

SIÈGE SOCIAL

Sébastien GRENET
Saint-Romain-de-Colbosc (76430)
Allée de Seine
Tél. 02 35 20 53 85
contact-saintromain@ahmes-geometre.fr

AGENCES

Louis LENHARDT - Serge GARRIGOU
Le Havre (76600)
25 Rue Lord Kitchener
Tél. 02 35 42 21 03
contact-lehavre@ahmes-geometre.fr

Cyril MONGENOTY
Montivilliers (76290)
3 bis place Abbé Pierre
Tél. 02 35 30 11 29
contact-montivilliers@ahmes-geometre.fr

Cyril MONGENOTY
Goderville (76110)
29 place Godard des Vaux
Tél. 02 77 24 00 24

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Modificatif du 21/06/2022

Commune de BOLLEVILLE

Demandeur : Drakkar Développement

Représenté par M. DORMEAU Aymeric

Terrains cadastrés Section ZH n° 69 - 70
Appartenant à Mme DEGENETAIS Isabelle

Sommaire

1	Notice descriptive du terrain et du projet – PA2	3
1.1	Présentation du site dans son contexte	3
1.1.1	Localisation à l'échelle de la commune	3
1.1.2	Contexte réglementaire du site	4
1.1.3	Caractéristiques actuelles du site	5
1.2	Présentation du projet	6
1.2.1	Aménagement(s) prévu(s) pour le terrain	6
1.2.2	Organisation et composition des aménagements nouveaux	6
1.2.3	Traitement des voies et espaces publics et / ou collectifs	7
1.2.4	Organisation et aménagement des accès au terrain et du stationnement	7
1.2.5	Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain	7
1.2.6	Equipement à usage collectif	7
1.2.7	L'intégration urbaine et paysagère du projet	8
1.2.8	Parti de division adopté	8
2	Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain – PA6 et PA7	8
2.1	Terrain dans l'environnement proche :	8
2.2	Terrain dans l'environnement lointain :	12
3	Programme des travaux – PA8	13
3.1	Préambule	13
3.2	Viabilité (Plan de Voirie - PA 8b)	13
3.2.1	Trame de la voirie	13
3.2.2	Profils en travers type	13
3.2.3	Consistance des chaussées	13
3.2.4	Provenance et qualité des matériaux	13
3.3	Assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales (Plan Assainissement - PA 8B)	13
3.3.1	Assainissement pluvial	14
3.3.2	Assainissement eaux usées	14
3.4	Réseaux divers (Plan des réseaux - PA 8C)	14
3.4.1	Alimentation en eau potable, défense incendie	14
3.4.2	Alimentation en électricité	15
3.4.3	Téléphone	15
3.5	Espaces verts	15

3.6	Réalisation des travaux.....	15
4	Règlement du lotissement – PA10.....	16
4.1	Introduction.....	16
4.1	Dispositions.....	16
	Article AU 1 : Occupations et utilisations du sols interdites	16
	Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	17
	Article AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	17
	Article AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	17
	Article AU 5 : Caractéristiques des terrains constructibles	17
	Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques .	17
	Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
	Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	18
	Article AU 9 : Emprise au sol des constructions	18
	Article AU 10 : Hauteur des constructions	18
	Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions	18
	Article AU 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.....	21
	Article AU 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres d'aire de jeux et de loisirs, de plantations,	21
	Article 14 : Coefficient d'occupation du sol	21
5	PA 12 : Engagement du lotisseur.....	22

