

Rue de l'Ecce Homo
Rue de la Souché
Parcelles cadastrées en section AB n°114 et AC n°227
Résidence " BICHERET "

PERMIS D'AMENAGER

Règlement



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



ALTITUDE LOTISSEMENT
Immeuble Magellan 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	PA Edition initiale	25/07/2017
AVP	B		
PRO	C		
	D		
DCE	E		
EXE	F		
...	G		
Dossier n° 170515			170515.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

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 34 lots à bâtir maximum sur la commune du THUIT DE L'OISON.

Le présent lotissement comprend 34 lots à bâtir maximum, répartis de la manière suivante :

- 28 lots à bâtir pour un logement (lots 1, 4 à 19 et 21 à 31)
- 1 macro-lot à bâtir pour un maximum de 4 logements (lot n°2)
- 1 macro-lot à bâtir pour un maximum de 3 logements (lot n°3)
- 1 macro-lot à bâtir pour 10 logements environ, pouvant conduire à 4 lots à bâtir (lot n°20)

Création d'un lot (n°35) pour les espaces communs comprenant la voirie de desserte, les aires de dépôts des bacs à ordures, les sentes piétonnes et les espaces verts intégrant les noues et deux bassins pour une gestion douce des eaux pluviales.

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA.4) ci-annexé.

Le règlement du lotissement est composé, d'un règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA9 : Règlement graphique - Hypothèse(s) d'implantation).

ARTICLE 2 - 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 3 - PLANTATIONS ET CLOTURE

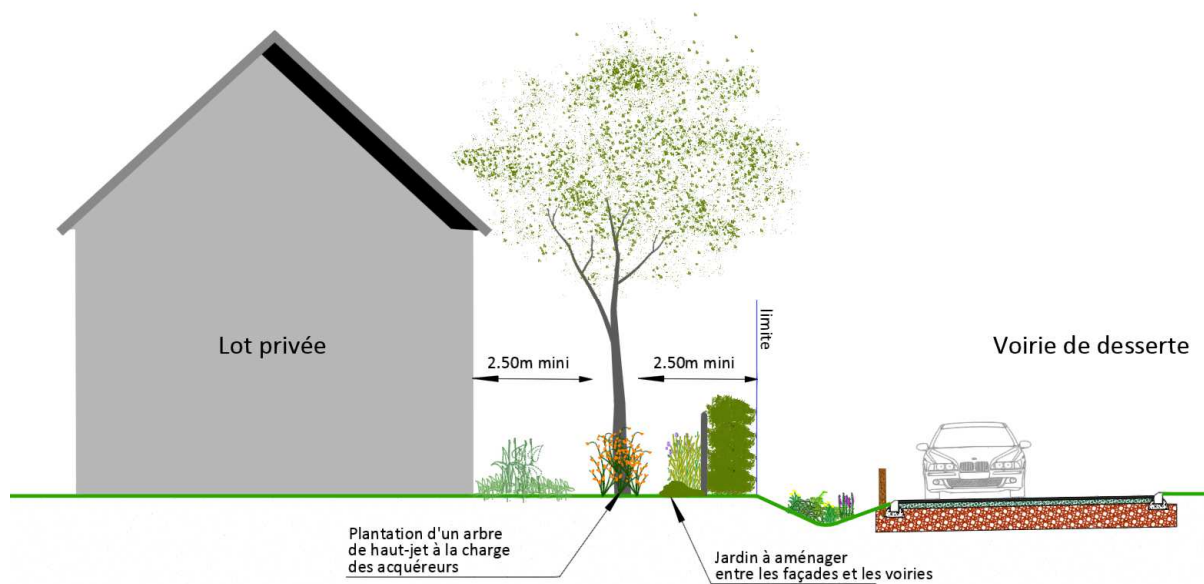
- 1) Les espaces libres situés entre la façade de l'habitation et les voiries devront être végétalisés de manière à créer une entrée attrayante.
Les plantes vivaces rustiques et adaptées à l'environnement local sont à privilégier afin de permettre une continuité paysagère. Ces plantations peuvent être remplacés ou complétés par des plantations d'arbustes en bouquets avec un mélange d'arbustes persistants et caducs.


Un arbre de haut-jet et d'essence locale devra être plantés pour 200 m² d'espaces libres en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme, pour tenir compte notamment de la taille des terrains, des troubles à l'égard des bâtiments voisins et qui pourrait poser à terme des problèmes de perte d'ensoleillement.

Il est préférable de choisir des espèces à croissance lente, supportant des élagages fréquents ou de petite dimension (10 m à 15 m de haut maxi. à taille adulte).

