

Chemin du marché  
Rue Blingue

Parcelle cadastrée en section ZB n°31  
"LES JARDINS DU MARCHÉ"

# PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



Société AMEX  
16 avenue Jean LAGARRIGUE - Les  
Essarts  
76530 GRAND-COURONNE  
☎ 02.35.18.00.21

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

architecte



Jean-Baptiste RICCI  
49, bd des Belges  
76 000 - ROUEN  
☎ 02.35.71.31.80

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Edition initiale	30/09/19
AVP	B	Modification zone constructibles	01/10/19
PRO	C	Complément Permis d'aménager	20/11/19
DCE	D		
EXE	E		
...	F		
...	G		
Dossier n° 190635			190635.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)  
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

## **PA 10 – REGLEMENT ECRIT 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 en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend 19 lots, répartis de la manière suivante :

- 18 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle,
- 1 lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, noue et bassin 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 : Règlement graphique).

Ces règles s'appliquent pour l'ensemble du lotissement.

### **REGLEMENT EXISTANT**

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone AUb du plan local d'urbanisme de la commune Romilly-sur-Andelle, 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.

### **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 PA10 : Règlement graphique.

## **REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Voir Art. AUb-1 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Voir Art. AUb-2 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les lots à bâtir n° 1 à 18 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitation.

Sur les lots n° 1 à 18, il y aura une seule habitation par lot.

### **Article 3 - Accès et voirie**

Voir Art. AUb-3 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

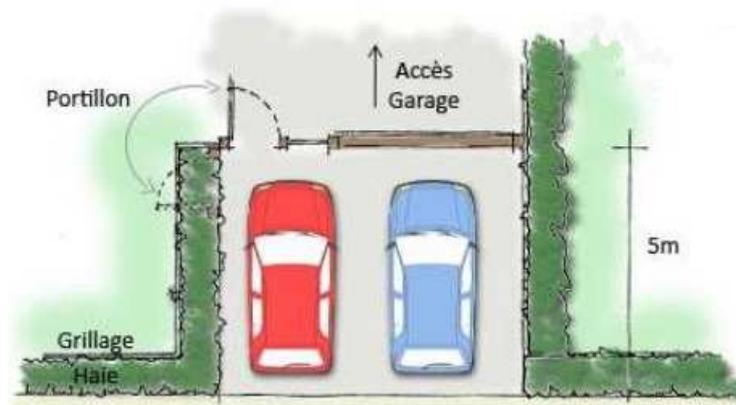
Les portails devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété, à l'intérieur des lots, de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, et afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules.

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 désactivé pour les lots 1 à 18 (à la charge exclusive des acquéreurs).

#### **Schéma de principe**



## Article 4 - Desserte par les réseaux

Voir Art. AUb-4 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

### Eaux usées :

- Chaque lot devra être raccordé au réseau d'eaux usées créé par l'aménageur via les boîtes de branchement mises à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

### Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales provenant des toitures et des terrasses du domaine privé seront tamponnées sur chaque parcelle par le biais d'un système d'infiltration par massifs drainants dans le respect de la méthode de calcul qui figure dans les différents exemples proposés ci-dessous :