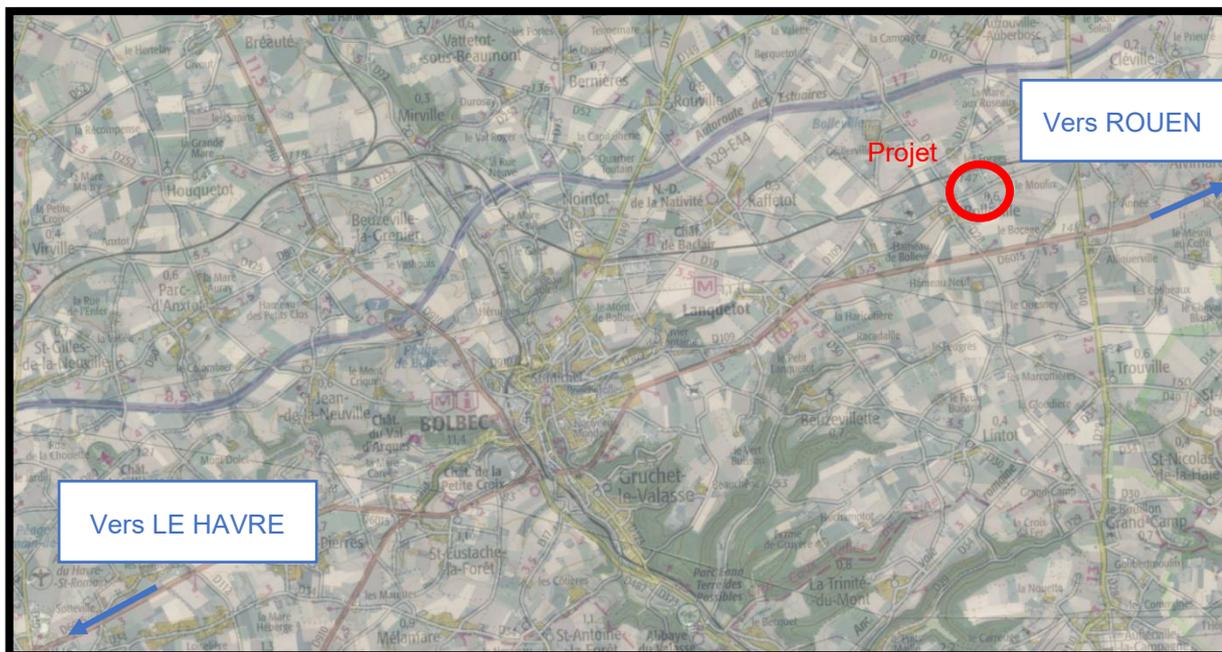
ANNEXES

Annexe : Note de calcul de gestion des eaux pluviales

1 Notice descriptive du terrain et du projet – PA2

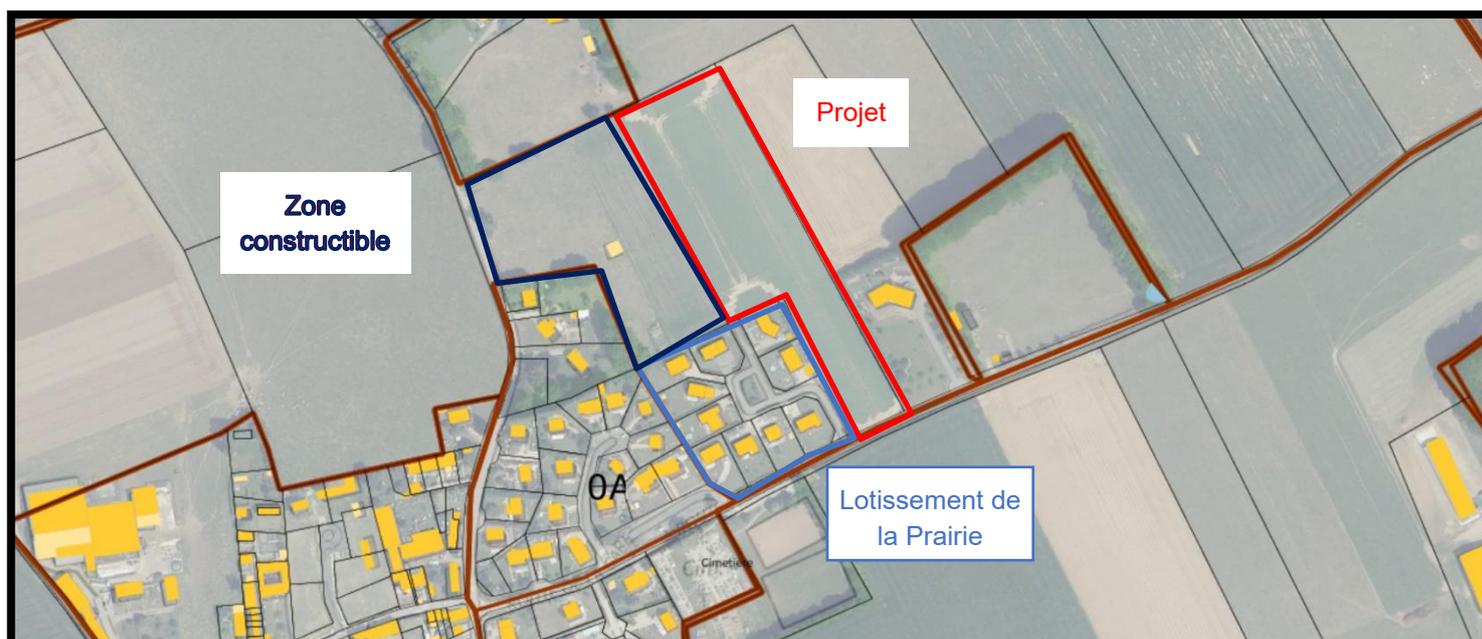
1.1 Présentation du site dans son contexte

1.1.1 Localisation à l'échelle de la commune



Extrait de la carte IGN (sans échelle)

La propriété à aménager se situe au nord-est du centre-bourg de Bolleville, commune faisant partie de la communauté de communes Caux Seine Agglo. La commune de Bolleville est bordée au sud par l'axe ROUEN – LE HAVRE (RD 6015), ce qui renforce son attractivité. L'opération projetée est attenante au lotissement communal de la Prairie.



Extrait du plan cadastral superposé à une photo aérienne (sans échelle)

Le site s'étire du nord au sud en se glissant entre un ancien clos mesure et les constructions existantes. Le projet amène une réflexion plus large en prenant en compte l'ensemble des parcelles attenantes.

La structure paysagère du terrain est bien visible avec de nombreux talus plantés. Le site est également à proximité des terrains de foot et du cimetière de la commune. Au vu de cette situation, un soin particulier doit être donné au projet pour assurer les continuités paysagères et environnementales.

La propriété est cadastrée section ZH n°69 et 70 pour une contenance cadastrale totale de **1ha 51a 54ca**. L'assiette du projet de lotissement porte sur la totalité des parcelles cadastrées.

Le terrain objet du projet est en forme de drapeau avec un accès au Sud. Il est actuellement à l'état d'herbage. Il est bordé au Sud, par des opérations d'habitat diffus datant des années 2000 et au Nord, à l'Ouest et l'Est, par des terres agricoles. La topographie du terrain montre une pente descendante du Nord-Ouest vers le Sud-Est.

L'accès actuel sur le terrain se fait au Sud, par la Rue de la Prairie. Cet accès est condamné, et sera ouverte seulement à la circulation piétonne. Un accès indépendant sera créé pour aménager l'ensemble des terrains à bâtir pour ainsi séparer les flux à venir en dehors du lotissement de la Prairie.

