

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME P.A-10.1 COMMUNE DE BARENTIN

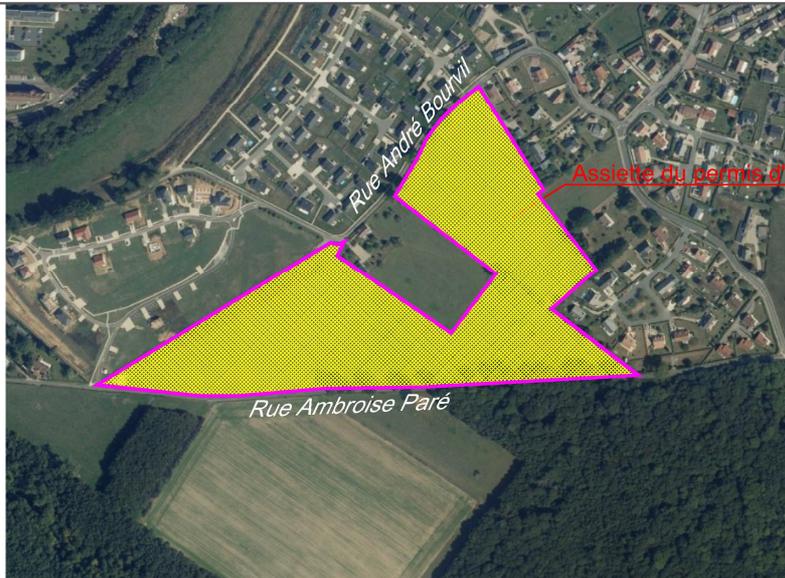
Rue André Bourvil

Parcelles cadastrées en section AV n° 16-197-198
et en section BR n° 5 et 6

" Le Val des Hêtres II "

PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit



Maîtres
d'ouvrages



LES TERRAINS NORMANDS
39 route de Dampierre
76220 CUY SAINT FIACRE

Géomètre
Expert



AGEOSE Géomètre-expert
Voie du Futur - BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13
contact@ageose.fr
www.ageose.fr

Bureau
d'études



SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
saintmacerl@soderef.fr

Bureau
d'études
Hydro



&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Suriray
76 600 - LE HAVRE
☎ 02.76.32.85.21
ecotone@neuf.fr

Paysagiste



GAÏA PAYSAGISTE
213, rue du gros chêne
27910 PERUEL
02.35.34.00.66

Architecte



764, rue des Longs Vallons
76 960 Notre Dame de Bondeville
02 35 12 00 73

INDICE	MODIFICATIONS	Date
A	Edition initiale	31/01/22
B	Modification parcellaire suite à la demande de la commune de Barentin	02/05/22
C		
D		
E		
F		
G		
Dossier n°190128		190128.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

PA 10.1 - REGLEMENT ECRIT DU LOTISSEMENT

OBJET DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend 83 lots, répartis de la manière suivante :

- 81 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle
- 3 lots à bâtir destinés à du logement groupé
- 1 lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, noue et bassin de gestion des eaux pluviales)

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager.

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone 1AU du plan local d'urbanisme, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Le règlement du lotissement est composé, d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles du plan local d'urbanisme en vigueur, sans que celles-ci puissent être en opposition avec les règles du P.L.U. qui seront prépondérantes en cas de désaccord.

Il est appliqué à ce projet l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : *« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »

OPPOSITION DU REGLEMENT

Le présent règlement écrit ne s'applique pas aux macrolots (lots 60, 70 et 74) destinés à la construction de logements groupés afin de leur laisser plus de liberté.

REUNION DE LOTS

Deux lots contigus pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement.

REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Les lots à bâtir n° 1 à 84 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation d'habitations.

Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site et si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10.2 : règlement graphique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10.2 : règlement graphique.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives.
- le long des limites séparatives en cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction.
- en respectant un retrait d'au moins 2m.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m² ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade de l'habitation et la voie de desserts des lots.

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

Néant

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes.

Les constructions seront du type plain-pied, R + Combles, R + 1 + Combles.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage.

Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain et non l'inverse.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

2.2 – Surface plancher

Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 23400 m², sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1 à 59	250 par lot
60	1350
61 à 69	250 par lot
70	900
71 à 73	250 par lot
74	900
75 à 84	250 par lot
Total	23400

2.3 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti.

En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Les constructions doivent présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

Façades et ouvertures

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural.

Les façades ne pourront pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte de garage et porte d'entrée).

Il ne doit pas y avoir de partie non revêtue ou non enduite sur les façades des constructions (pas de matériaux bruts apparents).

