

### 3.4.5 Téléphonie

Pour chaque parcelle, l'aménageur réalisera des raccordements directs sur le réseau aérien au droit de la Rue des Quatre Vents.

Les acquéreurs des lots seront desservis à partir de chaque raccordement 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.

### 3.4.6 Rudologie

L'anneau de circulation en sens unique sera suffisamment dimensionné pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères et de secours, de circuler. Les dimensions indiquées au PA 8b, sont données à titre indicatif et seront soumises à consultation et approbation des services des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Communes Pont Audemer – Val de Risle. Elles seront donc soumises à consultation et approbation des services concernés.

En complément des dispositions préalablement évoquées, une zone de collecte des ordures ménagères sera réalisée par l'aménageur pour les lots 13 et 14.

## 3.5 Espaces verts

Le long de la voirie en impasse, une noue plantée sera réalisée à charge de l'aménageur. La structure paysagère du terrain est bien visible avec divers talus et alignements d'arbres. Au vu de cette situation, un soin particulier doit être donné au projet pour assurer les continuités paysagères et environnementales. Les arbres en entrée d'opération seront plantés par l'aménageur parmi les essences suivantes (charme, viorne, hêtre...). Les plantations de haies et/ou d'arbres à l'intérieur des parcelles seront à la charge des acquéreurs.

Afin de favoriser les infiltrations, les eaux des voiries sont collectées par des noues. Le rejet vers le milieu naturel sera rendu possible via un débit de fuite de 2,00l/s par infiltration.

## 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 17 lots à bâtir et 3 macro-lots de 6 logements à vocation locative, réalisé par la société DRAKKAR DEVELOPPEMENT, sur la Commune de SAINT SYMPHORIEN.

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.I) en vigueur dans la Commune de SAINT SYMPHORIEN, à la date de création du lotissement.

De ce fait, le présent règlement est plus directif que le P.L.U.I sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les articles du P.L.U.I. L'opération se situant en zone AUb2 du P.L.U.I.

En complément aux règles du P.L.U.I 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...* »

## 4.2 Découpage et affectation des lots

Le lotissement comprend 17 lots à bâtir et 3 macro-lots, destinés à recevoir 2 habitations chacun, dont les surfaces approximatives 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 20 inclus sont destinés à recevoir des maisons d'habitations individuelles et jumelées.

Un lot commun (lot n°22) correspond à l'emprise de la voie interne, deux lots (lot n°21 et n°23) pour les ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales.

Si des lots contigus venaient à être réunis, les règles du présent règlement s'appliqueraient à l'ensemble de l'unité foncière ainsi créée.

## 4.3 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### Article AU 1.1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites :

Pas de prescriptions complémentaires.

### Article AU 1.2 – Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Pas de prescriptions complémentaires.

## 4.4 Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Article AU 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

#### Implantations des constructions par rapport à la limite d'emprise publique et aux voies existantes, à modifier ou à créer :

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

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 »

#### Implantations des constructions par rapport à la limite séparatives de propriété :

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 3 ml sauf pour les lots 18 à 20, où deux constructions peuvent être mitoyennes au sein d'une même parcelle.

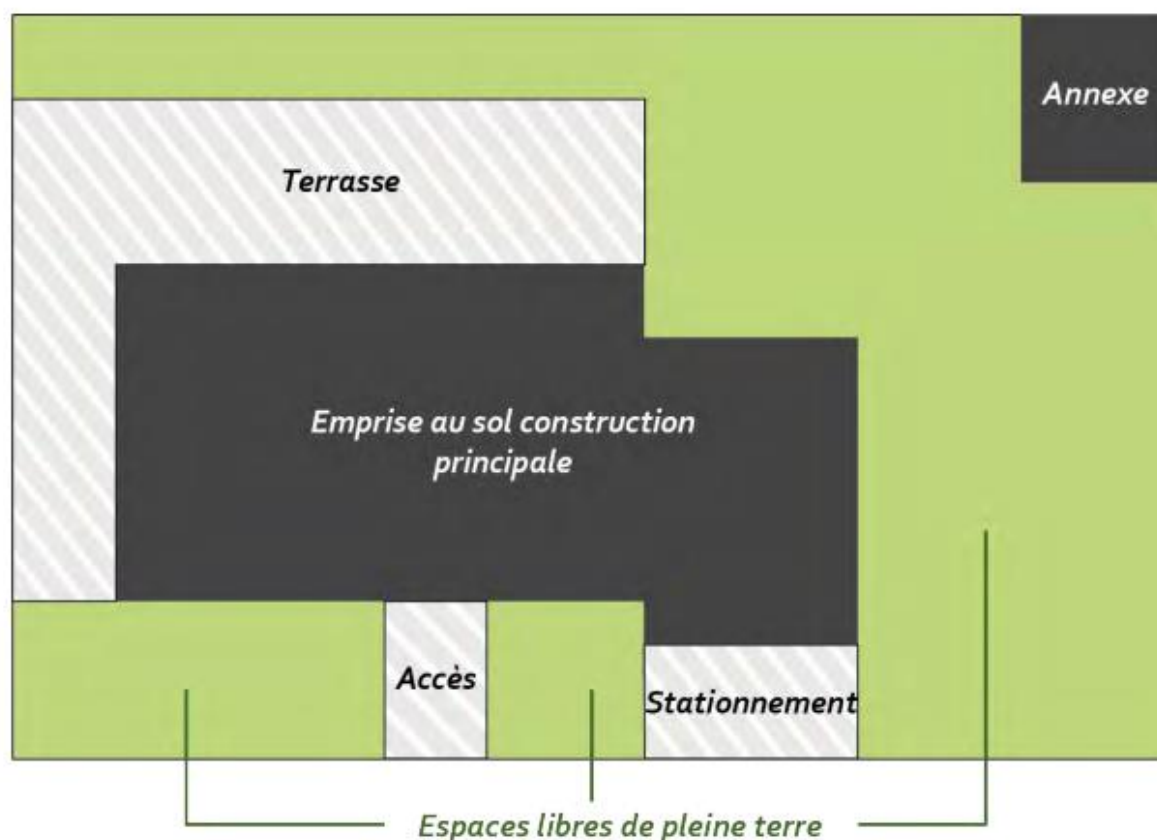
En périphérie du lotissement, la distance entre les constructions (constructions principales et annexes) et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage avec un minimum de 3m. A noter qu'en limite avec la lisière boisée, un prospect d'inconstructibilité de 15 ml sera imposé.