1.1.2 Contexte réglementaire du site

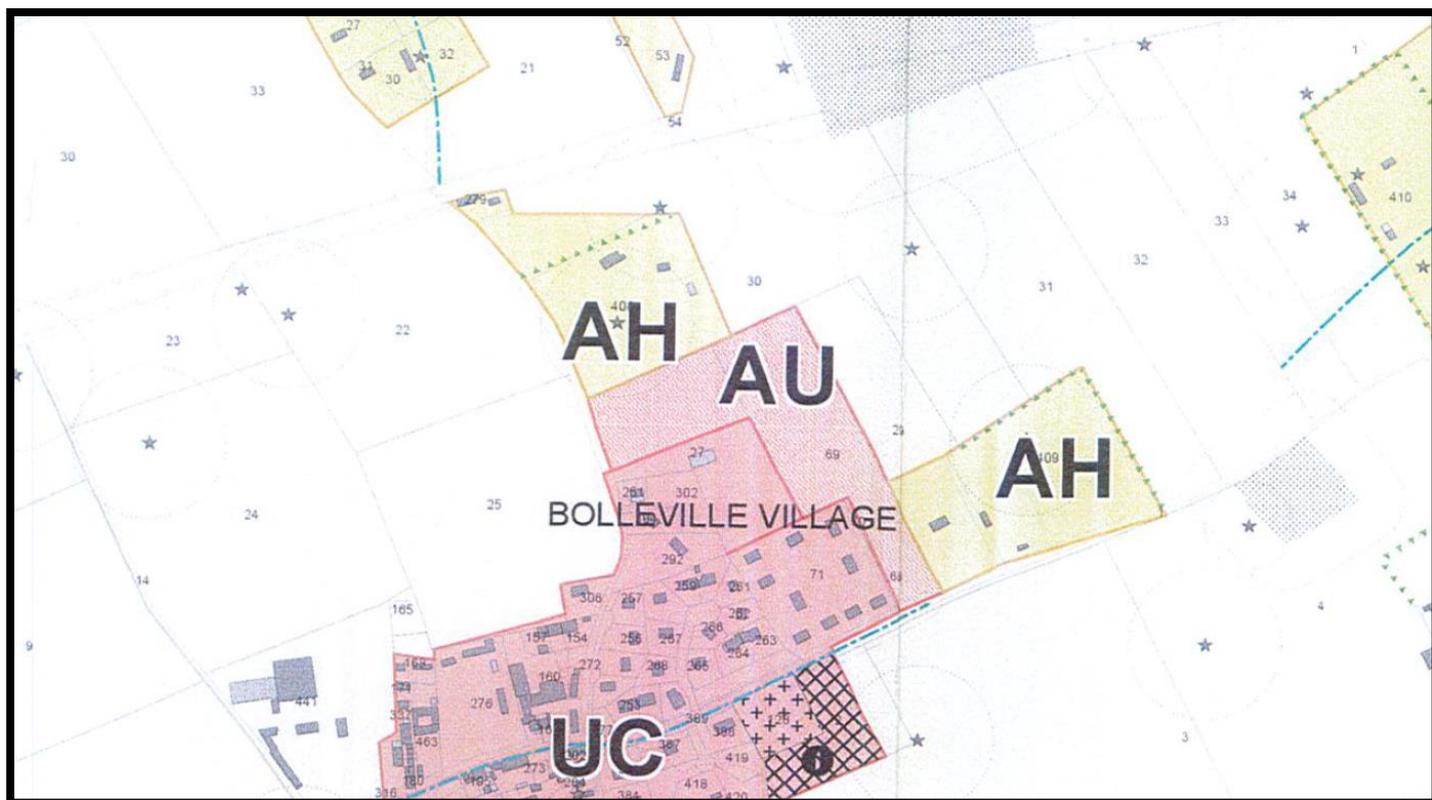
- Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvée en septembre 2018. Elle classe le terrain en zone AU correspondant à une zone à urbaniser du centre-bourg et son extension, à vocation principale d'habitat.

Le projet s'insère dans une zone à urbaniser et est bordé au Sud par le centre-bourg, au Nord et à l'Est, par des hameaux. Un schéma d'aménagement global de la zone AU et d'une partie de de la zone UC est présenté ci-dessous. L'aménagement de ce terrain répond donc à la logique d'urbanisation de la commune.



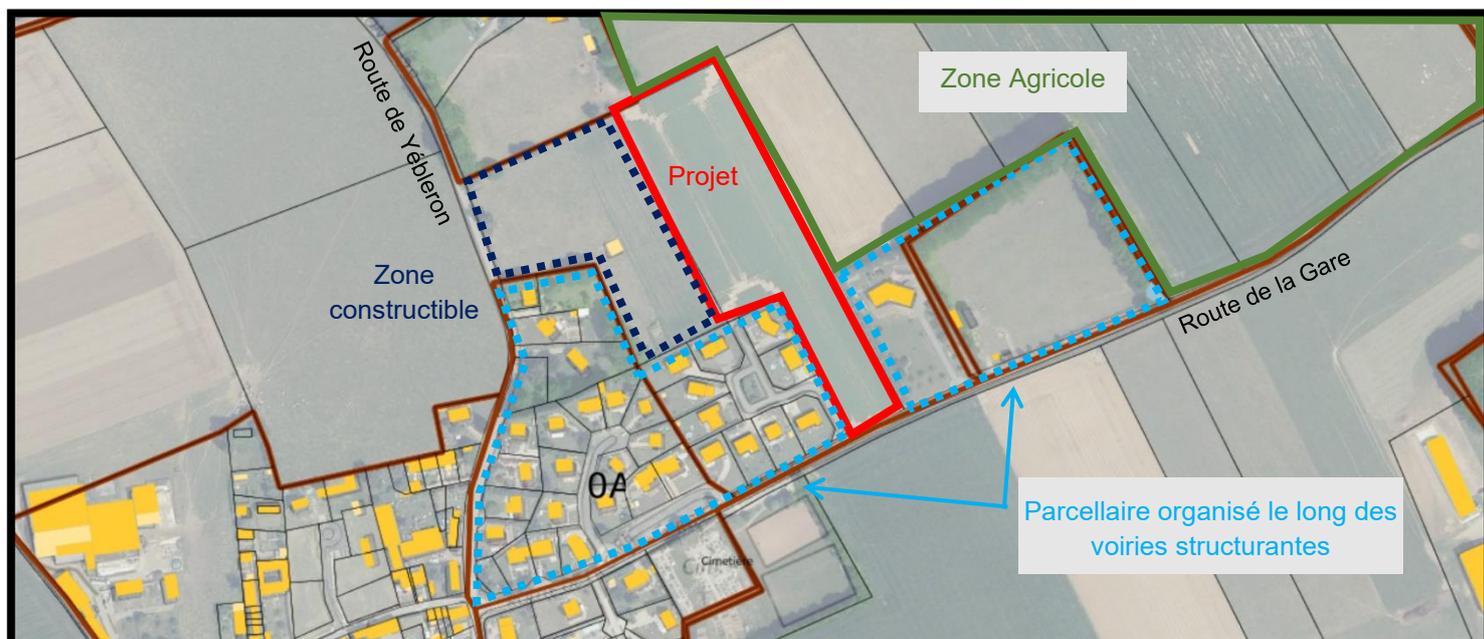
Nota : Le capacitaire indiqué sur ce schéma est donné à titre indicatif