La composition principale des façades et des pignons devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après. Elle pourra être éventuellement complétée par un des dispositifs suivants :

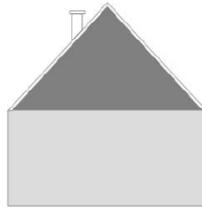
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage des façades pour recouvrir une pointe de pignon.
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise,
- Mise en place d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Modénature (dans le respect du nuancier annexé).

Pignons aveugles

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

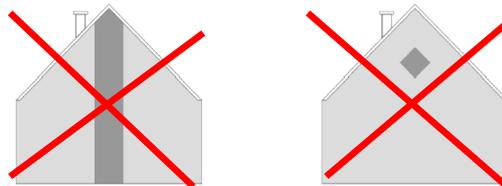
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Essentage en matériau noble type zinc, ardoise,... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération.

A titre d'exemple :



Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdits.

Menuiserie extérieure

Les types de volets autorisés sont les volets roulants (coffre non apparents).

Les menuiseries et volets devront être de couleur : blanches, noires ou grises

La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune).

Les portes de garage devront être sectionnelles (sans cassettes).

Les portes d'entrée, de garage et de service pourront être de couleur identique à celles des menuiseries ou de couleur plus soutenue, et à condition de ne rajouter qu'une seule teinte à celle déjà existante aux menuiseries.

Toitures et couvertures

Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade et encastrés dans la toiture. Une dérogation à cette règle pourra être accordée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent.

Les toitures devront déborder sur toutes les faces de 20 cm minimum (sauf dans le cadre d'une implantation en limite de propriété et en cas de toit terrasse).

Les pentes des constructions à 2 pans seront comprises entre 40° et 45°.

Les pentes des constructions à 4 pans seront comprises entre 30° et 35°.

Les toitures des volumes de plain-pied accolés devront présenter le même format de toiture et de couverture que le volume principal (à l'exception des vérandas). Cependant, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, la réalisation d'un toit plat pourra être acceptée sur une ou plusieurs annexes accolées de plain-pied et uniquement dans la limite de 30% de l'emprise en sol de la construction.

Les couvertures des toitures à pentes (à l'exception des abris de jardin) seront recouvertes soit :

- En ardoise naturelles ou similaires.
- En tuiles de terre cuite ou béton, plate ou mécanique, de teinte rouge-brun nuancé ou noire à raison de 20u/m² minimum ou similaires.
- En zinc

Les arêtières et les faitages doivent être traités dans le même aspect que la toiture.

Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin.

Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

Dispositifs de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture.

Antennes, pompes à chaleur, climatisation,...

Les antennes et autres équipements techniques (exemples: pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible des espaces publics.

Clôtures

Les clôtures situées au droit des espaces communs et des entrées charretières voisines seront constituées d'une haie composée d'au moins trois essences locales selon les prescriptions mentionnées dans la notice paysagère.

La haie sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). La plantation et l'entretien des haies seront à la charge des acquéreurs. Les haies ne devront pas excéder la hauteur de 1.60 m.

Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

S'il est prévu une clôture celle-ci devra être rigide de teinte verte sombre ou grise et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements sont interdits.

Schéma de principe



Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10.2 par un trait épais vert continu .

Une haie d'essences locales devra être plantée par les acquéreurs sur certaines limites séparatives selon les prescriptions mentionnées dans la notice paysagère.

La limite concernée est symbolisée sur le règlement graphique PA.10.2 par des traits discontinus verts .

Elle devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs.

S'il est prévu une clôture entre voisin, celle-ci devra être rigide, de teinte verte sombre ou grise et d'une hauteur maximum de 1.80 m hors sol. Celle-ci pourra être doublée d'une haie qui ne devra pas excéder les 2 m de haut.

S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades, les murs pleins sont interdits.

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

Espaces libres et plantations

D'une manière générale les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Ces espaces libres de pleine terre devront être végétalisés de façon à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

Toutes plantations d'espèces exotiques invasives ou exogènes sont proscrites.

Seules les toiles de paillages composés d'éléments naturels et biodégradables seront autorisées.

Les parcelles après construction seront engazonnées.

La plantation de deux arbres d'essences locales, à choisir parmi la liste mentionnée dans la notice paysagère, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Article 3 – Equipements, Réseaux

3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir seront réalisés par l'aménageur et implantés conformément au règlement graphique (plan PA10.2 : Règlement graphique). Certains accès sont fixes et d'autres peuvent se translater sans pouvoir être réalisé au niveau des espaces verts, des réseaux, dans des virages ou à des positions dangereuses.

Les portails devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété, à l'intérieur des lots, de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, et afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules.

La largeur de cette aire de stationnement (appelée également « entrée charretière ») sera au minimum de 5 m.

Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette aire de stationnement qui, de fait est inconstructible.

