

PA 10a - RÈGLEMENT (Art R.442-6 CUrb)

Département de l'EURE

Commune : RADEPONT

Lieudit : le Haut Bosc

Adresse du terrain : Chemin des Tilleuls

Référence(s) Cadastre(s) : section A n°52

Demandeur(s) : SEP de Radepont

Opération : Lotissement 20 lots à bâtir

L'établissement du P.A.P.E. a été établi par une équipe pluridisciplinaire : Atelier XV Architectes et Euclid-Eurotop



Atelier XV
a r c h i t e c t e s

Numéro de dossier : LA19307.2

Date d'établissement du dossier : Novembre 2021

LA19307.2 - RADEPONT - SEP RADEPONT - PA 10 - Règlement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Situation du lotissement et références cadastrales

Le présent règlement s'applique au projet d'aménagement de Terres à Maisons Normandie sur la propriété située à RADEPONT, au lieu-dit : «le Haut Bosc». Ce projet concerne la propriété cadastrée section A n°52, d'une superficie totale de 9498 m² environ.

2. Champ d'application

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme.

- Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière de l'aménagement projeté. Ce règlement de lotissement vient compléter les règles d'urbanisme de la zone AUBc du PLU de Radepont, en vigueur au moment de l'accord du permis d'aménager.
- il doit être obligatoirement inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.
- Selon l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme que le règlement du lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

3. Rappel de l'obligation du permis de construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne peuvent être édifiées qu'après obtention du Permis de Construire exigé par les textes en vigueur.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal

La propriété, outre les dispositions du présent règlement, est soumise aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune. (voir en annexe le règlement de la zone AUBc du PLU de la commune de Radepont).

2. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle.

La subdivision des lots en vue de construire est interdite.

Le regroupement de deux lots est permis. Dans ce cas, il sera considéré comme un seul lot. Les règles d'implantation seront alors celles qui s'appliquent sur les limites du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.

3. Accès et voirie

Les accès des futurs terrains sont imposés et devront être implantés conformément au plan de composition – PA4.

Les portails seront implantés au moins 5,00 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique.

4. Desserte par les réseaux

Chaque lot devra être raccordé aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie créés par l'aménageur via les coffrets et boîtes de branchement mis à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

4.1. Eaux pluviales

Les acquéreurs de chacun des lots devront gérer, stocker et infiltrer, à leur charge, sur leur terrain, les eaux pluviales provenant des surfaces qu'ils auront imperméabilisées (toitures, terrasses, accès à leur parcelle,...).

Les ouvrages d'infiltration devront être dimensionnés suivant l'importance des surfaces imperméabilisées et précisés dans le ou les permis de construire, suivant les prescriptions décrites dans le Dossier Loi sur l'Eau.

En outre, l'usage de récupérateur d'eau de pluie est encouragé, cependant ces récupérateurs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration et ils ne devront pas être directement visibles depuis les voies publiques et privées.

4.2. 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.

5. Caractéristiques des terrains

Se référer au plan de composition (PA4).

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir plan de composition (PA4) et document graphique (PA10b).

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait d'une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voirie interne au lotissement ;
- en retrait d'une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise du Chemin Rural n°6 dit Chemin des Tilleuls et du Chemin Rural dit Ferme des Essarts;
- en retrait d'une distance minimum de 35 mètres par rapport à l'emprise de la voie communale n°60 dite chemin de l'Eglise.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives, sous réserve que la partie de la construction implantée le long de la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 4,40 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sur une profondeur d'au moins 3 mètres depuis la limite séparative ;
- en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans prescriptions particulières.

9. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser la surface indiquée au tableau de répartition de surface joint en annexe.

10. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+C.

Tout projet doit respecter la hauteur maximale de 4,40 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Nonobstant les dispositions indiquées ci-dessus, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 4,40 mètres mesuré au faîtage, ou à 3,20 m mesuré au sommet de l'acrotère.

11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Compte tenu de la proximité avec des constructions à caractère patrimonial, il est demandé un soin particulier dans le traitement architectural des nouvelles constructions y compris dans leur insertion au site.

11.1. Gabarits et volumes

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

Les sous-sols sont interdits pour le stationnement des véhicules, la cave est acceptée, le demi-niveau est autorisé.

Le volume du corps principal de la maison restera simple et allongé, c'est-à-dire avec une longueur supérieure à la largeur.

11.2. Façades et ouvertures

Un travail particulier est demandé sur le traitement et la composition des ouvertures. Ainsi on veillera à ne pas multiplier les ouvertures de formats différents sur chaque façade.

Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la hauteur de la porte de garage sera réglée sur les linteaux des autres percements de la façade.

On évitera autant que possible les pignons aveugles.

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes beiges, gris-beiges, grèges, avec la possibilité de différentes teintes de terre et d'ocre. (ocre-brun, ocre-jaune,...). Les tonalités très claires ou très vives sont exclues, sauf pour des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie,...)

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

11.3. Toitures et couvertures

Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40 et 45 °.