Extrait du PLU en vigueur (sans échelle)

1.1.3 Caractéristiques actuelles du site

- Forme, topographie, habitat environnant, parcellaire



Le terrain objet du projet est en forme de drapeau avec un accès au Sud. Il est actuellement à l'état d'herbage. Il est bordé au Sud, par des opérations d'habitat pavillonnaire datant des années 2000

et au Nord, à l'Ouest et l'Est, par des terres agricoles et deux clos masures. L'habitat environnant est organisé autour des voies structurantes du centre-bourg à savoir, la Route de la Gare et la Route de Yébleron. Des constructions traditionnelles en colombages ou briques et silex des clos masures se mêlent avec des constructions contemporaines de petites tailles. Des terrains agricoles se trouvent de part et d'autre des extérieurs de ce profil.

L'accès actuel sur le terrain se fait au Sud, par la Rue de la Prairie. La voirie publique étant en surplomb du terrain, des terrassements seront exécutés afin de permettre la connexion avec la voirie du lotissement sans pour autant induire un risque de ruissellement sur le futur lotissement.

La topographie du terrain montre une pente descendante du Nord-Ouest vers le Sud-Est, induisant une certaine gestion des eaux pluviales qui sera décrite dans le programme des travaux (pièce PA8).

Desserte par les réseaux

Les réseaux de viabilisation équipent la Rue de la Prairie. Leur statut public ou privé sera étudié afin de se conformer aux modalités de raccordement. Ils comprennent notamment les réseaux :

- Électrique basse tension, en souterrain,
- D'Adduction en Eau Potable (AEP) : Ø 110 en PVC,
- De réseau d'assainissement en Ø200 PVC,
- De télécommunication en souterrain.

~~Le futur aménagement sera couvert par une réserve incendie d'une capacité de 120 m³ ou par un poteau incendie (si le réseau le permet) qui sera aménagée dans le cadre des travaux.~~

La couverture incendie sera assurée par la réserve de 120m³ existante située Rue de la Prairie. La consultation du SDIS lors de l'instruction du permis permettra de préciser si le débit est suffisant au regard de l'opération projetée sachant que les habitations envisagées devront répondre à la classification de 1^{ère} famille, habitat isolé, surface inférieure à 250 m², risque faible conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

1.2 Présentation du projet

Le plan de composition (PA4) peut accompagner la lecture afin d'illustrer les propos ci-dessous.

1.2.1 Aménagement(s) prévu(s) pour le terrain

L'aménagement prévu est une opération de lotissement portant sur la création de 16 terrains destinés à la construction de bâtiment à usage d'habitation d'une superficie comprise entre 677 m² et 788 m² de forme rectangulaire avec création d'espace et équipements communs. Les commodités liées à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées seront traitées dans le cadre des travaux du lotissement.

La surface plancher maximale envisagée est de 4 000 m².

1.2.2 Organisation et composition des aménagements nouveaux

Les parcelles à créer seront organisées autour d'une nouvelle voie en impasse. Dans le cadre du projet, elle se termine provisoirement en placette qui pourra se prolonger et mailler la Route de Yébleron en fin d'aménagement de la zone. Cette placette provisoire sera suffisamment dimensionnée pour un demi-tour aisé. Cette nouvelle voie permettra de desservir les 16 terrains à bâtir.

1.2.3 Traitement des voies et espaces publics et / ou collectifs

Le terrain présentant une pente douce, le profil en long de la voirie pourra suivre aisément le terrain naturel. La partie finale de la voirie débouchant sur la Rue de la Prairie fera l'objet de terrassement pour permettre le raccordement au niveau de la voie publique.

La placette de retournement située en partie terminale permettra d'effectuer un ramassage des ordures ménagères en porte à porte pour l'ensemble des lots.

Le profil en travers de la voie sera mono-pente de façon à recueillir les eaux pluviales en son point bas. Des grilles en avaloir seront disposées afin de collecter les eaux de la voirie à diriger vers une noue d'infiltration.

