

Rue des orchidées

Parcelle cadastrée en section ZA n° 207 et 208

"Résidence de l'Epte "

# PERMIS D'AMENAGER

## Réglement



Assiette du  
permis d'aménager

Echelle : 1/500 ème

Maitre  
d'ouvrage



ALTITUDE LOTISSEMENT  
Immeuble Magélan III  
509, Contre Allée - Route de Neufchâtel  
76230 ISNEAUVILLE  
☎ 02.76.51.05.22

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  
27950 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

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Edition initiale	01/12/2016
AVP	B	PA deuxième dépôt	22/08/2017
PRO	C		
	D		
DCE	E		
EXE	F		
...	G		
Dossier n° 161002			161002.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques indépendant  
Les altitudes sont dans un un système indépendant

## **PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

### **COMMUNE DE CHATEAU SUR EPTE « Résidence de l'Epte »**

#### **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 du lotissement "Résidence de l'Epte" sur la commune de CHATEAU SUR EPTE, lieu dit des Bordeaux Saint Clair.

##### **ARTICLE 2 - REGLEMENT EXISTANT**

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone 1AU du plan local d'urbanisme de la commune de CHATEAU SUR EPTE.

Le présent lotissement comprend 19 lots à bâtir numérotés de 1 à 19 dont les dimensions, formes et superficies approximatives sont définies sur le plan parcellaire (PA.4) ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du P.L.U. 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 : 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, le sens de faitage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation.

#### **ARTICLE 4 - USAGE**

Les lots à bâtir n° 1 à 19 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitation(s).

#### **ARTICLE 5 - PLANTATION ET CLOTURE**

Au droit des limites des lots avec la voie nouvelle, les espaces verts et les entrées charretières voisines, chaque propriétaire devra planter une haie composée d'au moins trois essences locales. Elle sera implantée à 40 cm à l'intérieur de la limite de propriété et pourra être éventuellement doublée d'une clôture.

Les acquéreurs des lots 1 à 4 devront planter à leur charge des arbres de haut-jet à 2.50 m de la limite située au fond de leur terrain. Ils devront conserver et entretenir ces plantations. La position et le nombre d'arbre à planter devront être conforme au règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation).

Les acquéreurs des lots 10 à 13 et 15 à 19 devront planter à leur charge des arbres de haut-jet à 2.50 m de la limite située au droit des voiries de desserte. Ils devront conserver et entretenir ces plantations.

La position et le nombre d'arbre à planter devront être conforme au règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation).

Pour les haies privatives séparatives, les acquéreurs seront libres de choisir les végétaux sauf tous végétaux appartenant à la famille des Cupressaceae sont interdits (thuya, cyprès des lawson, etc...) ainsi que les Lauriers.

Les plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites.

S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire. Les clôtures sur limite séparative seront constituées d'un grillage de couleur : vert, gris ou noir.

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA9 : Hypothèse(s) d'implantation). Les abris de jardins de moins de 15m<sup>2</sup> ne sont pas obligés de respecter le règlement graphique PA9. Ils devront être implantés sur l'arrière des lots (de façon peut visible depuis la voie nouvelle), conformément au P.L.U.

## **ARTICLE 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 fini après modelage.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du sol naturel mesuré au point le plus bas en périphérie de la construction.

Dans l'hypothèse où des talutages de remblais devraient être mis en place, ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère définie dans le permis de construire.

Il est précisé que les buttes artificielles sont interdites (en conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement).

## **ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR**

### Couverture de toiture

Les couvertures devront respecter le P.L.U. Elles seront en ardoise ou simili ardoise ou en tuiles de couleur noire.

### Soubassement

Les parties d'élévation des soubassements, situées au-dessus du niveau du terrain fini, feront l'objet d'un traitement de surface identique au rez-de-chaussée sans marquage d'aspect du soubassement.

### Débord de toiture

Les constructions devront avoir des débords de toiture de 20 cm au minimum. (sauf en cas de construction sur la limite de propriété).

### Pente de la toiture

Les constructions devront avoir des pentes de toiture respectant le P.L.U. soit supérieures ou égale à 45°. (Sauf exception conformément au dernier paragraphe de cet article)

### Habillage des pignons

Les pointes de pignon aveugles devront être travaillées de la manière suivante : essentées en clin de bois ou munies d'une fenêtre (sauf en cas de construction sur la limite de propriété) ou un détail architectural (sur tout ou partie du pignon)...

Les constructions de style contemporain ne sont pas exclues (toiture terrasse, toiture mono-pente, dissymétrie de la toiture...). Elles devront être validées par la ville de Château-sur-Epte et par le service instructeur.

### Enduit

Les enduits seront de couleur claire dans les teintes beige, pierre ou blanc cassé. Les teintes criardes sont à proscrire.

### **ARTICLE 9 - ACCES AUX LOTS**

Les accès des futurs terrains à bâtir n°3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 et 19 devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA9: Hypothèse(s) d'implantation).

Pour l'ensemble des accès, les portails seront implantés de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, à la charge des acquéreurs, afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement de deux véhicules, soit une surface de 25 m<sup>2</sup> minimum. Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle, en prolongement du domaine public, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine public cette place de stationnement qui aura 5,00 m de longueur minimum.

De fait cette surface de stationnement est inconstructible.

### **ARTICLE 10 - REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER**

La surface de plancher globale du lotissement est fixée à 4750 m<sup>2</sup>. Sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m <sup>2</sup> )
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	250
8	250
9	250
10	250
11	250
12	250
13	250
14	250
15	250
16	300
17	250
18	250
19	250
<b>Total</b>	<b>4750</b>

### **ARTICLE 11 - GESTION DES EAUX USÉES**

Les eaux usées seront traitées par des systèmes d'assainissement autonome respectivement sur chaque parcelle. Les projets de construction n'étant pas définis, il conviendra de mener des études fines à chaque lot dont le dossier sera joint aux permis de construire. Malgré tout, l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires devront être gérées à la parcelle.

### **ARTICLE 12 - GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Chaque acquéreur a l'obligation de récolter les eaux pluviales tombées sur son lot et de les diriger vers la boîte de branchement prévue à cet effet.

### **ARTICLE 13 - GESTION DES POUBELLES**

Les acquéreurs des lots 10 et 11 devront déposer leurs bacs à déchets dans l'aire pour poubelles prévu à cet effet à l'entrée de l'impasse.

Pour les autres lots ils devront déposer leurs bacs à déchets au droit de leurs entrées charretières sur l'aire réservée à cet effet.

Ces aires de présentation des containers devront être implantées dans les lots, en continuité des entrées charretières de manière à être librement accessible aux services de ramassage. Les emplacements figures sur le plan PA.9. Les aires devront être clos au  $\frac{3}{4}$  et d'une dimension de 1m x 2m. Une haie sera plantée entre les espaces communs (voirie) et l'ouvrage. L'aménagement de ces espaces sera à la charge des acquéreurs.