

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

COMMUNE DE SAINT SAUVEUR D'EMALLEVILLE

PA10

Projet de lotissement
Parcelles cadastrées en section B n° 460 et 757
Impasse des Violettes

PERMIS D'AMENAGER

Règlement



Maître
d'ouvrage



ALTITUDE
LOTISSEMENT
Immeuble Magellan III
509, Contre allée -
Route de Neufchâtel
76230 ISNEAUVILLE

Géomètre-Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13
📠 02.32.50.59.91

Bureau
d'études VRD



SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
📠 02.32.51.18.32

Bureau
d'études HYDRO



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

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ESQ	A	Edition initiale	3/11/14
AVP	B		
PRO	C		
	D		
DCE	E		
EXE	F		
...	G		
Dossier n° 140102			

PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR-D’EMALLEVILLE Lotissement de 17 lots à bâtir

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s’applique à la totalité du lotissement.
Son objet est de fixer les règles de caractère public d’un lotissement de 17 lots à bâtir sur la commune de SAINT-SAUVEUR-D’EMALLEVILLE.

ARTICLE 2 – REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone INA du plan local d’urbanisme de la commune de SAINT-SAUVEUR-D’EMALLEVILLE.

Le présent lotissement comprend 17 lots à bâtir numérotés de 1 à 17 dont les dimensions, formes et superficies approximatives sont définies sur le plan parcellaire ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU 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.

Le règlement du lotissement est composé, d’un règlement écrit et d’un règlement graphique (plan PA9 : Règlement graphique - Hypothèse(s) d’implantation). Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles du plan local d’urbanisme en vigueur, sans que celles-ci puissent être en opposition avec les règles du P.L.U. qui seront prépondérantes en cas de désaccord.

CHAPITRE II : REGLES PARTICULIERES

ARTICLE 3 - MODIFICATION DU PARCELLAIRE

Deux lots voisins 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, les zones de constructions d’annexes en limites séparatives, telles qu’elles apparaissent sur le plan PA9 : Règlement graphique - Hypothèse(s) d’implantation.

ARTICLE 4 - USAGE

Les lots à bâtir n° 1 à 17 sont réservés à la construction d’immeubles à vocation exclusive d’habitation(s).

ARTICLE 5 - PLANTATION ET CLOTURE

- 1) Au droit des limites des lots avec la voirie et les espaces communs, les acquéreurs auront l’obligation de planter une haie vive d’essences locales (cf. Alinéa 4).
- 2) Les acquéreurs ont l’obligation d’entretenir et de maintenir la haie dont il est question à l’alinéa 1) du présent article. Ils pourront s’ils le souhaitent la doubler d’une clôture.
- 3) Au moins un arbre de haut-jet d’essence locale (cf. Alinéa 4) pour 250 m² de terrain sera planté à la charge des acquéreurs sur leur parcelle.
- 4) Les végétaux plantés devront être d’essences locales :
 - Pour les haies vive : *carpinus betulus* Charme commun, *ilex aquifolium* Houx, *acer campestre* Erable champêtre, *ormus campestre* Orme champêtre, *crataegus monogina* Aubépine monogine, *corylus purpurea* noisetier pourpre, *taxus bacata* If.
 - Pour les arbres de haut-jet : *pinus sylvestris* Pin sylvestre, *pinus nigra* Pin noir, *fagus purpurea* hêtre pourpre, *fagus sylvatica* hêtre commun, *acer platanoides* Erable plane, *acer pseudoplatanus* Erable sycomore, *betula verucosa* Bouleau verruqueux, *Laburnum anagyroides* Cytise, *tilia cordata* Tilleul, *quercus petraea* Chêne sessile, *quercus rubra* Chêne rouge d’Amérique.
 - Tous végétaux appartenant à la famille des Cupressaceae sont interdits (thuya, cyprès des lawson, etc...) ainsi que les Lauriers.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA9 : Règlement graphique - Hypothèse(s) d’implantation).
- 2) Les bâtiments annexes d’une superficie inférieure à 20 m² sont autorisés et leur implantation n’est pas soumise au règlement graphique du lotissement (plan PA9 : Règlement graphique - Hypothèse(s) d’implantation). Ces bâtiments annexes de moins de 20 m² devront être implantés dans la partie arrière des lots afin de ne pas être visible depuis la rue. Il est donc interdit d’implanter un bâtiment annexe de moins de 20 m² entre la façade principale de l’habitation et la rue. De plus, sur le pourtour des limites du lotissement, leur implantation devra être conforme à l’article INA 7 du règlement du PLU de la commune.

ARTICLE 7 - SOUS-SOL

Les maisons seront construites sur terre-plein ou vide sanitaire.

Les sous-sols sont autorisés. Dans le cas où un sous-sol serait réalisé, il le serait sous l’entière responsabilité de l’acquéreur et du constructeur qui devront s’assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires notamment en ce qui concerne les risques d’infiltration d’eau, particulièrement à proximité des différents bassins existants ou à créer, sans déroger aux autres règles du présent règlement du lotissement ni du P.L.U. communal.

ARTICLE 8 - ACCES AUX LOTS

La position des accès des futurs terrains à bâtir n’est pas imposée mais ils devront obligatoirement donner sur la voirie nouvelle. Les futurs acquéreurs devront indiquer l’emplacement prévu de l’accès à leur parcelle dans leur dossier de permis de construire.

Les accès devront être réalisés en béton. Les portails seront implantés de manière à définir une surface extérieure de stationnement, afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Ainsi, chaque acquéreur devra aménager, conserver et entretenir cette aire de stationnement sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette place de stationnement qui aura 5,00 m de longueur minimum. De fait cette surface de stationnement est inconstructible.

ARTICLE 9 - SERVITUDES

Les lots n° 9 à 16 sont grevés d'une servitude pour le passage d'une ligne électrique aérienne.

ARTICLE 10 – GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

Tous les acquéreurs des lots à bâtir devront tamponner leurs eaux pluviales de toiture à raison de 10 m³. A ce titre, ils devront réaliser un massif drainant conformément à la note technique sur la gestion des eaux pluviales jointe au présent dossier.

ARTICLE 12 - REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La surface de plancher globale du lotissement est de $14\,370 \times 0,3 = 4\,311$ m². Sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1	253
2	253
3	253
4	253
5	253
6	253
7	253
8	253
9	253
10	253
11	253
12	253
13	253
14	253
15	253
16	253
17	263
18	0
Total	4 311