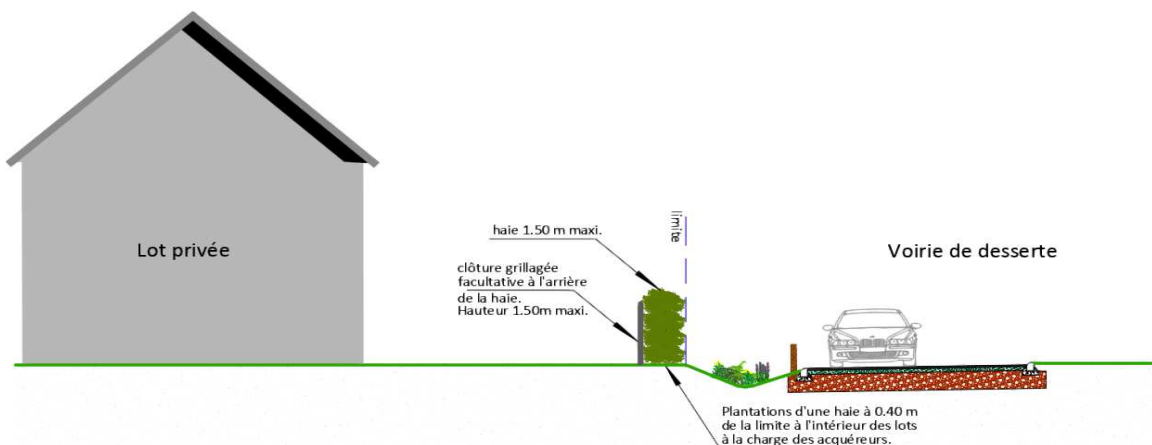
La distance minimale des arbres à planter par rapport aux bâtiments et aux limites de propriété sera de 2,50 m.


SCHEMA DE PRINCIPE




- 2) Les acquéreurs des lots devront planter une haie de charmilles à 40cm à l'intérieur de leurs lots, au droit des voiries, espaces verts communs et des entrées des parcelles voisines. Les emplacements sont représentés sur le PA.9 sous le symbole suivant : 
- Ils pourront s'ils le souhaitent la doubler d'une clôture, qui devra être implantée à l'intérieur des lots et à l'arrière des haies, à 80cm de la limite de propriété, de façon qu'elle ne soit pas visible de la voirie.
- Ils devront conserver et entretenir cette haie.

SCHEMA DE PRINCIPE



- 3) Les acquéreurs des lots 12, 13,14, 15, 16, 17 et 18 devront planter une haie de charmilles, au fond de leurs terrains à 50 cm à l'intérieur de leurs lots.
- Les emplacements sont représentés sur le PA.9 sous le symbole suivant : 

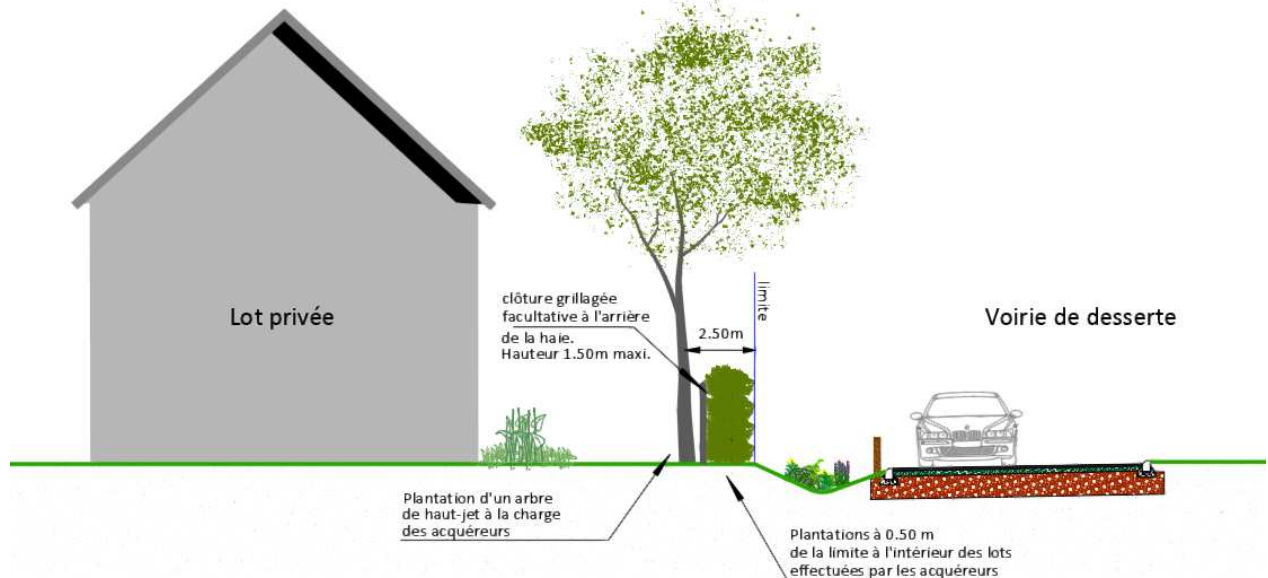
Ils devront la doubler par la plantation d'un alignement d'arbres de haut-jet à implanter à 2.50 m des limites. Les essences à utiliser des essences locales, racines en motte, et devront avoir une taille de 1.75 m minimum lors de la plantation. Les jeunes arbres devront être fixés par un ou plusieurs tuteurs adaptés à la dimension de l'arbre et seront maintenus au moins pendant les 3 premières années.