Schéma de principe



3.2 – Equipements

Gestion des poubelles

Les ordures ménagères seront ramassées au droit des lots au niveau de l'aire de présentation des conteneurs. Seuls les lots 42 et 79 devront porter leurs conteneurs au bout de leur impasse.

3.3 – Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra être raccordé sur les coffrets ou regards de branchements implantés au droit de son lot. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

Les éléments techniques (coffrets ...) seront intégrés dans un muret que l'aménageur réalisera. Les acquéreurs devront obligatoirement conserver et entretenir ce muret.

Gestion des eaux usées :

Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement via la boîte de branchement située au droit du lot.

Gestion des eaux pluviales :

Pour les lots n°22 à 65 :

Toute construction nouvelle sera raccordée au réseau collectif de gestion des eaux pluviales via la boîte de branchement prévue à cet effet et située au droit du lot.

Pour les lots n°1 à 21 et 66 à 84 :

Les eaux pluviales de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle pour un dimensionnement centennal. Des filières de gestion à la parcelle (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, à la charge des futurs acquéreurs, devront être créées. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse). Les eaux de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de 10 m³ pour 200 m² de surface imperméabilisée. Le trop plein de ces systèmes d'infiltration devra être raccordé au réseau collectif de gestion des eaux pluviales via la boîte de branchement prévue à cet effet et située au droit du lot. Les ouvrages de gestion pluviale devront être implantés de façon logique dans le terrain et privilégient une position perpendiculaire à la pente pour assurer leur bon fonctionnement.

Une citerne de récupération des Eaux Pluviales peut également être mise en place pour la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie. Celle-ci ne pouvant être considérée comme un ouvrage de gestion des Eaux pluviales, elle devra alors être équipée d'un trop plein.

Dans le cas de mise en place d'une citerne, les descentes de gouttières ne devront en aucun cas être reliées directement à celle-ci. Un regard de décantation devra être mis en place afin

d'éviter un colmatage de la citerne. Ce regard de décantation devra être nettoyé le plus fréquemment possible.

Principe de la mise en place d'un massif drainant



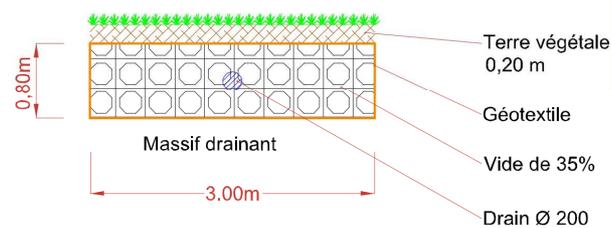
Remarque :

Les massifs drainants sont assimilables à des bassins enterrés, mais remplis de matériaux poreux. Ils se distinguent néanmoins par leurs fonctions hydrauliques et hydrologiques. Ils sont constitués de matériaux caractérisés par leur nature, leur coefficient de vide définissant, leur capacité de stockage des eaux. Le tableau ci-dessous en donne trois exemples courants :

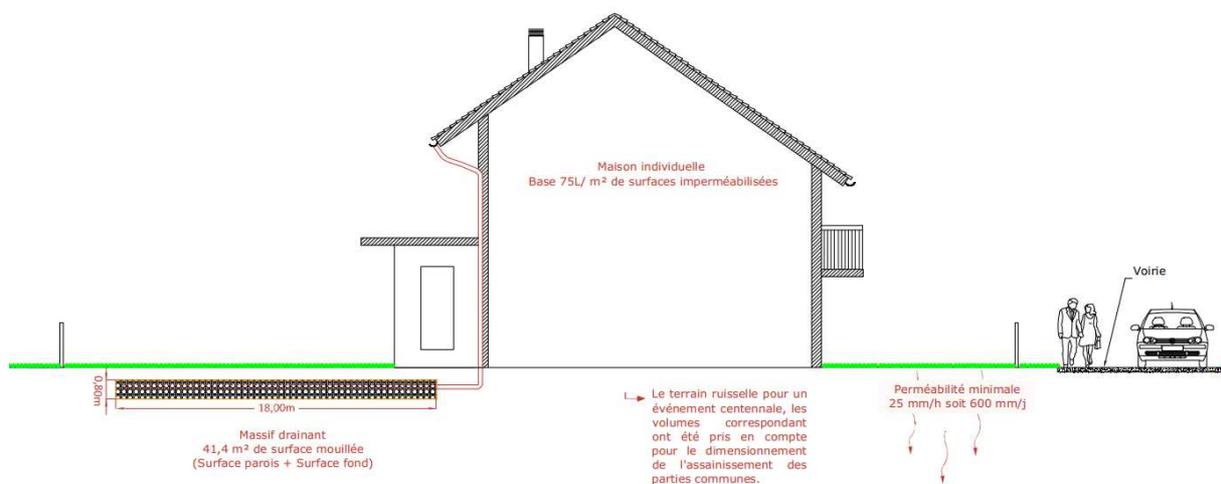
Matériaux poreux	Coefficient de vide	Coût (indicatif)
Pierres naturelles (graviers, galets ...) 	30 à 35 %	65 à 85 €/m ³ terrassement + géotextile
Pierres artificielles 	45 %	80 à 115 €/m ³ terrassement + géotextile
Structures alvéolaires 	95 %	200 à 300 €/m ³