#### **Massif drainant par parcelle lots 1 et 3**

**(emplacement indicatif)**

**Longueur : 18,00ml**

**Largeur : 3,00 ml**

**Profondeur : 0,70 m**

**Surface : 54 m<sup>2</sup>**

**Surface mouillée : 79,2 m<sup>2</sup>**

**Surface d'infiltration : 39,6 m<sup>2</sup>**

**Volume minimum : 10 m<sup>3</sup>**

**avec 35% de vide**

#### **Massif drainant par parcelle pour le lot 2**

**(emplacement indicatif)**

**Longueur : 20,00ml**

**Largeur : 3,00 ml**

**Profondeur : 0,70 m**

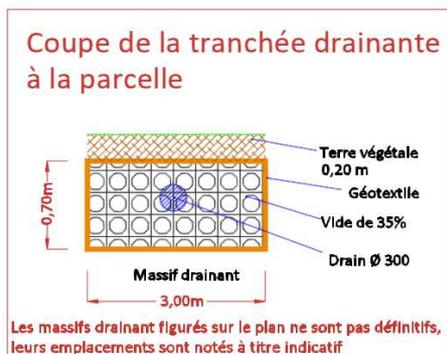
**Surface : 54 m<sup>2</sup>**

**Surface mouillée : 88 m<sup>2</sup>**

**Surface d'infiltration : 44m<sup>2</sup>**

**Volume minimum : 15 m<sup>3</sup>**

**avec 35% de vide**



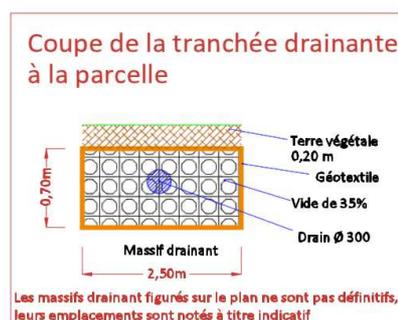
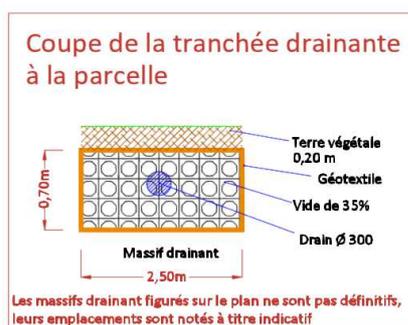
Les parcelles mentionnées sur chaque exemple sont données à titre indicatif. Par conséquent, il convient d'adapter le volume et l'emplacement en fonction de l'habitation projetée.

**Massif drainant par parcelle lots 4 à 9  
(emplacement indicatif)**

Longueur : 10,00ml  
Largeur : 2,50 ml  
Profondeur : 0,70 m  
Surface : 25 m<sup>2</sup>  
Surface mouillée : 39 m<sup>2</sup>  
Surface d'infiltration : 19,5 m<sup>2</sup>  
Volume minimum : 5 m<sup>3</sup>  
avec 35% de vide

**Massif drainant par parcelle lots 10 à 18  
(emplacement indicatif)**

Longueur : 16,00ml  
Largeur : 2,50 ml  
Profondeur : 0,70 m  
Surface : 40 m<sup>2</sup>  
Surface mouillée : 62 m<sup>2</sup>  
Surface d'infiltration : 31 m<sup>2</sup>  
Volume minimum : 7,5 m<sup>3</sup>  
avec 35% de vide



Le trop-plein des massifs devra être branché sur la boîte de branchement des eaux pluviales, prévue à cet effet et implantée sur les espaces communs au droit de chaque lot. Ces travaux seront à la charge exclusive de chaque acquéreur.

#### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Voir Art. AUb-5 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

#### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir Art. AUb-6 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10).

#### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir Art. AUb-7 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10).

Les abris de jardin pourront être implantés en dehors des zones constructibles en respectant un recul au moins égal à 1.00m le long des limites séparatives. Une haie composée d'essences locales devra être plantée entre les abris de jardin et les limites séparatives.

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

Voir Art. AUB-8 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

### **Article 9 - Emprise au sol**

Voir Art. AUB-9 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

### **Article 10 - Hauteur des constructions / Sous-sol**

Voir Art. AUB-10 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1+Combles perdus.

La hauteur ne pourra excéder 6.50 mètres à l'égout de toiture (voir PLU).

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.

Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux mesuré au point le plus haut en périphérie de la construction.

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.

Les sous-sols et les caves sont interdits.

### **Article 11 - Aspect extérieur**

Voir Art. AUB-11 du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

#### **Habillage des façades et des pignons**

Les enduits utilisés pour l'habillage des façades et des pignons devront respecter le nuancier annexé ci-après.

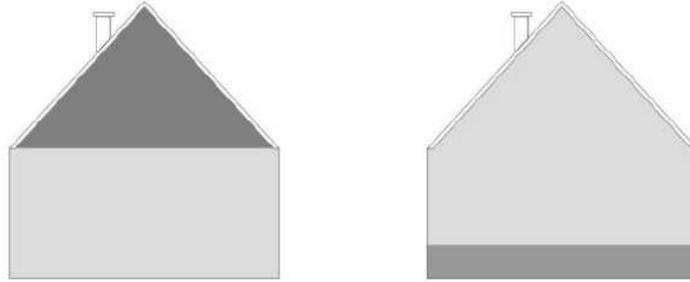
L'enduit de base utilisé pour l'habillage des façades et des pignons peut être éventuellement complété par un des dispositifs suivants :

- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage de la façade pour recouvrir une pointe de pignon.
- Mise en plus 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 (dans le respect du nuancier annexé).
- Plusieurs joints creux horizontaux

**En cas de pignon aveugle, une obligation d'habillage est posée.**

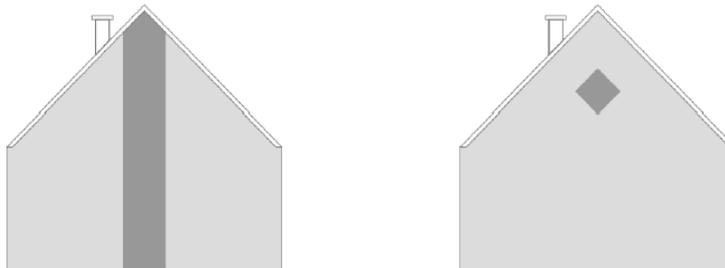
Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage de la façade pour recouvrir une pointe de pignon.
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'éégout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir :
  - o La pointe de pignon
  - o Le soubassement sur 60cm



La pointe peut présenter une teinte plus foncée que le reste du pignon

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



**Menuiserie extérieure**

Les types de volets autorisés sont les volets roulants (coffre non apparents).