**Emprise au sol à respecter et espaces libres en pleine terre à préserver :**

À chaque parcelle numérotée de **1 à 20**, la surface de plancher maximale affectée figure dans le tableau ci-dessous.

Lot	Surface des lots	Surface de plancher	Emprise au Sol maximale
1	887	300	260
2	887	300	260
3	1300	300	300
4	1300	300	300
5	1220	300	300
6	930	300	270
7	930	300	270
8	930	300	270
9	930	300	270
10	900	300	270
11	900	300	270
12	900	300	270
13	1171	300	300
14	1201	300	300
15	1017	300	280
16	1287	300	300
17	1299	300	300
18	1300	300	300
19	1300	300	300
20	1300	300	300
TOTAL	21 890	6 000	5 690

Tout projet de construction doit respecter une emprise au sol de 30 % de la surface de la parcelle conformément au tableau et 55% de surface libre en pleine terre. Les surfaces libre en pleine terre sont définies de la façon suivante.



#### Hauteurs des constructions :

Tout projet de construction doit respecter la hauteur maximale de 8m au faîtage et 6.5m au sommet de l'acrotère. Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 5 m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### Article AU 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

#### Gabarits et volumes :

Pas de prescriptions complémentaires.

#### Façades et ouvertures :

Pas de prescriptions complémentaires.

#### Toitures et couvertures :

Pas de prescriptions complémentaires.

#### Clôtures :

En limite avec l'espace public :

- une haie vive sera plantée d'une hauteur de 2m maximum ;
- les clôtures seront posées en retrait de 0,50 mètre d'une hauteur de 1.80m maximum ;

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, les portails et clôtures seront en grillage simple torsion, ou en treillis soudés de couleur vert foncé. Les couleurs vives sont interdites. Le béton est interdit, les sous-bassements sont interdits. Les ouvrages de maçonnerie sont strictement interdits.

Les plantations de haies et/ou d'arbres à l'intérieur des parcelles seront à la charge des acquéreurs.

En limite avec les zones agricoles et boisés, la plantation de haies périphériques à l'opération sera à la charge des acquéreurs comme l'indique le règlement graphique. Elle pourra être doublée par une clôture à maille large (au moins 10cm par 10cm).

### **Article AU 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions :**

#### **Éléments de paysage protégé :**

Pas de prescriptions complémentaires.

#### **Stationnement :**

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

Les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont ainsi les suivantes :

- Surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup> par logement : 1 place.
- Surface de plancher comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> par logement : 2 places.
- Au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement : 3 places.

Se reporter à l'article 3.1 du présent règlement pour plus de précision sur la position, les dimensions et le mode de réalisation de ces entrées.

## **4.5 Equipements, réseaux**

### **Article AU 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :**

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

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

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. Les matériaux à privilégier, seront des matériaux perméables type alvéolaire avec gazon ou gravillon, le mélange terre pierre engazonné ou des aires gravillonnées.

### Article AU 3.2 - Equipements :

Pas de prescriptions complémentaires.

### Article AU 3.3 : Desserte par les réseaux

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

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). 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. L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants, suivant plan des travaux.

S'agissant d'assainissement non collectif, les installations et constructions respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain. La mise en œuvre dudit assainissement, ainsi que l'étude pédologique préalable, seront à charge exclusive des futurs acquéreurs.

Les eaux pluviales provenant des surfaces privatives de tous les lots seront collectées par un dispositif individuel de stockage enterré type massif drainant à la charge des acquéreurs. Ce dispositif sera dimensionné pour une pluie d'occurrence décennale. Le trop plein de ces dispositifs sera dirigé vers des boîtes ou tabourets de branchement reliés au réseau commun d'évacuation des eaux pluviales.

## 5 PA 12 : Engagement du lotisseur

Je soussigné, Monsieur Aymeric DORMEAU, représentant la société Drakkar Développement, sise 216 Rte de Neufchâtel, 76420 Bihorel, agissant en ma qualité de pétitionnaire de la demande d'autorisation de lotir sur les terrains sis à SAINT SYMPHORIEN cadastrés section AB n°24 - n°50 - n°134 - n°135 - n°225 - n°226 - n°228 - n°244 - n°289 - n°290 pour une contenance cadastrale totale de **2ha 66a 69ca**.

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.

Fait à BIHOREL,

Le ...

24/09/24