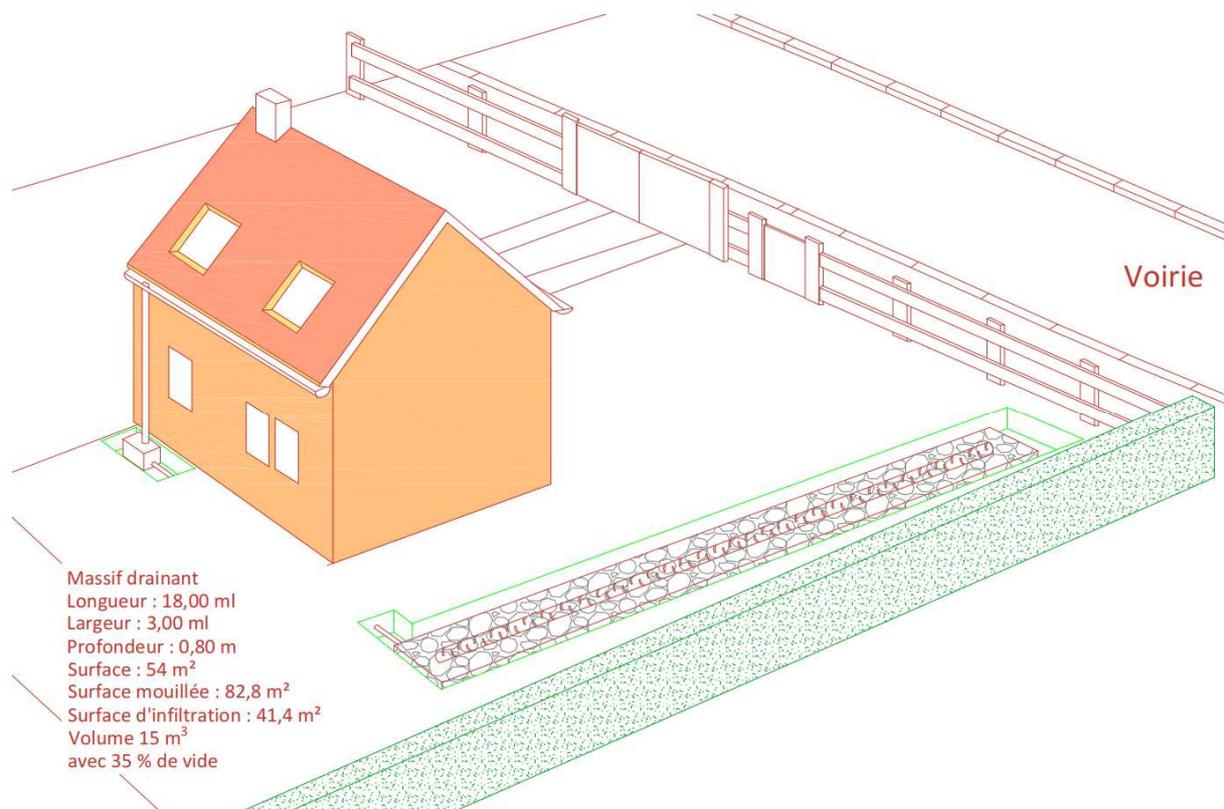
Coupe de la tranchée drainante à la parcelle

Gestion centennale
Longueur de 18 m



Les massifs drainant figurés sur le plan ne sont pas définitifs, leurs emplacements sont notés à titre indicatif





ANNEXES AU REGLEMENT

LES ENDUITS

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

TEINTES POUR ENDUIT DE BASE (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



207 - Beige clair



203 - Cendre beige clair



202 - Cendre beige foncé



Terre beige - 212



545 - Terre d'arène



091 - Gris perle



370 - Blanc calcaire

TEINTES COMPLEMENTAIRES DANS LE CADRE D'UNE BICHROMIE (teintes Weber ou équivalent) :



601 - gris aluminium



598 - gris béton



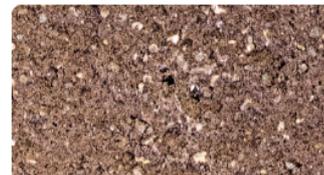
268 - Cendre vert



615 - Gris Silex



240 - Marron moyen



345 - Brun Chaume



Ocre rompu - 215