

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME

COMMUNE DE FONTAINE LA MALLET

30 Rue de Fréville

DRAKKAR DEVELOPPEMENT
Lotissement de
5 parcelles à bâtir + 1 parcelle édifiée
d'une habitation

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Pièce n° PA10

Dressé le 15.12.2020

par :

CABINET Mathilde ADAM
Géomètre-Expert – Ingénieur ESGT
63 Rue Henri Labay
7620 LE HAVRE
Tél. 02.35.42.41.44
Courriel contact@ge-adam.fr

I) OBJET DU PRESENT REGLEMENT

a) Généralités:

Le présent règlement a pour objet d'apporter des règles complémentaires à appliquer au lotissement sis à FONTAINE LA MALLET et réalisé par DRAKKAR DEVELOPPEMENT.

Ce règlement écrit (Pièce PA10) et le règlement graphique (pièce PA4.9) sont applicables en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de Fontaine la Mallet.

Il doit être rappelé dans tous les actes de successions, ventes et locations d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire, et toute modification ne pourra intervenir que dans le cadre de la législation appropriée.

b) Affectation des lots:

Le lotissement comprend:

- Lots 1 à 5 : terrains à bâtir libres de choix de constructeurs et destinés à recevoir une habitation ou un local à usage professionnel.
- Lot 6 : terrain édifié d'une habitation
- Lot 7 : espaces communs (voirie et noues)

Les surfaces indiquées au plan PA4.9 sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage par le Géomètre de l'opération.

II) NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document d'Urbanisme en vigueur.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document d'Urbanisme en vigueur.

Article 3 – Accès et voirie.

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur:

3.1 Les accès aux parcelles (entrées charretières) seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique qui définit leur localisation imposée (voir plan PA4.9).

3.2 En outre, au droit de ces accès pour les lots 1,3 et 4, le portail et la clôture, s'il est décidé d'en poser un ou une, seront reculés de manière à former une entrée de 37.5 m² (7.5m * 5m). Concernant les lots 2, 5 et 6, l'entrée sera de 25 m² (5m * 5m). La partie de l'entrée charretière située sur le domaine privé sera réalisée à la charge des acquéreurs, en béton désactivé.

III) CONDITIONS DE DESSERTE.

Article 4 - Desserte par les réseaux.

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur:

4.1 Chaque construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'opération, et selon modalités précisées aux plans et programme de travaux annexés au présent dossier.

4.2 Les eaux pluviales privatives générées par les toitures et aménagements imperméabilisés, seront gérées à la parcelle: tranchée ou massif drainant, ou tout autre dispositif, permettant de traiter l'équivalent de 50 litres au m² de surface imperméabilisée (pluie décennale).

La pose d'une citerne de régulation ou de régulation/stockage est possible en complément.

Les puits d'infiltration sont interdits.

Les permis de construire déposés devront se référer à la fiche annexée en fin de règlement pour gérer les eaux générées par les surfaces imperméables. Les dossiers devront être accompagnés d'un plan masse renseigné.

Les tranchées ou massifs drainants devront être implantés à:

- 2 m minimum des fondations de toute construction
- 2 m minimum des haies arbustives
- 3 m minimum des arbres de moyen et haut jet

Tout rejet en direct dans cette boîte est interdit.

Article 5 - Caractéristiques des terrains.

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur:

Les terrains constructibles sont constitués des lots 1 à 6, dont la subdivision en vue de construire, est interdite.

Le regroupement de plusieurs de ces parcelles et leur subdivision est autorisée, dans la compatibilité des aménagements VRD. Cependant, le nombre de lots après subdivision ne doit pas être supérieur au nombre de lots avant réunion.

IV) TRAITEMENT DU BATI.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur:

6.1 Les constructions principales et secondaires devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique.

Remarque: les constructions secondaires sont des annexes ou garages isolés dont les hauteurs maximales et les pentes de toit sont définies aux articles 10.2 et 11.3.

6.2 La construction des garages se fera de préférence le plus proche possible de l'entrée charretière proposée dans le règlement graphique.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur:

Les constructions principales et secondaires devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique.

Dans le cas où plusieurs lots contigus seraient réunis dans le cadre d'un acte authentique,

les règles de l'article 7 seraient applicables à l'ensemble de l'unité foncière ainsi créée.

Remarque : les constructions secondaires sont des annexes ou garages isolés dont les hauteurs maximales et les pentes de toit sont définies aux articles 10.2 et 11.3.

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

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document d'Urbanisme en vigueur.