Un espace public végétalisé accueillera une poche de stationnement, une zone de rencontre piétonne reliée au lotissement de la Prairie par un chemin enherbé. Une haie champêtre sera plantée en fond des lots 12 à 16 et en lot 4, (côté sud), afin d'assurer une continuité écologique entre les deux clos-masures existants. L'aménagement de ces espaces paysager sera à la charge de l'aménageur.

Un espace paysager sera créé à l'entrée du lotissement afin de marquer l'entrée du village de Bolleville. Ainsi, il n'y aura pas de construction en bordure de la Route de la Gare.

~~Le futur aménagement sera couvert par une réserve incendie d'une capacité de 120 m³ ou par un poteau incendie (si le réseau le permet) qui sera aménagée dans le cadre des travaux.~~

La couverture incendie sera assurée par la réserve de 120m³ existante située Rue de la Prairie.

1.2.4 Organisation et aménagement des accès au terrain et du stationnement

Concernant les lots à bâtir, l'accès au terrain se fera depuis la nouvelle voirie créée. Aucun autre accès n'est possible.

Chaque lot n'aura qu'un unique accès sur la voie interne. Un espace permettant le stationnement de deux véhicules sera prévu à l'intérieur de chaque parcelle de façon à ne pas stationner sur la voie à créer. L'aménagement de ces accès sera à la charge des futurs propriétaires.

1.2.5 Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Par son orientation, le relief et l'implantation du bâti existant, le terrain suggère une implantation du bâti, suivant une orientation parallèle aux courbes de niveau (axe Est-Ouest) de la ligne de faitage principal. Excepté pour les lots de 12 à 16 où la forme des lots suggèrent plutôt une orientation Nord-Sud.

Une haie périphérique sera plantée d'essences locales à la charge des acquéreurs sur les lots 4 à 11 conformément aux documents graphiques et au PLU (article AU 13). Cette haie sera à maintenir et à entretenir par les acquéreurs. Elle devra avoir une largeur totale minimal de 1m.

Les clôtures et la végétation seront traitées au moment du dépôt du permis de construire par les futurs pétitionnaires au regard des règles d'urbanisme en vigueur.

1.2.6 Equipement à usage collectif

La voirie et les noues d'infiltration, situées en dehors des parcelles et l'ensemble des réseaux et leurs accessoires éventuels (poste de transformation, poste de refoulement...), seront les équipements à usage collectif.

La placette de retournement située en partie terminale permettra d'effectuer un ramassage des ordures ménagères en porte à porte pour l'ensemble des lots. Une poche de stationnement est prévue en centre du lotissement.

Conformément aux dispositions de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs sont destinés à être attribués à une association syndicale qui sera constituée par l'aménageur.

1.2.7 L'intégration urbaine et paysagère du projet

Une hypothèse d'implantation des bâtiments dans le lotissement a été envisagée et représentée sur les documents joints à la demande :

- Par une visualisation en trois dimensions à l'aide de 2 coupes longitudinales (Pièces PA 9 et PA 5).

Cette hypothèse est conforme à l'orientation des faitages indiquée au plan de composition, soulignant ainsi la topographie et l'exposition par rapport au Sud.

1.2.8 Parti de division adopté

Les espaces du lotissement, indiqués au plan de composition, se décomposent de la manière suivante :

Espaces communs :	
- Voirie interne (chaussée, zone de dépôts des ordures ménagères)	3 731 m ²
Terrains privatifs	11 405 m ²
Superficie totale du lotissement :	15 136 m²

La division parcellaire est libre, les divisions figurant aux plans annexés sont données à titre indicatif. Elles pourront être modifiées par la suite, sans ajout ni suppression de lot et sans que cette modification ne donne lieu à une nouvelle demande de Permis d'Aménager, à condition que soient respectées pour chacun des lots créés les règles du PLU en vigueur.

Toutefois, en cas de modification du parcellaire, les prospects en périphérie de l'unité foncière devront être conservés.

2 Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain – PA6 et PA7

2.1 Terrain dans l'environnement proche :

Les vues suivantes sont positionnées sur la vue aérienne ci-dessous.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4 : Futur accès



Vue 5



Vue 6



2.2 Terrain dans l'environnement lointain :

La vue aérienne ci-dessous permet de visualiser le terrain et son intégration dans le tissu urbain actuel.



3 Programme des travaux – PA8

3.1 Préambule

La Société « Drakkar Développement », représentée par M. DORMEAU Aymeric, ci-après désigné « l'aménageur » ; s'engage à exécuter dans les règles de l'art, les travaux décrits ci-après et figurant aux plans annexés, pour assurer la viabilité du lotissement.

Les équipements communs et les réseaux situés dans les emprises des espaces communs à l'usage des colotis, seront construits par le lotisseur.

3.2 Viabilité (Plan de Voirie - PA 8b)

3.2.1 Trame de la voirie

La desserte des lots du lotissement sera assurée par une voirie en impasse. La chaussée sera à usage partagé. Elle se termine, à son extrémité par une placette de retournement. L'emprise de la voirie permettra un double sens de circulation. Elle sera en connexion avec la Rue de la Prairie. Le tracé de la voirie est figuré sur les plans ci-annexés.

Le futur aménagement sera couvert par une réserve incendie d'une capacité de 120 m³ ou par un poteau incendie (si le réseau le permet) qui sera aménagée dans le cadre des travaux.

3.2.2 Profils en travers type

Le profil en travers type de la voie correspond à la coupe figurant au plan voirie (PA8b). Il comprendra, en partant de l'amont vers l'aval :

- Une chaussée de 4.50m de large, mono-pente (2 %) bordée de bordures franchissables type A2.
- Un trottoir de 1,50m de large, formant une voirie mixte et bordée par une bordure arasée en son point bas.