Les toitures resteront simples, plutôt à deux versants à l'image des constructions traditionnelles locales.

Le volume des annexes jointives ou non à la construction principale pourront avoir des pentes inférieures à 40° dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement au volume principal.

Il est demandé des débords de toit d'au moins 20 cm, sauf en limite séparative privative et dans le cas d'un parti architectural affirmé jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit, ces derniers étant limités à 2 unités maximum par versant de toiture. Les châssis de toit seront intégrés à la toiture, sans saillies par rapport au plan de la couverture, et seront de formats verticaux. (Hauteur supérieure à la largeur).

11.4. Abris de jardin

Les abris de jardin devront être implantés sur la partie arrière des parcelles. Leurs dimensions n'excéderont pas 3,00 m en longueur et de 2,50 m en largeur. Leur hauteur à l'égout ne pourra excéder 2,20 m.

Ils devront être revêtus d'un clin bois naturel ou teinté en harmonie avec la construction principale. La couverture sera réalisée en ardoise, zinc ou bac acier de teinte ardoise ou anthracite.

11.5. Clôtures

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (Voir paragraphe ci-après *Espaces libres, aires de jeux, de loisirs, et plantations* du présent règlement).

11.5.1. Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

Les clôtures sur rue (donnant sur voirie interne) seront obligatoirement constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (vert foncé ou anthracite) et d'une hauteur maximale de 1,50m placé en retrait (voir schéma ci-après). La haie sera constituée de charmille, hêtre commun, hêtre pourpre et noisetier.

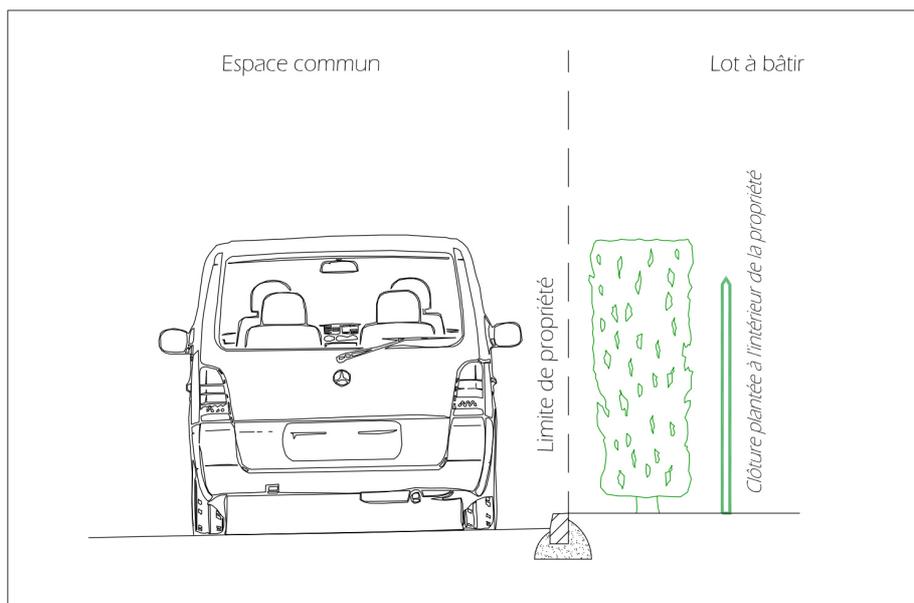


Schéma de principe d'une clôture végétalisée sur l'emprise publique

Les portails et portillons seront d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenteront une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Les piliers de portails et portillons seront également d'aspect simple. Les portails et portillons seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

11.5.2. Les clôtures en limites séparatives de propriété

La hauteur totale sera limitée à 2 mètres (hauteur calculée à partir du terrain naturel).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage de teinte neutre (vert foncé ou anthracite) éventuellement doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Les clôtures entre deux entrées charretières mitoyennes sont interdites.

12. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Il est demandé aux acquéreurs d'aménager au moins 1 place de stationnement, en plus des deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée (entrée charretière).

Les portails seront implantés en retrait conformément au plan de composition (PA4), de manière à définir une surface extérieure de stationnement dénommée "entrée charretière", afin d'assurer, en dehors des voies de circulation, le stationnement de véhicules.

En cas de construction d'un garage dans le prolongement de l'entrée charretière, et situé à l'alignement de cette entrée, ou à moins de 5 mètres, les portails ne sont pas autorisés (Voir *Implantation des Portails* en annexe du présent règlement).

Chaque acquéreur devra réaliser cette aire de stationnement sur sa parcelle, à sa charge, dans le prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun

cette entrée charretière. L'entrée charretière aura 5 mètres de largeur et 5 mètres minimum de profondeur.

L'accès aménagé devra avoir une contre-pente par rapport à la voirie du lotissement.

L'entrée charretière correspond deux places de stationnement.

De ce fait, cette surface de stationnement est inconstructible.

13. Espaces libres, aires de jeux, de loisirs, et plantations

Les espaces libres de toute construction (intérieurs des lots) et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Il sera planté au moins 1 arbre pour 200 m² de jardin.