Article 9 – Emprise au sol

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur:

Pour chaque parcelle, la surface maximale de plancher et d'emprise au sol affectées, figurent au tableau du règlement graphique (plan PA4.9), et repris à l'article 14.

Article 10: - Hauteur des constructions

Pas de prescriptions complémentaires à celles du document d'Urbanisme en vigueur.

Article 11: - Aspect extérieur

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site construit et des paysages.

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur :

11.1 Façades

11.1.1. Matériaux

Lorsqu'il est fait utilisation d'enduits, ceux-ci auront une finition grattée et seront teintés dans la masse. Les teintes criardes sont interdites.

11.2 Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer. La cote altimétrique du rez-de-chaussée sera définie de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.

La cote altimétrique de plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0.50m par rapport au terrain naturel compté au point central de la construction. En cas de difficultés d'application des dispositions ci-dessus pour des motifs techniques ou architecturaux, des dispositions autres pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux principes de composition de l'ensemble de l'opération.

11.3 Toitures

Les couvertures autorisées seront : l'ardoise naturelle ou de synthèse de format 32/22 à 40/24, tuile plate ou mécanique de ton ardoise.

Les rives de toit seront de teinte identique à la toiture.

Les gouttières seront de teinte en harmonie avec la façade ou la toiture.

L'intégration en toiture de panneaux solaires sera tolérée et fera l'objet d'une étude d'intégration particulièrement soignée et jointe à la demande de permis de construire.

11.4 Portails et clôtures

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur:

11.4.1 Les portes de garages et les portails seront de couleur gris anthracite.

11.4.2 La pose des clôtures n'est pas obligatoire. Cependant s'il est décidé d'en poser, les limites de la propriété seront matérialisées exclusivement de la façon suivante:

En limite de domaine public:

La clôture devra être obligatoirement en treillis soudé gris anthracite à claire-voie (hauteur max. 1.50m) avec soubassement. Le grillage occultant est strictement interdit.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie d'essences locales (hauteur max. 1.50m) qui sera plantée à 0.50m de la limite. Cette haie sera soigneusement plantée et entretenue. Le thuya est interdit.

Les piliers seront en matériau et de couleur identiques au portail.

Les piliers des portails en blocs de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

En limite séparative de parcelles : La clôture devra être en treillis soudé gris anthracite avec ou sans soubassement, pleine ou à claire-voie.

Pour rappel, les emplacements privatifs réservés à l'accès et au stationnement, seront obligatoirement libres de toute clôture sur rue.

V) ESPACES LIBRES.

Article 12 – Stationnement des véhicules:

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur:

12.1 Pour chaque parcelle, il sera obligatoirement aménagé au minimum 3 places de stationnement en dehors des espaces publics du lotissement, dont :

- trois places extérieures situées sur l'entrée charretière, pour les lots 1, 3 et 4,

- deux places extérieures situées sur l'entrée charretière, pour les lots 2, 5 et 6.

12.2 Ces entrées charretières, pour assurer le stationnement, seront dimensionnées et réalisées de façon précise.

Se reporter à l'article 3 du présent règlement pour plus de précision sur la position, les dimensions et le mode de réalisation de ces entrées.

Article 13 – Espaces libres et plantations

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur:

13.1 Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, à ce titre elles ne pourront être occupées même temporairement par des dépôts ou des bombes de gaz à l'air libre.

13.2 **Concernant les plantations de haies, celles-ci seront obligatoirement réalisées en mélange parmi les essences figurant sur la fiche annexe établie par le C.A.U.E.**

Les persistants ne pourront pas représenter plus d'un tiers des plantes.
Les thuyas, pyracanthas et berbérís sont interdits.

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols.

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur:

Pour chaque parcelle numérotée de 1 à 6, la surface maximale de plancher et l'emprise au sol affectées, figurent au tableau du règlement graphique (plan PA4.9), ci-dessous repris :

| N° de lot | Superficie en m ² | Surface de plancher en m ² | Emprise au sol en m ² |
|--------------|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 694 | 250 | 200 |
| 2 | 963 | 250 | 250 |
| 3 | 641 | 250 | 200 |
| 4 | 982 | 250 | 250 |
| 5 | 1021 | 250 | 250 |
| 6 | 1186 | 250 | 200 |
| 7 | 1297 | | |
| TOTAL | 6784 m² | 1500 m² | 1350 m² |

Nota: surfaces des lots approximatives, sous réserve du bornage contradictoire

ANNEXE :