3.2.3 Consistance des chaussées

Les caractéristiques de la chaussée, après constatation ou amenée de la plateforme à la classe PF2, seront les suivantes :

- Durée de vie 15 ans,
- Structure hors gel,
- Assise de chaussée traitée ou non (couches de base et de fondation) selon la période et les conditions de réalisation,
- Enrobés en couche de finition.

La structure de chaussée mentionnée aux pièces graphiques du dossier est donnée à titre indicatif. Le réseau d'assainissement des eaux usées à créer se trouvera sous la chaussée.

Les réseaux divers à créer seront sous la chaussée.

3.2.4 Provenance et qualité des matériaux

Tous les matériaux utilisés pour la construction des ouvrages seront conformes aux normes en vigueur.

3.3 Assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales (Plan Assainissement - PA 8B)

Il sera réalisé suivant le mode séparatif.

Les ouvrages seront calculés en application de la circulaire 77284 du 22 juin 1977 et des prescriptions techniques de la communauté de communes Caux Seine Agglo.

3.3.1 Assainissement pluvial

L'aménageur décrit ci-dessous une possibilité de gestion des eaux pluviales. D'autres solutions techniques pourront être retenues dans la mesure où elles permettent la bonne gestion des eaux pluviales et que leur rejet dans le réseau du fermier est possible.

- Eaux pluviales de voirie

Les eaux pluviales de la voirie seront orientées vers un système de réseau gravitaire de grilles situées en point bas de la voirie à créer. Ces eaux seront dirigées dans des noues dimensionnées pour une pluie centennale.

Ces eaux seront réceptionnées dans deux noues d'infiltration paysagères d'un volume de 135 m³ et de 230 m³.

La surface du lotissement est supérieure à 1 hectare, une étude liée au dossier Loi sur l'Eau est donc nécessaire, une analyse hydraulique a été réalisée. Cette étude a permis de définir un volume total exigible des eaux pluviales de voirie de 365 m³. Les noues qui seront réalisées auront donc une capacité supérieure.

- Eaux pluviales de toiture

Les eaux pluviales des toitures des constructions seront dirigées vers des massifs drainants à la charge des acquéreurs dimensionnés pour une pluie décennale avec rejet vers un réseau d'eaux pluviales. Nous conseillons également aux acquéreurs l'installation d'une cuve de récupération d'eaux pluviales dans un souci d'écologie.

La localisation de ces ouvrages est susceptible de varier en fonction de l'étude technique au moment des permis de construire. L'implantation définie au plan des travaux d'équipement est donc donnée à titre indicative.

3.3.2 Assainissement eaux usées

Le réseau d'assainissement existant est repéré sur le plan d'assainissement. Il se situe sous la chaussée de la Rue de la Prairie.

La desserte des lots se fera par des branchements individuels (diamètre 160). Les boîtes de branchement seront situées sur le domaine commun au droit des lots.

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation définie au plan des travaux d'équipement est donc donnée à titre indicative.

3.4 Réseaux divers (Plan des réseaux - PA 8C)

3.4.1 Alimentation en eau potable, défense incendie

Le lotissement sera relié via une canalisation d'eau à poser sous la voirie à créer. Celle-ci sera reliée à la canalisation existante (Ø110 PVC) présente dans le lotissement de la Prairie.

Les branchements seront calculés et exécutés conformément aux prescriptions du cahier des charges du fermier.

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation définie au plan des travaux d'équipement est donc donnée à titre indicative.

~~Le futur aménagement sera couvert par une réserve incendie d'une capacité de 120 m³ ou par un poteau incendie (si le réseau le permet) qui sera aménagé dans le cadre des travaux.~~

La couverture incendie sera assurée par la réserve de 120m³ existante située Rue de la Prairie.

La consultation du SDIS lors de l'instruction du permis permettra de préciser si le débit est suffisant au regard de l'opération projetée sachant que les habitations envisagées devront répondre à la classification de 1^{ère} famille, habitat isolée (futurs constructions distantes de plus de 5m), surface inférieure à 250 m², risque faible conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieur Contre l'Incendie.

3.4.2 Alimentation en électricité

L'aménageur réalisera sur l'ensemble de la zone un réseau souterrain de distribution électrique basse tension connecté au réseau présent au sein du lotissement de la Prairie. Le transformateur existant permettra d'alimenter l'ensemble des lots.

Les acquéreurs des lots seront alimentés en énergie électrique à partir du réseau basse tension.

La distribution en énergie électrique de chaque lot sera réalisée conformément aux normes ENEDIS en vigueur.

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation définie au plan des travaux d'équipement est donc donnée à titre indicatif.

3.4.3 Téléphone

L'Aménageur réalisera sur l'ensemble de la zone, un réseau souterrain de téléphonie connecté au réseau souterrain situé au sein du lotissement de la Prairie.

Les acquéreurs des lots seront desservis à partir du réseau par des boîtes de branchements 30 x 30.

La localisation des ouvrages de branchement et le point de raccordement sont susceptibles de varier en fonction de l'étude technique. L'implantation définie au plan des travaux d'équipement est donc donnée à titre indicative.

3.5 Espaces verts

Le long de la voirie, un espace végétalisé de 3m de large sera planté. Une noue sera formée au sud du lot n°4, à l'est de l'opération pour guider les eaux de la zone amont vers le bassin au sud de l'opération. Elles seront semées de graminées et de graines messicoles. Elles pourront également être plantées d'arbres de petit développement sur les flancs et non en fond de noue.

Deux ouvrages de rétention des eaux pluviales sont prévus au sein de l'opération. Ces espaces comporteront des dépressions qui permettront de recueillir l'ensemble des eaux pluviales. L'un des deux ouvrages aura aussi la vocation de réserve incendie afin de couvrir les futures habitations si la pose d'un poteau incendie n'est pas envisageable. La végétation sera composée de plantes vivaces, d'arbustes ou d'arbres de petits développements.

