



**GEPPEC**

Le Parc des Compétences

Rue du Bois Rond 76410 CLEON

tél : 02.32.13.13.50

Mail : benoit.deheyn@geppec.com

**DEPARTEMENT DE L'EURE (27)**  
**COMMUNE DU PERREY ( FOURMETOT )**

Lotissement de 8 terrains-à-bâtir  
Impasse de Josapha

***DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER***  
**REGLEMENT ECRIT**

Date : Avril 2023

Numéro de pièce : PA 10.1

Indice : A



# SOMMAIRE

<b>OBJET DU PRESENT REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>4</b>
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	4
1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	4
<b>2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b>	<b>5</b>
2.1.1 Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	5
2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.1.3 Emprise au sol et espaces libres de pleine terre à préserver	5
2.1.4 Hauteur des constructions	5
<b>2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>5</b>
2.2.1 Principes généraux	5
2.2.2 Gabarits et volumes	5
2.2.3 Façades et ouvertures	5
2.2.4 Toitures et couvertures	5
2.2.5 Clôtures et haies	6
<b>2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<b>6</b>
2.3.1 Eléments de paysage protégés	6
2.3.2 Stationnement	6
<b>3 Equipements et réseaux</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<b>7</b>
3.1.1 Principes généraux	7
3.1.2 Accès (Entrée charretières) et portail	7
3.1.3 Voirie	7
<b>3.2 Gestion et stockage des déchets</b>	<b>7</b>
<b>3.3 Desserte par les réseaux</b>	<b>7</b>
3.3.1 Eau potable	7
3.3.2 Défense incendie	7
3.3.3 Assainissement Eaux usées non-collectif	7
3.3.4 Assainissement Eaux pluviales	8
3.3.5 Electricité, téléphone,	8
3.3.6 Réseaux numériques	8
3.3.7 Servitudes	8

## **OBJET DU PRESENT REGLEMENT**

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement situé impasse de Josapha à Fourmetot.

Ce règlement écrit (pièce PA 10.1) vient en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles du PLUi de la Communauté de Communes Pont-Audemer Val de Risle en vigueur, à la date de création du lotissement.

**Le terrain faisant l'objet de l'opération de lotissement se situe dans la zone AUb2 du PLUi.** La zone AUb2 correspond aux secteurs urbanisés à dominante résidentielle, en dehors des secteurs de Pont-Audemer (soit les 25 communes restantes).

Le présent règlement écrit ainsi que le règlement graphique sont tous deux plus directifs que le règlement écrit de la zone AUb2 du PLUi sans pour autant le contredire.

*Par commodité de lecture, il est organisé selon les mêmes chapitres que le règlement écrit du PLUi.*

### **DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS**

Le lotissement comprend 8 lots de terrains à bâtir, libres de choix de constructeurs, et destinés à recevoir une habitation familiale de type individuelle.

Les surfaces sont indiquées sur le Plan de Composition et d'Aménagement Paysager (PA 4), joint au présent dossier.

Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

### **AMENAGEMENT**

Le programme des travaux (pièce PA 8.2) et le plan des travaux (pièce PA 8.1) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, et de télécommunications, en attente en limite de propriété.

# **1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

## **1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

## **1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

En complément aux règles du PLUi en vigueur, le regroupement de 2 lots en vue de construire une unique habitation est autorisé.

Dans ce cas, il sera ainsi considéré comme un seul lot, destiné à recevoir une habitation de type mono-familiale. Les règles d'implantation figurant au Règlement graphique (PA 10.2) seront alors celles qui s'appliquent sur les limites périmétriques du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2.1.1 Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer**

En complément aux règles du PLUi en vigueur, le règlement graphique (PA 10.2) précise un polygone de constructibilité autorisée et réglementée par rapport aux voies publiques.

#### **2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En complément aux règles du PLUi en vigueur, le règlement graphique (PA 10.2) précise des polygones de constructibilité autorisée et réglementée par rapport aux limites séparatives.