Ces arbres de haut-jet sont représentés sur les plans par le symbole .


Pour les lots 14 à 18, le long de la rue du Souché, ils pourront s'ils le souhaitent doubler la haie d'une clôture, qui devra être implantée à l'intérieur des lots et à l'arrière des haies, à 90cm de la limite de propriété, de façon qu'elle ne soit pas visible de la rue du Souché.

Toutes ces plantations devront être entretenues et conservées par les acquéreurs des lots.

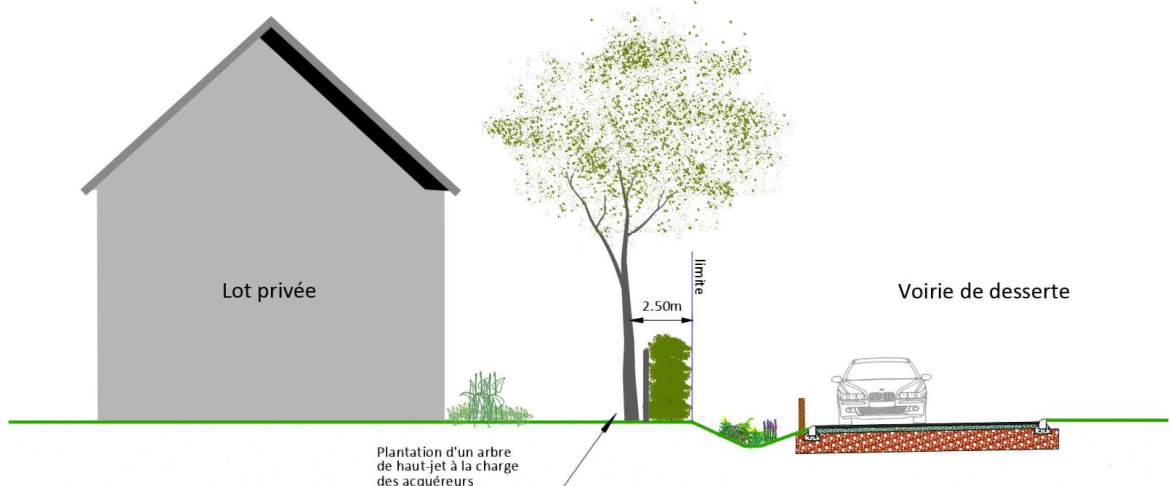
SCHEMA DE PRINCIPE




- 4) Les acquéreurs des lots 25 à 28 devront planter un arbre de haut-jet à 2.5 m de l'alignement avec la voirie (voir emplacement sur le plan PA-9). Les essences à utiliser seront des pommiers ou poiriers d'ornement, racines en motte, et devront avoir une taille de 1.75 m minimum lors de la plantation. Les jeunes arbres devront être fixés par un ou plusieurs tuteurs adaptés à la dimension de l'arbre et seront maintenus au moins pendant les 3 premières années.

Ces arbres de haut-jet sont représentés sur les plans par le symbole .

SCHEMAS DE PRINCIPE



- 5) Les arbres de haut-jet représentés par le symbole  sur le PA.9, devront être préservés par les acquéreurs lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation des bâtiments, des voiries et au dégagement des accès.
La coupe de ces arbres peut être admise pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité.
- 6) Les jeunes arbres de haut-jet seront fixés, au moins les trois premières années, à l'aide de tuteurs.

SCHEMAS DE PRINCIPE



ARTICLE 4 - 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 voirie nouvelle. Il est donc interdit d'implanter un bâtiment annexe de moins de 20 m² entre la façade principale de l'habitation et la voirie nouvelle.

ARTICLE 5 - SOUS-SOL

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

Les sous-sols et les caves 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.

ARTICLE 6 - 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 finies après modelage. La cote RDC finie des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du sol naturel. Cette hauteur est calculée sur la façade principale donnant sur la voirie. 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).

Les constructions auront une hauteur correspondant à un rez-de-chaussée plus combles au maximum. En plus, les lots 1, 2 et 3 sont grevés d'une servitude de *non altius tollendi* limitant la hauteur de toute construction à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère en prenant comme référence le niveau moyen du terrain naturel du lot concerné.

