



RY

Chemin de la Bouleautière - Sente du Bel Event - CR n°15

Aménageur : **PRESTIGE
IMMO 76**

1609 Route de Lyons - 76520 MONTMAIN
Tel: 02.35.79.08.00

Résidence du Bel Event II
Projet de lotissement en 10 Lots à bâtir



Pièce PA 10 :
REGLEMENT

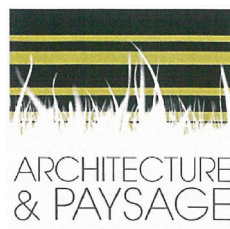
Date : Décembre 2021
Dossier n° 18999

Indice : A

Indice	Date	Modifications
A	Mars 2022	Mise à jour selon observation du Service instructeur



Bureau d'études VRD: SNETA
SOCIETE NORMANDE D'ETUDES
TECHNIQUES D'AMENAGEMENT
37, Rue des Martyrs - 76770 LE HOULME
Tél : 02.35.75.88.60 - Fax : 02.35.75.26.93
snet@orange.fr - www.snet.fr



Architecte :
ARCHITECTURE ET PAYSAGE
97, Rue Henry de la Vaulx
76750 BIERVILLE
Tel: 02.35.35.17.14
cbrayerarchi@gmail.com

Ce document **vient compléter** les règles de la zone AUb du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du secteur du Plateau de Martainville qui s'appliquent pour ce projet de lotissement.

ACCES & VOIRIE

Pour les 4 à 10, l'emplacement de l'accès à la parcelle est imposé conformément à la pièce PA9.

Pour les autres lots, l'emplacement est indicatif. Cependant, l'emplacement de l'entrée devra tenir compte des ouvrages réalisés par l'aménageur ; branchements, luminaires, noues paysagères, plantations... C'est à l'acquéreur d'adapter son entrée à ces ouvrages.

Pour le lot n°5 : le chemin privé d'une largeur de 2m reliant le lot à la placette du lotissement représente un accès pompier qui devra être aménagé par l'acquéreur de la parcelle en trottoir piétons sur toute sa largeur avec une pente en long inférieure à 10%.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier et entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

Dans l'emprise de chaque lot, les constructions seront raccordées en souterrain sur les branchements réalisés par l'aménageur en limite de parcelle.

Assainissement des eaux pluviales :

Chaque acquéreur de lot individuel gère ses eaux pluviales privatives sur sa parcelle selon note jointe en annexe. La vidange et le trop plein du stockage privatif rejoindront les ouvrages du domaine commun en limite de propriété. L'acquéreur vérifiera la cote altimétrique de son rejet.

Servitude de passage de l'assainissement pluvial sur les lots 7 à 10 pour la collecte de la vidange et des trop pleins des stockages privatifs.

Lots n°1 à 5 : servitude de maintien du merlon de protection et fossé tout le long de la limite nord.

Lots n°7 à 10 : servitude du maintien de la noue aménagée.

Assainissement vanne :

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

Servitude de passage de l'assainissement vanne sur le lot 8 au profit du lot 7.

Une cote RDC minimum est imposée au lot n°6 pour le raccordement en gravitaire de la future construction sur le branchement EU créé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, 3^{ème} alinéa ; les règles d'implantation des constructions du PLUI s'appliquent au périmètre du lotissement.

Les constructions seront implantées en tenant compte également du document graphique, pièce PA9.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les lots 6 à 10, la hauteur des constructions est limitée à RDC+combles aménageables.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations créées à l'intérieur des lots par l'aménageur devront être conservées et entretenues.

En cas de nécessité de remplacement, il sera planté des végétaux d'essence équivalente.

Les acquéreurs réaliseront les plantations et aménagements paysagers de leurs parcelles conformément à la notice paysagère jointe en annexe de ce règlement.

Pour les lots n°4 et 6 ; les haies privatives plantées par les acquéreurs le long du chemin privatif du lot n°5 seront particulièrement bien entretenues de manière à maintenir cet accès à 2m de largeur.

SURFACE PLANCHER – EMPRISE AU SOL

La surface plancher totale est de 4 500 m² soit 450 m² par lot.

L'emprise au sol totale de l'unité foncière est de 13 483 m² x 40% = 5 393 m² soit 539 m² par lot.

Gestion des eaux pluviales privatives

Chaque acquéreur de lot individuel prend en charge la gestion de ses eaux pluviales privatives pour assurer au minimum une protection **décennale**. Toutes les eaux privatives devront être gérées : toitures, accès, chemin...

Un trop plein du stockage privatif rejoindra les ouvrages du domaine commun en limite de propriété : regard avec canalisation d'attente pour chaque lot.

Calcul des volumes :

La précipitation décennale de 6 heures est de 37 ℓ par m².

On raisonne pour 270 m² revêtu. Le volume est de 270 m² x 37 ℓ = 9 990 litres.

La vidange autorisée de 0,1 ℓ/s représente pendant 6 heures 2 160 litres.

