

## 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 m<sup>2</sup> 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

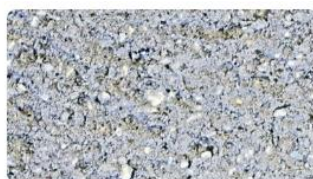


545 - Terre d'arène

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.

<b>Lots</b>	<b>Surface provisoire m<sup>2</sup></b>	<b>Surface plancher en m<sup>2</sup></b>
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 m<sup>2</sup>,

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