



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

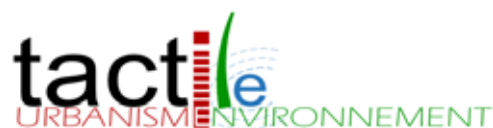
DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME (76)
VILLE D'ISNEAUVILLE

Lotissement Rue des Communaux
7 terrains-à-bâtir

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF
REGLEMENT ECRIT

Date : Octobre 2022 Numéro de pièce : PA 10.A

Indice : E



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. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	5
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	5
Article 4 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	6
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	7
Article 6 : Stationnement	7
CHAPITRE 3. Equipements et réseaux	8
Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	8
Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics	8
Article 9 : 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 Rue des Communaux à Isneauville.

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 UBH du PLU de la Métropole Rouen Normandie** en vigueur sur la Commune, à la date de création du lotissement.

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

La zone UBH correspond aux hameaux présentant notamment un habitat individuel implanté sur des grandes parcelles.

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 UBH du PLU.

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 7 lots de terrains 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 voirie (pièce PA 8a), le plan de travaux Réseaux (pièce PA 8b), le plan de travaux assainissement (pièce PA 8c) et le programme des travaux (pièce n° 8d), 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'activités

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

En complément aux règles du PLU en vigueur, sont autorisés les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de l'opération.

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

Conformément au PLU en vigueur, le nombre de logements de l'opération ne justifie pas la création de logement locatif social.

CHAPITRE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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 par rapport aux emprises publiques et aux voies.

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 par rapport aux limites séparatives.

Rappel : conformément au sous-article 5.1.1 (Outils de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers) du livre 1 du PLU, franges urbaines :

Pour les lots 2, 3, 6 et 7 ayant une limite séparative mitoyenne avec la zone A (agricole), les constructions doivent observer un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de cette limite.

Toutefois, les annexes d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² pourront observer un retrait minimal de 3 m vis-à-vis de cette limite.

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

Se référer au règlement du PLU en vigueur.

3.5 - Hauteur des constructions

En complément aux règles du PLU en vigueur, la hauteur maximum des constructions doit être de R+1+ comble non-aménageable.

Article 4 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.1 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 et matériaux

En complément aux règles du PLU en vigueur :

- le blanc pur est interdit

4.4 Toitures

En complément aux règles du PLU en vigueur :

- la pente de toitures de la construction principale doit être à 2 versants compris entre 35° et 45° (les annexes accolées ou non pourront avoir des pentes plus faibles).
- les toitures-terrasses sont autorisées dans le cadre de projet d'architecture contemporaine de qualité, en harmonie avec les habitations voisines existantes.

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 : 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 ou d'un treillis soudé avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1.60 m).
- En limite séparative de lots : Grillage plastifié ou treillis soudé (hauteur max. 1.80 m) doublé d'une haie champêtre (hauteur max. 2.00 m) plantée à 0.50 m de celui-ci.
La haie sera soigneusement entretenue.

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.

Les murs de soubassement sont interdits.

Nota : les modalités de traitement des clôtures devront être obligatoirement dessinées et décrites dans les pièces du Permis de Construire de Maison Individuelle (PCMI).

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

5.1 Traitement des espaces libres

En complément aux règles du PLU en vigueur :

Cas particulier des espaces libres inconstructibles sur l'axe de ruissellement des lots 3 et 6 :

Etant donné la contrainte forte de laisser le libre cours des eaux pluviales sur l'axe de ruissellement, l'inconstructibilité sur ces 2 zones est encore plus forte, et voit l'interdiction :

- des ouvrages en minéral (murets, bordures saillantes, soubassement de clôture, barbecue maçonné, ouvrages décoratifs type statue, ...),
- des ouvrages en végétal (merlon, talus, fossé,...),
- des constructions provisoires (abri-jardin, coffres, silos à compost, ...).

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisée

Conformément au PLU en vigueur, au moins 65% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Article 6 : Stationnement

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

CHAPITRE 3. Equipements et réseaux

Le plan de travaux voirie (pièce PA 8a), le plan de travaux Réseaux (pièce PA 8b), le plan de travaux assainissement (pièce PA 8c) et le programme des travaux (pièce n° 8d), 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.

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 :

8.1 Eau potable : se conformer au PLU.

8.2 Assainissement

8.2.1 Les eaux pluviales des parcelles privatives

En complément aux dispositions communes du Livre 1 du PLU en vigueur, Rouen, 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 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.

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.

8.2.2 Les eaux usées des parcelles privées : se conformer au PLU.

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.