#### **2.1.3 Emprise au sol et espaces libres de pleine terre à préserver**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

#### **2.1.4 Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.2.1 Principes généraux**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

#### **2.2.2 Gabarits et volumes**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

#### **2.2.3 Façades et ouvertures**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

#### **2.2.4 Toitures et couvertures**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

### 2.2.5 Clôtures et haies

En complément aux règles du PLUi en vigueur, les limites de la propriété seront matérialisées exclusivement de la façon suivante :

- En limite de domaine public : Haie champêtre (hauteur max. 1.60 m) plantée à 0.50 m environ de la limite. Cette haie sera soigneusement entretenue. Elle pourra être doublée, côté intérieur, à 0.80 m environ de la limite, d'un grillage plastifié ou d'un treillis soudé vert foncé ou gris (hauteur max. 1.60 m).
- En limite séparative de lots : Grillage plastifié ou treillis soudé vert foncé ou gris (hauteur max. 1.60 m) doublé d'une haie champêtre (hauteur max. 1.80 m) plantée à 0.50 m de celui-ci. La haie sera soigneusement entretenue.

Conformément à l'Orientation d'Aménagement programmée du PLUi :

- Les acquéreurs des lots 4 - 7 - 8, ont l'obligation de planter à leur charge, un agilement d'arbres ou une haie privative.
- Les acquéreurs des lots 1 - 5 - 6 - 8, ont l'obligation de planter à leur charge, une haie champêtre privative en limite du domaine public.

Les haies de clôture seront obligatoirement réalisées en mélange d'essences bocagères variées à choisir parmi les suivantes : **Charme, Hêtre, Houx, if, Aubépine, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Bourdaine, Noisetier, Prunellier, Viorne Obier, viorne lantane, elaeagnus, ...** Elles peuvent être complétées par des essences locales répertoriées dans la liste en annexe réglementaire du PLUi en vigueur. Les persistants ne devront pas représenter plus d'un tiers des plantes. *Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont interdits.*

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1 Éléments de paysage protégés

- Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)  
Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.
- Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)  
Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

### 2.3.2 Stationnement

- Stationnement des véhicules motorisés (thermiques, électriques et hybrides).  
Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.
- Stationnement des deux-roues non motorisés.  
Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

## **3 Equipements et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Principes généraux**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

#### **3.1.2 Accès (Entrée charretières) et portail**

En complément aux prescriptions du PLUi en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Pour chacun des lots, l'acquéreur devra aménager l'accès à sa parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative non close d'au minimum 5.00 m de large sur 5.00 m de profondeur, à la charge de l'acquéreur.
- Le portail, s'il est décidé d'en poser un, sera placé en retrait de la voirie, au fond de l'entrée charretière non close.

#### **3.1.3 Voirie**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

### **3.2 Gestion et stockage des déchets**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

### **3.3 Desserte par les réseaux**

#### **3.3.1 Eau potable**

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

#### **3.3.2 Défense incendie**

Conformément au PLUi, la défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur du SDIS 27.

Le projet a prévu une borne incendie implantée au niveau de l'aire de retournement.

#### **3.3.3 Assainissement Eaux usées non-collectif**

Il n'y a pas d'assainissement collectif sur ce secteur de la commune déléguée de Fourmetot, l'assainissement non collectif est donc la règle applicable. Les constructions devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif réglementaire pour traiter leurs eaux usées domestiques.

**La méthodologie et le dispositif choisi devront être conformes au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C) de la Communauté de Communes de Pont-Audemer Val de Risle.**

### 3.3.4 Assainissement Eaux pluviales

En complément aux dispositions du PLUi en vigueur, chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales entièrement sur sa parcelle en ayant recours aux techniques alternatives, par le biais d'un massif ou d'une tranchée drainante, ou tout autre dispositif permettant le stockage temporaire par infiltration à la parcelle d'un volume d'eaux pluviales adapté à la construction.

Conformément à l'Etude d'infiltration des EP établis par le bureau d'Etudes E2GEO, le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être défini sur la base de l'événement pluvieux d'occurrence centennale le plus défavorable et prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, voirie d'accès, parking...). La voirie ne doit pas être considérée comme exutoire.

Tout ruissellement sur les parcelles voisines privées comme publiques est interdit.

*Une citerne enterrée est autorisée pour recueillir et réutiliser les eaux pluviales des toitures, mais son volume ne pourra pas être comptabilisé comme stockage des eaux pluviales dans la note hydraulique.*

*Les puits d'infiltration ne sont pas autorisés comme outil de gestion des eaux pluviales sur les parcelles.*

### 3.3.5 Electricité, téléphone,

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

### 3.3.6 Réseaux numériques

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUi en vigueur.

### 3.3.7 Servitudes

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.