GEPPEC
Le Parc des Compétences
Rue du Bois Rond 76410 CLEON
tél : 02.32.13.13.50
Mail : benoit.deheyn@geppec.com

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME (76)

COMMUNE DE PAVILLY

Lotissement de 14 terrains à bâtir

Route de Goupillières

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
REGLEMENT ECRIT

Date : Sept. 2022	**Numéro de pièce : PA 10.1**	**Indice : A**

SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT REGLEMENT 3

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS *4*
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 4
Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises 4

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL *5*
Article 3 : Accès et voirie 5
Article 4 : Desserte par les réseaux 5
Article 5 : Caractéristiques des terrains 6
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques 6
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 6
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 6
Article 9 : Emprise au sol 6
Article 10 : Hauteur des constructions 6
Article 11 : Aspect extérieur 7
Article 12 : Stationnement des véhicules 8
Article 13 : Espaces libres et plantations 8

SECTION 3 *9*
Article 14. Le coefficient d'occupation des sols 9
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales 9
Article 16 : Infrastructures et communications électroniques 9
Article 17 : Servitudes 9

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement situé Route de Goupillières à Pavilly.

Ce règlement écrit (pièce PA n°10.1) et le règlement graphique (pièce PA n°10.2) viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols en vigueur à la date de création du lotissement et notamment celles de la zone UH du PLU.

Le présent règlement est plus directif que le PLU sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les 16 articles du PLU.

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 14 lots de terrains à bâtir libres de choix de constructeurs et destinés à recevoir une habitation familiale de type individuel (lots 1 à 14).

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan de composition (pièce PA n°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 PA8-1) et le plan des travaux (pièce PA8-2) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications en attente en limite de propriété.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En complément aux règles du PLU en vigueur, sont interdits :

- les bâtiments agricoles,
- l'implantation de maison mobile, tout type d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux et d'activités.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

En complément aux règles du PLU en vigueur, sont autorisé(e)s, les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de l'opération.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

En complément aux règles du PLU en vigueur et conformément au Règlement graphique (PA 10.2), les dispositions suivantes devront être respectées :

Pour les 14 lots libres de choix de constructeurs, 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.

Le portail et la clôture, s'il est décidé d'en poser un ou une, seront reculés de manière à former une entrée charretière non close, à la charge de l'acquéreur.

Cette entrée charretière sera conforme aux dispositions portées au règlement graphique (PA 10.2) qui fixent leur localisation préférentielle et leur forme.

Article 4 : Desserte par les réseaux

En complément aux règles du PLU en vigueur :

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux existants

Le programme des travaux (pièce PA8a) et le plan des travaux (pièce PA8b) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications en attente en limite de propriété.

4.1 Eau potable

Se conformer au PLU

4.2 Assainissement des eaux usées

Se conformer au PLU

4.3 Assainissement des eaux pluviales des parcelles privatives

En complément aux règles du PLU, chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales(EP) 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

La période de retour de référence est une pluie centennale (conformément à l'Etude d'infiltration des EP établis par le bureau d'Etudes E2GEO.

Au-delà, le trop-plein du dispositif d'infiltration devra être raccordé à la boite de branchement EP mise à disposition en limite de parcelle.

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.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution
Se conformer au PLU

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Conformément PLU en vigueur, il n'est pas fixé de prescription spéciale

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément aux règles du PLU en vigueur, le règlement graphique (pièce PA n° 10.2) précise un polygone de constructibilité autorisée et réglementée par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales conformément au PLU en vigueur.

Article 9 : Emprise au sol

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

Article 10 : Hauteur des constructions

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

Article 11 : Aspect extérieur

11.1 – Généralités
Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

11.2 – Prescriptions architecturales
Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

- 11.2.1 - Façades, matériaux

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

- 11.2.2 – Toitures

- Formes et pentes : il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.
- Matériaux de couverture : il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.
- Ouvertures : il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

- 11.2.3 Clôtures, haies, murs, portails

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

- En limite de domaine public : Haie champêtre (hauteur max. 1.50 m) plantée à 0.40 m environ de la limite. Cette haie sera soigneusement entretenue. Elle pourra être doublée, côté intérieur, à 0.70 m environ de la limite, d'un grillage plastifié (vert ou gris anthracite) ou d'un treillis soudé (vert ou gris anthracite) avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1.50 m). Les murs de soubassement sont interdits.

- En limite séparative de lots : Grillage plastifié (vert ou gris anthracite) ou treillis soudé, vert ou gris anthracite (hauteur max. 1.73 m) doublé d'une haie champêtre (hauteur max. 2.00 m) plantée à 0.50 m de celui-ci.

En cas d'implantation de construction en limite séparative, la plantation des haies et l'aménagement de la clôture se fera en dehors de l'emprise de cette construction.

Les haies de clôture seront obligatoirement réalisées en mélange d'essences bocagères variées parmi lesquelles :

- charme, aubépine, prunellier,
- hêtre, érable
- noisetier
- ifs, houx.

Ils peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadephus, rosiers, viburnum.
Les persistants ne devront pas représenter plus d'un tiers des plantes.
Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont interdits.
La haie sera soigneusement entretenue.

Les murs de soubassement de faible hauteur sont autorisés.

- 11.2.4 – Systèmes d'énergie renouvelables

- capteurs solaires : il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.
- Pompes à chaleur (PAC) : il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

Article 12 : Stationnement des véhicules

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

En complément aux règles du PLU en vigueur, les lots devront conserver et entretenir les haies plantées conformément à l'article 11.2.3.

SECTION 3

Article 14. Le coefficient d'occupation des sols

Conformément à la loi ALUR et au PLU en vigueur, il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation des sols (COS).

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales conformément au PLU en vigueur.

Article 16 : Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales conformément au PLU en vigueur.

Article 17 : Servitudes

En complément aux règles du PLU en vigueur :

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.

Conformément au règlement graphique (PA10.2), le lot 9 sera grevée d'une servitude d'accès et d'entretien du à la présence d'un réseau AEP.
Les prescriptions de l'article 13 devront donc être respectées scrupuleusement.