



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 LA LONDE

Lotissement

Rue de la Mare Pérot

5 terrains-à-bâtir

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
REGLEMENT ECRIT

Date : Avril 2022

Numéro de pièce : PA 10.1

Indice : A

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| OBJET DU PRESENT REGLEMENT | 3 |
| CHAPITRE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités | 4 |
| Article 1 : Interdictions et limitations de certains usages et affectation du sol, constructions et activités | 4 |
| Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale | 4 |
| CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES | 5 |
| Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions | 5 |
| Article 4 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 5 |
| Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions | 6 |
| Article 6 : Stationnement | 6 |
| CHAPITRE 3. Equipements et réseaux | 7 |
| Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées | 7 |
| Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics | 7 |
| Article 9 : 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 Rue de la Mare Pérot à La Londe.

Ce règlement écrit (pièce PA n°10.1) vient en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles de la zone UBB2 du PLU (de la Métropole Rouen Normandie) en vigueur sur la Commune, à la date de création du lotissement.

La zone UBB2 correspond à une zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel où l'objectif est soit d'encadrer la densification des tissus peu dense, soit de préserver les tissus denses existants.

En plus des dispositions applicables à la zone UBB2 (livre 2 du PLU), le règlement écrit du PLU prévoit également des dispositions communes à toutes les zones dans le livre 1.

Le présent règlement est plus directif que le PLU sans pour autant le contredire.

Par commodité de lecture, il est organisé selon les mêmes chapitres que le règlement de la zone UBB2 du PLU.

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 5 lots de terrain à bâtir libres de choix de constructeurs et destinés à recevoir une habitation familiale de type individuel.

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

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

AMENAGEMENT

Le plan de travaux (PA 8a), le programme des travaux (PA 8b) et le plan de travaux - coupes de principes (PA 8c) 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.

CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdictions et limitations de certains usages et affectation du sol, constructions et activités

1.1 - Interdictions

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

1.2 – Autorisations sous conditions

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

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 - Mixité fonctionnelle

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

2.2 - Mixité sociale

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

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

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

3.2 - 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.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

3.4 - Emprise au sol

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

3.5 - Hauteur des constructions

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

Article 4 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures - Principes généraux

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

4.2 Éléments techniques

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

4.3 Aspect général des bâtiments, façades et matériaux

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

4.4 Toitures

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

4.5 Façades des constructions composées de matériaux anciens

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

4.6 Clôtures et haies

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 ou le long des voies : Haie champêtre (hauteur max. 1.60 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. 1.60 m).

- En limite séparative entre lots : Grillage plastifié (vert ou gris anthracite) ou treillis soudé (vert ou gris anthracite) - hauteur max. 1.80 m - doublé ou non 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.*
- Haies existantes mitoyennes (en limite périphérique du terrain de lu lotissement) : les haies mitoyennes existantes devront être conservées. Elles ne pourront être abattues qu'après concertation et en accord commun avec le propriétaire voisin.

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

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

Elles peuvent être complétées par des essences locales répertoriées dans la liste en annexe réglementaire du PLU en vigueur (pièce n°4.1.2.2).

Les persistants ne devront pas représenter plus d'un tiers des plantes.

Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont interdits.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

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

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisée

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

Article 6 : Stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions complémentaires à celles du Livre 1 (applicables à toutes les zones).du PLU en vigueur (applicables à toutes les zones).

CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

En complément aux dispositions communes du Livre 1 du PLU 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.
- 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 d'au maximum 4.00 m de large sur 5.00 m de profondeur, à la charge de l'acquéreur.

Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics

En complément aux dispositions communes du Livre 1 du PLU en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux existants

Le plan de travaux (PA 8a), le programme des travaux (PA 8b) et le plan de travaux - coupes de principes (PA 8c) 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.

8.1 Eau potable : se conformer au PLU.

8.2 Assainissement

8.2.1 Les eaux usées des parcelles privatives : se conformer au PLU.

8.2.2 Les eaux pluviales des parcelles privatives

En complément aux dispositions communes du Livre 1 du PLU 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 **la pluie d'occurrence centennale la 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.

- Au-delà de la pluie **centennale**, une surverse exceptionnelle vers les ouvrages de gestion du lotissement sera prise en compte.

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.

8.3 Distribution Electricité, télécommunication et télédistribution : se conformer au PLU.

Article 9 : 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.