

Chemin des Pommiers  
Route de Louviers  
Parcelles cadastrées en section A n° 24, 243, 244, 245, 279,  
437 et ZA n° 85, 86

# PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit



Assiette du  
permis d'aménager

Maître  
d'ouvrage

SCCV MP9  
2906 Route de Neufchâtel  
76230 BOIS GUILLAUME  
☎ 02.34.52.05.00

Géomètre-Expert



AGÉOSE  
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  
27950 SAINT MARCEL  
☎ 02.32.71.01.09  
☎ 02.32.51.18.32

Bureau d'études  
HYDRAULIQUE



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

architecte

Thibaud VELAINE ARCHITECTE  
71A, route de Rouen  
76160 DARNETAL  
☎ 06.08.45.49.07

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Version initiale	20/04/2022
AVP	B	Modification parcellaire	24/09/2022
PRO	C	Modification du projet	18/03/2023
DCE	D	Permis d'aménager modificatif	02/09/2025
EXE	E		
	F		
...	G		
Dossier n° 220129			220129.dwg

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 28 lots :*

- 25 lots de terrain à bâtir d'une superficie comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> environ
- 1 lot de voirie et espaces verts (lot 26)
- 2 lots conservés par l'aménageur (lot 27 et 28)

*Les lots 1 à 5, 19 et 20 pourront accueillir deux logements.*

*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 25 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation d'habitations.*

*~~Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non jointive au volume principal sera autorisée par lot.~~*

*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 m<sup>2</sup> 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.

Les constructions seront du type plain-pied, R + Combles (sans étage droit) ou R + 1 + Combles (avec étage droit) ou R+1.

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 joint 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 7500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol globale du lotissement est de 6369 m<sup>2</sup> leur répartition est la suivante :

Numéro des lots	Superficie	Emprise au sol maximum	Surface plancher maximum
1	582	233	300
2	587	235	300
3	633	253	300
4	662	265	300
5	711	284	300
6	674	270	300
7	607	243	300
8	652	261	300
9	996	398	300
10	561	224	300
11	561	224	300
12	689	276	300
13	527	211	300
14	525	210	300
15	672	269	300
16	897	359	300
17	968	387	300
18	750	300	300
19	555	222	300
20	577	231	300
21	516	206	300
22	506	202	300
23	502	201	300
24	506	202	300
25	508	203	300
<b>Total</b>	<b>15924</b>	<b>6369</b>	<b>7500</b>

## 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

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural.

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 :

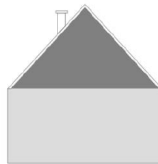
- Bardage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage des façades pour recouvrir une pointe de pignon.
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise, ....
- Mise en place d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout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

### Pignons aveugles

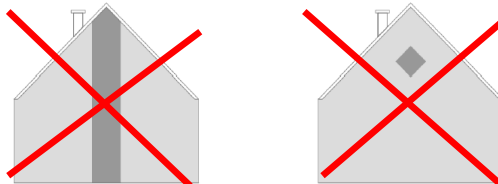
Les pignons aveugles pourront être habillé par :

- Un bardage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Une intégration en matériau noble type zinc, ardoise,... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Une 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.
- Une bichromie dans une teinte plus foncée et contrastée pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération. A titre d'exemple :



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

### 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 .


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.

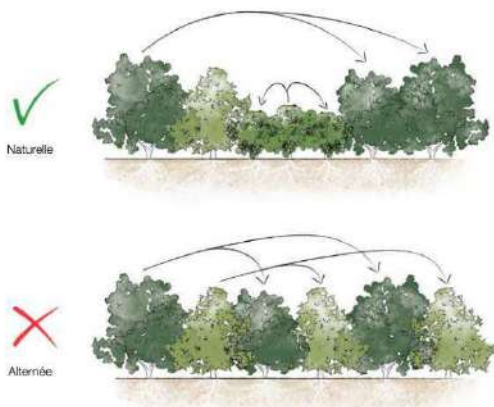
La limite concernée est symbolisée sur le règlement graphique PA.10 par des traits discontinus marron foncés. .

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.