Les menuiseries et volets devront être de couleur : blanches, noires ou grises (à adapter).

La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune) et de couleur identique à celles des menuiseries.

Les portes de garage devront être sectionnelles de couleur identique à celles des menuiseries. Les portes de garage à cassettes ne sont pas autorisées.

Les portes de services devront être de couleur identique à celles des menuiseries.

**Toitures / couverture**

Les pentes des constructions de plain-pied ou des R + Combles seront de 45° et à 2 pans.

Les pentes des constructions type R + 1 sont à 35° et 2 ou 4 pans.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, le toit plat pourra être accepté sur une ou plusieurs annexes accolées de plain-pied.

Les couvertures des toitures à pentes seront recouvertes soit :

- en ardoise naturelles ou similaires
- en tuiles de terre cuite, aspect plate, de teinte brun foncé ou noir à raison de 20u/m<sup>2</sup> minimum ou similaires
- en tuile béton plate de teinte noire aspect 20u/m<sup>2</sup>

Les arêtiers et les faîtages doivent être traités dans le même aspect que la toiture.

### **Abris de jardin**

Les abris de jardin devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin.

Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

L'implantation devra respecter l'article 7 du présent règlement.

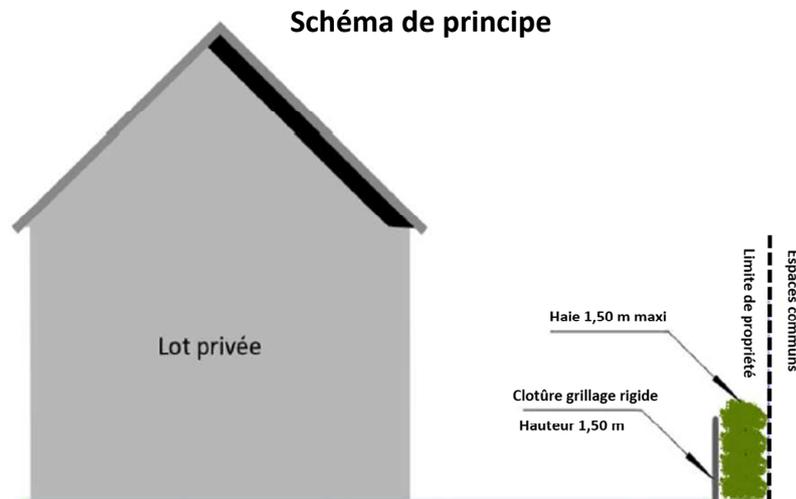
### **Clôtures / Haies**

**Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes à la résidence :** Chaque propriétaire devra planter une haie composé d'au moins trois essences locales. 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.

Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

S'il est prévu une clôture celle-ci devra être rigide de teinte sombre (vert ou grise) et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol,

Les soubassements maçonnés sont interdits.



**Sur le périmètre extérieur de l'opération :** Chaque propriétaire devra planter en limite de sa propriété une clôture rigide de teinte sombre (verte ou grise) d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés sont interdits.

Pour les lots 2 à 9, la haie existante composée essences locales devra être conservée et entretenue. La hauteur de cette haie ne devra pas dépasser 1.80 m de hauteur.

### Systeme de chauffage

Les systemes de chauffage type : « unite de exterieure de chauffage » ne doivent pas etre visible de depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilite de faire autrement les unites devront etre habillees afin de les masquer.

### **Article 12 - Stationnement des vehicules**

Voir Art. AUb-12 du PLU en vigueur a la date du present reglement.

### **Article 13 - Espaces libres et plantations**

Voir Art. AUb-13 du PLU en vigueur a la date du present reglement.

### **Article 14 – Repartition de la surface de plancher**

La surface de plancher globale du lotissement est de 5400 m<sup>2</sup>, sa repartition est la suivante :

Numero des lots	SP (m <sup>2</sup> )
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	300
8	300
9	300
10	300
11	300
12	300
13	300
14	300
15	300
16	300
17	300
18	300
Total	5400

### **Article 15 – Gestion des poubelles**

Chaque propriete devra deposer ses bacs a dechets au droit de leurs entrees charretières.

## ANNEXES AU REGLEMENT

### 1. 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



016 - Ton pierre



545 - Terre d'arène



091 - Gris perle



370 - Blanc calcaire

#### TEINTES COMPLEMENTAIRES DANS LE CADRE D'UNE BICHROMIE (teintes Weber ou équivalent) :



601 - gris aluminium



598 - gris béton



268 - Cendre vert



615 - Gris Silex



240 - Marron moyen



345 - Brun Chaume

## 2. REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**PLU**