Un espace public végétalisé accueillera une zone de rencontre piétonne reliée au lotissement de la Prairie par un chemin enherbé. Une haie champêtre sera plantée en fond de lot 11 à 16 et en bordure du lot 4 (côté sud) afin d'assurer une continuité écologique entre les deux clos-masures existants. L'aménagement de ces espaces paysager sera à la charge de l'aménageur.

3.6 Réalisation des travaux

Les travaux seront réalisés en une seule phase.

4 Règlement du lotissement – PA10

4.1 Introduction

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement de 16 parcelles, réalisé par la société DRAKKAR DEVELOPPEMENT, sur la Commune de BOLLEVILLE.

Ce règlement écrit et le règlement graphique viennent **en complément** des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres aux Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur dans la Commune de Bolleville, à la date de création du lotissement.

De ce fait, le présent règlement est plus directif que le P.L.U. sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les 14 articles du P.L.U. L'opération se situant en zone AU du P.L.U..

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur et conformément à **l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme** : « *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... »*

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 16 parcelles de terrain à bâtir dont les surfaces approximatives (environ 720 m² en moyenne) sont indiquées sur le règlement graphique (PA10) joint au présent dossier de demande de Permis d'Aménager. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

Les lots numérotés de 1 à 16 inclus sont destinés à recevoir des habitations unifamiliales.

Le lot n°17 correspond à l'emprise de la voie interne, des ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales, et des espaces verts communs.

AMENAGEMENT

Le programme des travaux et les plans de voirie, assainissement et réseaux divers devront définir les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, électricité, assainissement, voirie et téléphone en attente en limite de propriété.

4.1 Dispositions

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sols interdites

Pas de prescriptions.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pas de prescriptions.

Article AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur les dispositions suivantes devront être respectées :

3.1 Les accès aux parcelles (entrées charretières) seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique qui définit leur localisation (voir règlement graphique PA10).

3.2 En outre, au droit de ces accès, le portail et la clôture seront reculés de 5 mètres à partir de l'emprise de l'espace collectif et aura une largeur minimale de 5 mètres. La partie de l'entrée charretière située sur le domaine privé sera réalisée à la charge des acquéreurs dans un aspect comparable à la partie située sur le domaine commun. Les matériaux à privilégier, outre l'enrobé, seront le béton désactivé ou balayé, les matériaux perméables type alvéolaire avec gazon ou gravillon, le mélange terre pierre engazonné ou des aires gravillonnées.

Article AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur les dispositions suivantes devront être respectées :

4.1 Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement (les modalités de raccordement seront précisées dans les schémas V.R.D. et le programme des travaux).

4.3 Les eaux pluviales provenant des toitures des lots seront collectées par un dispositif individuel de stockage enterré type massif drainant à la charge des acquéreurs.

Toutes les servitudes nécessaires devront être créées afin d'assurer la gestion des eaux pluviales.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains constructibles

Pas de prescriptions.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

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

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

6.3 Conformément à l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'implantation seront appliquées sur « l'ensemble du projet » puisqu'il « 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 »

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait d'une limite séparative, la distance entre les constructions (constructions principales et annexes) et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage avec un minimum de 3m.

En périphérie du lotissement, la distance entre les constructions (constructions principales et annexes) et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage avec un minimum de 3m.

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

Pas de prescriptions.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions.

Article AU 10 : Hauteur des constructions

Pas de prescriptions.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Au-delà des prescriptions prévues à l'article AU 11 du PLU, les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site construit et des paysages. Les proportions entre les volumes bâtis et non-bâtis devront rester harmonieuses. La simplicité des volumes devra être privilégiée. Néanmoins, il sera accepté l'ajout de modénatures régionales comme les appuis de fenêtres, linteau, bandeau, corniche, colombage en bois, toujours en concevant une simplicité dans la composition. Cela à condition d'utiliser des matériaux véritables.

Les matériaux pour la couverture des constructions doivent obligatoirement rester dans la tonalité ardoise, d'aspect ardoise naturel ou tuile de terre cuite gris anthracite, teintée dans la masse.

L'usage de la couleur blanche pour les enduits de façades des constructions est interdit.

L'architecture écologique est recommandée, mais non imposée. L'emploi de matériaux transformés ou naturels, respectueux de l'environnement pourront être employés pour l'enveloppe extérieure.

En limite des parcelles, la pose de clôture n'est pas obligatoire. En revanche, l'usage d'un soubassement maçonné ou en préfabriqué, surmonté d'une clôture, est interdit sur toutes les limites extérieures au lotissement.

Adaptation au sol

La cote RDC ne doit pas excéder 0.50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. La construction ne devra pas excéder un étage + comble sur rez-de-chaussée (R+1+Combles) et ne pas dépasser 8m de hauteur au faitage. Les sous-sols accessibles aux véhicules sont interdits. Les caves sont autorisées.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent présenter une pente de 45° et posséder un débord de toiture d'au moins 30 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative. Pour les constructions à usage d'habitat, les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures monopentes pour les constructions principales ne sont pas autorisées. Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les extensions et les annexes contiguës à une construction principale existante.

Les toits terrasses sont autorisés pour les annexes et extensions dont l'emprise au sol correspond à 30% maximum de la surface de plancher de la construction principale. Des pentes de toitures plus faibles pour les annexes pourront être autorisées, sans être inférieure à 30°.

En cas de plusieurs ouvertures sur toiture, le panachage est interdit (soit lucarne, soit fenêtre de toit, etc, mais pas plusieurs types d'ouverture en même temps). Sur les façades situées du côté de l'espace public, seules les lucarnes sont autorisées.

