le règlement graphique (PA.10.1), joints au présent dossier. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les lots à bâtir n° 1 à 11 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 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 :

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.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune prescription supplémentaire au PLUi.

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 PLUi.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade de l'habitation et la voie de desserts des lots. Leur implantation doit respecter les règles du PLU communal.

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

Aucune prescription supplémentaire au PLUi.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol globale du lotissement est au maximum de 35% de la superficie de chaque parcelle dans la limite de 250m².

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera conforme aux règles du PLUi.

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 11 - Aspect extérieur

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

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural (horizontal et vertical).

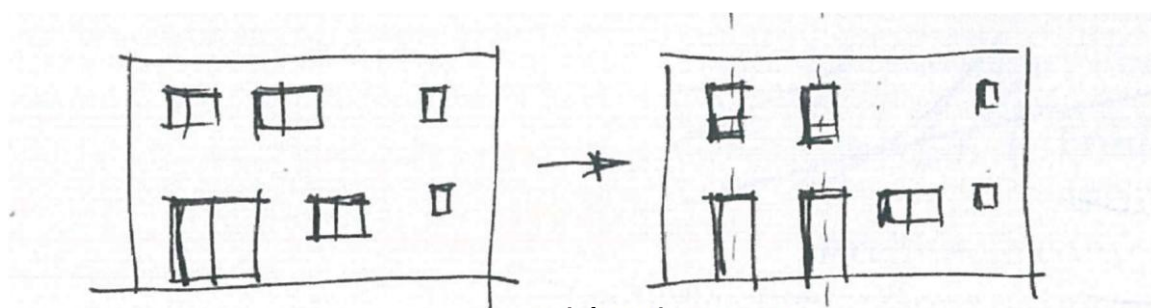


Schéma de principe

Les façades ou pignons directement visibles depuis la voie de desserte devront être composés d'au moins une ouverture hors porte de garage et porte d'entrée.

Une bichromie est possible mais que si elle sert à différencier deux volumes différents ou à « habiller » des éléments de façades. Les aplats entre les menuiseries sont à proscrire.

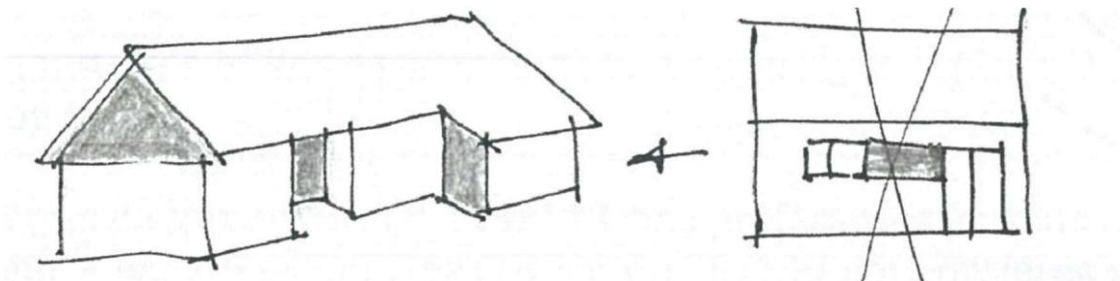


Schéma de principe

La composition principale des façades et des pignons pourra être complétée par les dispositifs suivants :

- Clin de bois naturel pour recouvrir les pointes de pignon.
ou
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise, pour recouvrir les pointes de pignon.
Et/ou
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise, pour l'habillage d'une partie des façades.

Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdits.

Les enduits, de finition grattée fin, seront choisis parmi les gammes de teinte

suivantes : Teintes pour enduits de base (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



001 - Blanc cassé



203 - Cendre beige clair



202 - Cendre beige foncé



015 - Pierre claire



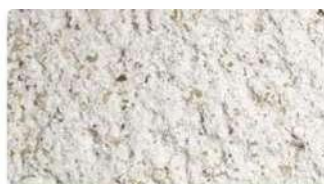
279 - Pierre grisée



016 - Ton pierre



207 - Beige clair



324 - Blanc craie



Beige ocre - 010



Terre beige - 212

Teintes complémentaires dans le cadre d'une bichromie ou pour usage ponctuel et limité (teintes Weber ou équivalent) :



Brique orange - 323



Brique rouge - 330



Beige schiste - 495



Brune foncé - 013



202 - Cendre beige foncé

Menuiserie extérieure

Les menuiseries et volets devront être de couleur : blanches, noires ou grises.

Les menuiseries devront être en bois ou métallique (PVC interdit).

La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune).

Les portes d'entrée, de garage et de service devront être de couleur identique à celles des menuiseries ou de couleur plus soutenue, et à condition de ne rajouter qu'une seule teinte à celle déjà existante aux menuiseries.

Toitures et couvertures

Les constructions avec toit terrasse sont autorisées sous les conditions suivantes :

Les constructions avec toit terrasse devront présenter au moins un jeu de volumétrie.

Les constructions avec toit terrasse devront présenter au moins un jeu de teintes ou matériaux entre les différents volumes.

Les constructions dites « en cubes » sont interdites. **A titre d'exemple :**



Formellement interdit



Autorisé

Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade. Une dérogation à cette règle pourra être accordée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent. Les toitures devront déborder sur toutes les faces de 30 cm minimum (sauf dans le cadre d'une implantation en limite de propriété).

Les couvertures seront de teinte noire ou ardoise.

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 12 – Sous-sol

Les sous-sols sont autorisés.

Article 13 – Clôture, espaces libres et plantations

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 1.80 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 maximum de 1.80 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 ■■■■■ .

Essences d'arbustes envisagés sont définis 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

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 prosrites.

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 essences d'arbres sont définies dans la notice paysagère.

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.

Article 14 – Stationnement

En complément aux règles du PLUi en vigueur, les permis de construire des acquéreurs des 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 couvertes. (en comptant les 2 places devant le portail)

Article 15 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 4400m², soit 400 m² par lot à bâtir