Liste des arbres et des arbustes d'essence locale établie par le C.A.U.E. de Seine Maritime

| | |
|--------------------------|--|
| ACACIA | PEUPLIER TREMBLE |
| HETRE | CHENE PEDONCULE |
| ALISIER | PRUNELLIER |
| HETRE POURPRE | CHENE ROUVRE |
| AMELANCHIER | PRUNIER MYRIBOLAN |
| HOUX | CORMIER |
| IF | SAULE BLANC |
| AULNE A FEUILLES EN CŒUR | CORNOUILLER MALE |
| MARRONNIER | SAULE MARSAULT |
| AULNE BLANC | CORNOUILLER SANGUIN |
| MERISIER | SORBIER DES OISELEURS |
| AULNE GLUTINEUX | COUDRIER |
| NERPRUN PURGATIF | CYTISE B27 SUREAU NOIR |
| NOISETIER | ERABLE CHAMPETRE |
| BOULEAU | TILLEUL |
| NOISETIER POURPRE | TROENE en mélange avec d'autres essences |
| BOURDAINE | TROENE DE CHINE en mélange |
| NOYER ROYAL | ERABLE PLANE |
| CERISIER A GRAPPES | ERABLE POURPRE |
| ORME SAPPORA GOLD | TULIPIER DE VIRGINIE |
| CERISIER DE SAINTE-LUCIE | ERABLE SYCOMORE |
| OSTRYA | VIORNE LANTANE |
| CHARME | VIORNE OBIER |
| PEUPLIER BLANC | FRENE |
| PEUPLIER BLANC | FRENE |
| CHATAIGNIER | FUSAIN D'EUROPE |



Communauté de Communes
du Caouestuaire
20090 - 01 69 80 70 70

Fiche de dimensionnement de gestion pluviale à la parcelle par drainage

A compléter et fournir pour toute demande de Permis de Construire d'une habitation individuelle

Nom - Prénom :

N° Permis :

Adresse :

N° lot (éventuel) :

Surface de la parcelle (m²) :

S=

Surface imperméabilisée (m²) :
(Toitures, terrasses, parkings, accès...)

Si=

Volume à gérer (m³) :

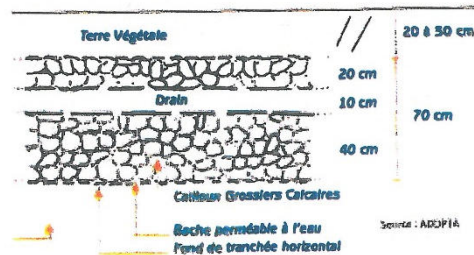
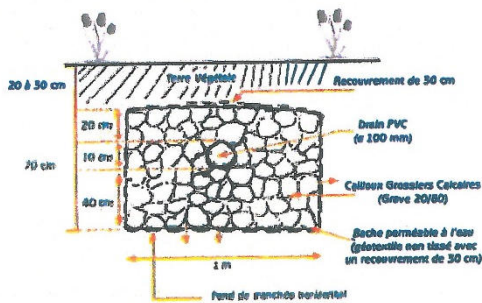
Base : pluie décennale 51,4 mm soit 1m³/20m² imperméabilisés

V=Si/20=

Longueur de tranchées (m) : (arrondi à l'entier supérieur)

70 cm de cailloux (20/80), 20-30 cm de terre au dessus et 1 m de large.
30 % de vide entre les cailloux (cf. schémas ci-dessous)

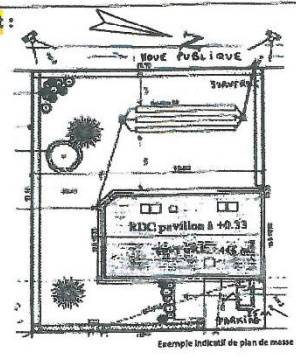
L=V/0,7/0,3=



Source : ADOPIA

A fournir avec la présente fiche complétée : Le plan de masse à l'échelle figurant :

- Les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, parking, accès...)
- Le drainage avec les distances (écarts / habitation et limites séparatives > 2 m)
- Les descentes de gouttières et toutes les canalisations pluviales
- Le regard de collecte avec décantation en amont du drainage
- Le regard de bouclage en aval du drainage
- Le dispositif de débit de fuite éventuel et le cheminement du rejet
- Le dispositif de surverse et son cheminement jusqu'au domaine public



Exemple indicatif de plan de masse

Rq 1 : Les citernes de récupération d'eau n'étant pas vidangeables en 24/48h ne sont pas prises en compte pour la gestion pluviale

Rq 2 : Pour tout autre dispositif de gestion pluviale (noue, mare...) ou spécificités du projet, veuillez détailler, dans une note et un plan de masse, les ouvrages prévus avec précision et dans le respect de la gestion de la pluie décennale.