Les toitures seront en ardoises naturelles ou synthétiques noires, ou en tuiles de terre cuite ton ardoise noir.

Façade et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les couleurs à respecter sont les suivantes :

Teintes pour enduits de base (teintes Weber ou équivalent) :



012 - Brun



013 - Brune foncé



202 - Cendre beige foncé



212 - Terre beige



215 - Ocre rompu



240 - Marron moyen



268 - Cendre vert



320 - Rose brun



495 - Beige schiste



516 - Argile verte

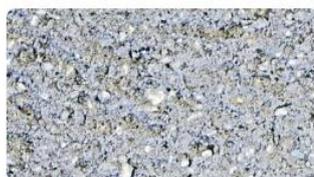


545 - Terre d'arène

Teintes complémentaires dans le cadre d'une bichromie ou pour usage ponctuel et limité (teintes Weber ou équivalent) :



601 - gris aluminium



291 - gris ciment



609 - gris chrome



749 - gris basalte



661 - gris schiste



Beige schiste - 495



Brune foncé - 013



202 - Cendre beige foncé



Brique orange - 323



Brique rouge - 330

La façade principale de la construction principale (hors annexe) devra avoir une longueur d'au moins 1.5 fois sa largeur, ceci afin de recréer l'aspect « longère ».

Les pignons devront comporter au moins deux teintes. Les pignons sur rue devront comporter au moins deux ouvertures, y compris la porte de garage si elle s'y trouve.

Chaque façade ne devra pas comporter plus de 3 formats d'ouverture différents, hors porte de garage. Le linteau de cette dernière devra être aligné avec ceux des autres ouvertures.

Clôtures

En limite avec l'espace public :

- une haie vive sera plantée ;
- les clôtures seront posées en retrait de 1 mètre ;
- la hauteur maximum de la haie et de la clôture sera de 1.50 mètre.

En limite séparative :

- une haie vive pourra être plantée ;
- les clôtures seront posées sur limite ;
- la hauteur maximum de la haie et de la clôture sera de 2.00 mètres.

Concernant les matériaux, sont autorisées les clôtures en grillage simple torsion, ou en treillis soudés de couleur vert foncé. Le béton est interdit, les sous-bassements sont interdits.

Article AU 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

12.1 Pour chaque parcelle, il sera obligatoirement aménagé au minimum deux places de stationnement en dehors des espaces communs du lotissement, dans la partie privative non close, constituée par l'entrée charretière.

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

12.3 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 AU 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres d'aire de jeux et de loisirs, de plantations,

Il est rappelé que « les limites des parcelles jouxtant les zones A doivent être plantées d'une haie d'arbres ou d'arbustes en essence locale » - Art AU13. Cette haie devra avoir une largeur minimale de 1 m et sera constitué a minima de 3 essences citées dans le présent article.

Au-delà des prescriptions prévues à l'article 13 de la du PLU, des plantations de haies sont préconisées.

Les haies devront être plantées à 0,60 m de distance des limites parcellaires, permettant une taille régulière au droit de cette limite.

Les haies de clôture seront majoritairement composées en mélange parmi les essences suivantes :

- Pour une haie taillée, hauteur maximum 1,50m, plantée à 0,60m de la limite :

Viorne obier, viorne lantane, troène d'Europe, fusain d'Europe, cornouiller sanguin, prunellier, houx, charme commun.

- Pour une haie libre, hauteur supérieure à 2,00m, plantée à 2,00m de la limite :

Liste des essences de haies taillées + : aubépine, noisetier, if, hêtre, érable champêtre, saule argenté.

Voire également liste des essences conseillées par le CAUE 76.

Les haies monospécifiques se sont pas admises à l'exception des charmilles (composée de charmes commun). Elles peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tel que rosier, chèvrefeuille, camellia. Les thuyas, cyprès de Leyland, laurier palme, pyracantha et berbérís sont interdits.

Si un arbre isolé est planté dans une parcelle, une distance minimum de 5m de toute limite et de toute construction doit être respectée. Les essences locales ou déjà présentes dans le voisinage est conseillées :

Il est rappelé que l'usage de produits phytosanitaires d'origine chimiques est strictement interdit (loi du 17 aout 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte). Il est fortement conseillé de pailler les plantations (d'origine minérale ou végétale).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

À chaque parcelle numérotée de 1 à 16, la surface de plancher maximale affectée figure dans le tableau ci-dessous.

Lots	Surface provisoire m²	Surface plancher en m²
1	733	250
2	748	250
3	770	250
4	788	250
5	677	250
6	677	250
7	677	250
8	677	250
9	705	250
10	704	250
11	730	250
12	704	250
13	704	250
14	704	250
15	704	250
16	703	250

5 PA 12 : Engagement du lotisseur

Je soussigné, M. DORMEAU Aymeric, représentant la société Drakkar Développement, sise 216, route de Neufchâtel, 76 230 BIHOREL, agissant en ma qualité de pétitionnaire de la demande d'autorisation de lotir sur le terrain sis à BOLLEVILLE cadastré section ZH n° 69 & 70, d'une superficie cadastrale de 15.136 m²,

M'engage irrévocablement, conformément aux prescriptions de l'article R.442-7, du Code de l'Urbanisme, à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots de terrain issus du lotissement en cause, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs dudit lotissement jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Fait à BIHOREL,

Le 22/06/22.

DRAKKAR DEVELOPPEMENT
Promotion Immobilière - Aménagement
Foncier - Réhabilitation
216, route de Neufchâtel - 76420 Bihorel
SAS au capital de 200 000 €
Siret : 848 599 213 00024 - APE 4110A