ARTICLE 7 - ACCES AUX LOTS

Les accès situés dans l'emprise de la voirie, à l'extérieur des lots seront aménagés en béton désactivé à la charge de l'aménageur.

La position des accès des futurs terrains à bâtir pourra se faire au droit des limites doublées d'un trait orange sur le plan PA.9 : 

Les futurs acquéreurs devront indiquer l'emplacement prévu de l'accès à leur parcelle dans leur dossier de permis de construire.

Seule la position des accès des parcelles n°1 à 18, 22 et 23 est imposée.

Les entrées à l'intérieur des lots devront être réalisées à la charge des acquéreurs, en béton désactivé sur une épaisseur d'au moins 14cm et conformément aux règles de l'art. 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 8 - ASPECT EXTERIEUR

1) Volumes et aspect extérieur

Les volumes compliqués ou en V, W, Y ou Z ne sont pas autorisés. Il faut préserver l'architecture traditionnelle normande en restant dans des volumes plus simples soit en rectangle, soit en U, T ou L.

Les surfaces extérieures des bâtiments en briques creuses, parpaings,... devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Pas de couleur criarde.

2) 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.

3) Habillage des pignons

Les pointes de pignon aveugles devront être travaillées de la manière suivante : essentées en clins de bois, habillées d'un parement constitué de pierre ou brique locales ou similaire, ou autre détail architectural (sur tout ou partie du pignon)...

Les matériaux à base de PVC sont proscrits.

Exemples





4) Toitures

Les toitures seront a minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile à pignon droit (pas de croupe). Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront a minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm (sauf pour les constructions en limite de propriété). Attention à respecter les couleurs et modénatures locales.

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

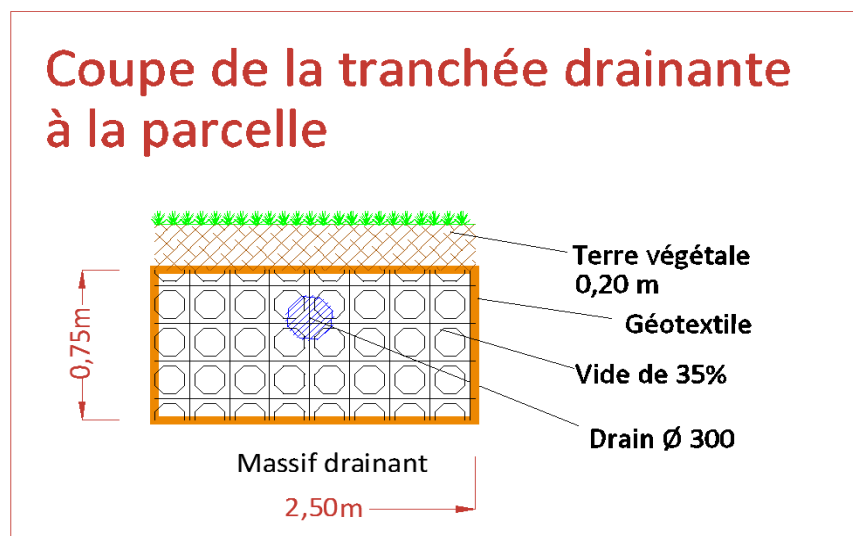
ARTICLE 9 – GESTION PLUVIALES

Tous les acquéreurs des lots à bâtir devront tamponner leurs eaux pluviales sur leur parcelle pour dimensionnement décennal.

Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux toitures, terrasse).

Les acquéreurs auront l'obligation de rejeter le trop plein des eaux pluviales récoltées sur leur terrain privatif vers les ouvrages du lotissement via les boites de branchement en attente en limite de propriété.

Eventuellement, les acquéreurs ont la possibilité de créer une citerne enterrée avec une surverse vers la boîte de branchement.



ARTICLE 10 - GESTION DES POUBELLES

Les acquéreurs des lots 22, 27 et 28 devront déposer leur bacs à déchets dans l'aire pour poubelles « A » le jour du ramassage des ordures.

Les acquéreurs des lots 23, 25 et 26 devront déposer leur bacs à déchets dans l'aire pour poubelle « B » prévue à cet effet le jour du ramassage des ordures.

Pour les autres lots ils devront déposer leurs bacs à déchets au droit des entrées charretières le jour du ramassage des ordures.

ARTICLE 11 - REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La surface de plancher globale du lotissement est de 9 960 m². Sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1	270
2	450
3	450
4	270
5	270
6	270
7	270
8	270
9	270
10	270
11	270
12	270
13	270
14	270
15	270
16	270
17	270
18	270
19	270
20	1500
21	270
22	270
23	270
24	270
25	270
26	270
27	270
28	270
29	270
30	270
31	270
Total	9 960