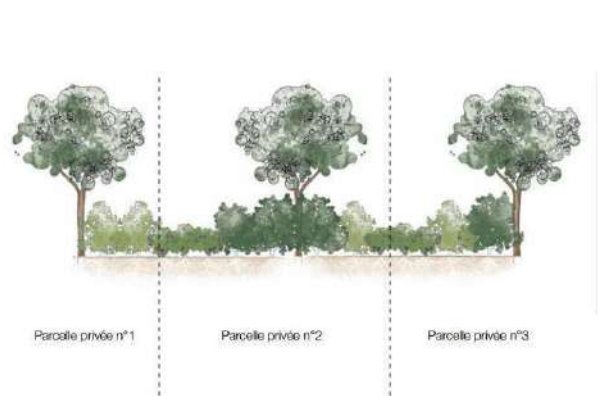
Elle devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs. Une clôture peut être posée en limite de propriété d'une hauteur de 1.80 m hors sol maximum

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

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:



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.

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

### Espaces libres et plantations communs

L'opération comprend un corridor écologique en limite EST le long de la zone agricole. Cette coulée verte sera aménagée par le lotisseur selon les prescriptions mentionnées dans la notice paysagère. Elle sera commune au lotissement et devra être conservée et entretenue.

### 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 proscrites.

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

Les parcelles après construction seront engazonnées.

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 (15 m<sup>3</sup> pour 200 m<sup>2</sup> soit 75 l/m<sup>2</sup>). 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).

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

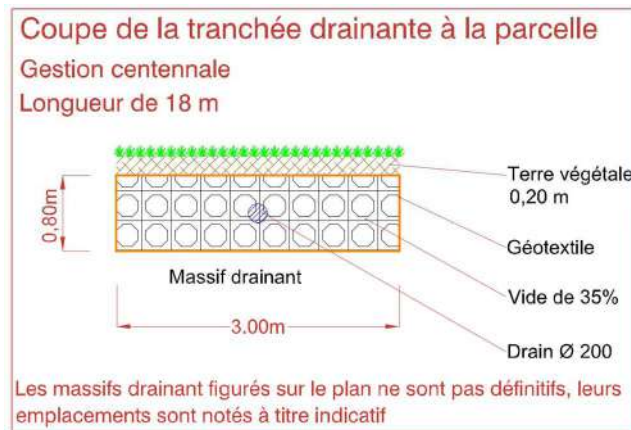


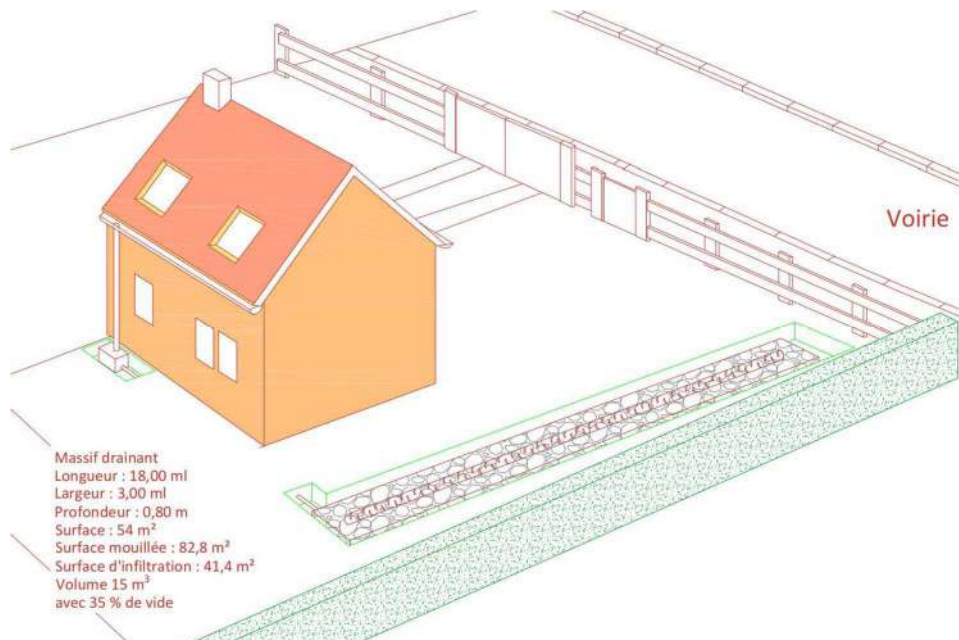
Schéma de principe

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

Schéma de principe



Schéma de principe



### 3.3 – Stationnement

Voir PLUi.

## 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