On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales, tels que le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

Les acquéreurs auront obligation de planter, à leur charge, une haie taillée en façade de leur lot le long de la voirie interne et une haie bocagère le long des rues existantes (Chemin de l'Eglise, Chemin des Tilleuls et Chemin de la Ferme des Essarts).

Toutes ces haies devront être maintenues et entretenues par les acquéreurs de chacun des lots.

Les haies taillées donnant sur la voirie interne du lotissement seront constituées des essences suivantes : charmille, hêtre commun, hêtre pourpre.

Les haies bocagères sur rues (Chemin de l'Eglise, Chemin des Tilleuls et Chemin de la Ferme des Essarts) seront constituées d'au moins quatre essences de la liste suivante : charmille, hêtre commun, érable champêtre, noisetier, houx commun, viorne obier, aubépine, if, troène commun, cornouiller sanguin et cornouiller mâle.

Les conifères sont interdits en haie, à l'exception de l'if.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés aires de stationnement doivent être traités en espace verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

ANNEXE : IMPLANTATION DES PORTAUX

En cas de construction d'un garage dans le prolongement de l'entrée charretière, et situé à l'alignement de cette entrée, ou à moins de 5 mètres, les portails ne sont pas autorisés.

Schéma 1 :

Construction située à l'alignement de cette entrée : portail non autorisé.

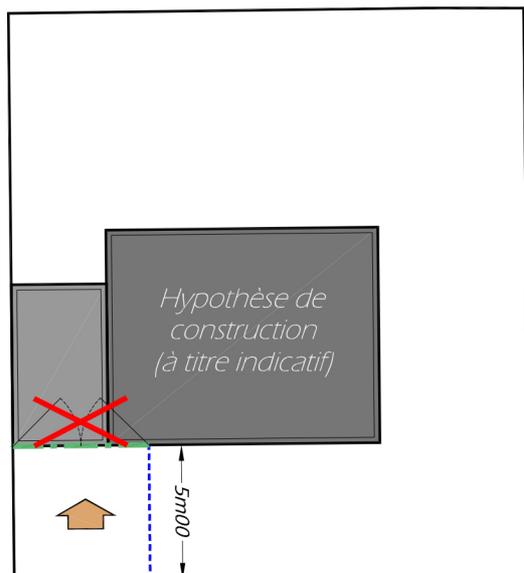


Schéma 2 :

Construction située entre l'alignement et à moins de 5 mètres de cette entrée : portail non autorisé.

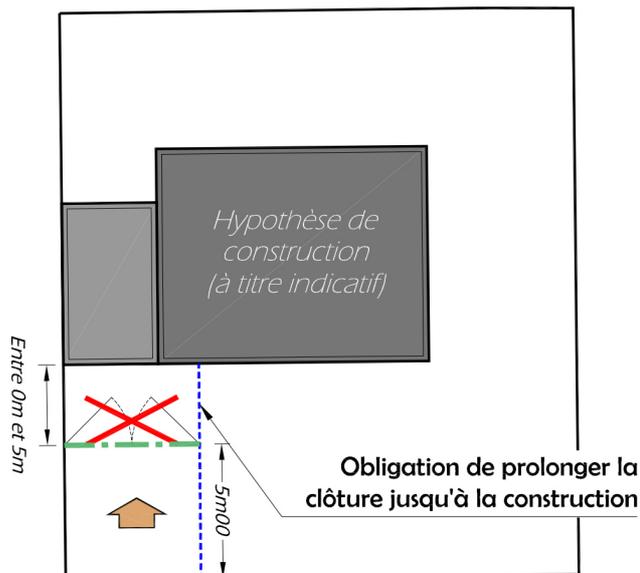
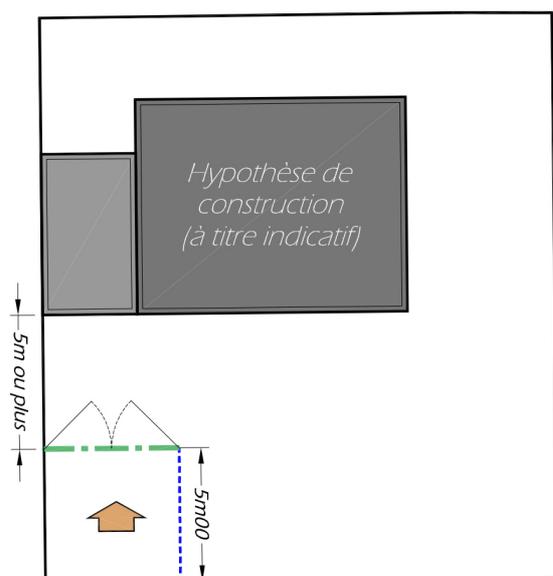


Schéma 3 :

Construction située à 5 mètres ou plus de cette entrée : portail autorisé.



Légende :

-  Accès au lot (Position imposée + recul de portail 5m00 obligatoire)
-  Symbolisation de portail (à titre indicatif)
-  Recul de portail imposé
-  Recul de clôture (ou portillon) imposé