Le stockage sera de 9 990 – 2 160 = 7 740 litres.

On prendra 8 m³ pour 270 m² revêtu.

Principe de gestion :

Le stockage privatif disposera d'une vidange de 0,1 ℓ/s soit 6 litres à la minute ; ce qui est obtenu à partir d'un robinet standard auto régulé.

Ce robinet devra rester visitable pour faciliter son entretien. Il est fortement conseillé d'avoir un filtre en amont du robinet également visitable et nettoyable.

Le volume à réaliser est au choix de l'acquéreur :

- cuve enterrée qui compte tenu de la topographie du terrain pourra permettre une vidange en gravitaire
- des drains
- des noues
- des vallonnements

Pour les stockages non étanches, l'infiltration ne pourra pas être prise en compte pour le dimensionnement.

⇒ **si l'acquéreur souhaite réutiliser les eaux pluviales selon préconisations parues au Journal Officiel du 29 août 2008 :**

La cuve aura un trop plein pour rejoindre un stockage privatif.

Le volume de cette cuve ne pourra pas être comptabilisé en tant que stockage utile et viendra s'ajouter au principe de gestion tel que défini ci-dessus.

A noter que seules les eaux de toitures pourront être recueillies dans cette citerne.

Principe de calcul :

⇒ **jusqu'à 270 m² de surface revêtue**

Le volume de stockage est de 8 m³ minimum.

La vidange est de 0,1 ℓ/s.

⇒ **au-delà de 270 m² de surface revêtue**

L'acquéreur refait le calcul du volume en prenant sa surface imperméabilisée.

La vidange est de 0,1 ℓ/s.

Nota : Les surfaces calculées graphiquement sont données à titre indicatif et seront précisées après bornage par le géomètre expert de l'aménageur



Projet en 10 lots
Echelle : 1/500
Mars 2022



Chemin de la Bouleautière
Sente du Bel Event

Aménageur :
PRESTIGE
IMMO 76

1609 Route de Lyons - 76520 MONTMAIN
Tel: 02.35.79.08.00

Résidence du Bel Event II

PERMIS D'AMENAGER Résidence du Bel Event II Chemin de la Bouleautière RY	MAITRISE D'OUVRAGE PRESTIGE IMMO 76 1609 route de Lyons 76520 MONTMAIN T : 02.35.79.08.00 MAITRISE D'ŒUVRE AGENCE ARCHITECTURE & PAYSAGE Architecte DPLG 97 rue Henry de la Vaulx 76750 BIERVILLE E : cbavetarchi@gmail.com T : 02.35.34.17.14 	PHASE ECH DESSINER PAR CB CREATION MODIFICATIONS DATE : 12/2021 INDICE : COMMENTAIRES	NOTICE PAYSAGERE
---	--	--	---------------------------------

NOTICE PAYSAGERE

Le présent terrain, situé sur la Commune de RY, Chemin de la Bouleautière et Sente du Bel Event accueillera 10 parcelles. La voirie est une chaussée en enrobé. Elle est bordée au Sud par une bande qui est dédiée à une noue de conduction. Peu profonde, celle-ci sera engazonnée.

Le talus boisé bordant le Chemin de la Bouleautière est préservé. Il devra être maintenu et entretenu par l'acquéreur de la parcelle 5. Derrière le talus, un bassin de gestion pour les eaux pluviales sera aussi engazonné et planté d'hélophytes, des saules et aulnes seront plantés.

La sente du Bel Event, sera bordée d'une noue engazonnée et plantée d'une sélection de plantes hélophytes. L'ensemble sera accompagné de la plantation d'arbres de berges. Nous avons choisi le saule blanc, le saule Osier et le saule 'triandra', complété d'arbres de hautes tiges tels que le tilleul à petites feuilles, l'érable champêtre et le charme commun.

Les végétaux hélophytes ont une capacité de phyto-épuration des eaux pluviales, elles apporteront de l'oxygène aux bactéries qui sont sur les racines. Ce sont ces bactéries qui transforment la matière organique en matière minérale et nutriments. La plante se nourrit des nutriments et absorbe des éléments que l'on souhaite éliminer tels que nitrates, phosphores, métaux lourds.

Les haies en façades (côté voirie) des parcelles 7, 8, 9 et 10 ainsi que la haie du lot 10 bordant la rue seront plantés par l'aménageur.

Au droit des limites des lots, l'acquéreur aura à sa charge la plantation d'une haie composée d'essences locales : charme, cornouiller, hêtre commun, viorne...

Certains de ces végétaux sont mellifères et porteurs de baies. Ils retiendront la petite faune, et apporteront beaucoup à la biodiversité.

Ces haies seront composées au minimum de trois de ces essences, en mélange. Les haies seront plantées à l'intérieur de la parcelle à 40 cm de la limite de propriété et pourront être doublées d'une clôture implantée à 80 cm à l'intérieur du lot. (Prestation à charge des acquéreurs).

Concernant les haies privatives séparatives, les acquéreurs auront le choix dans le cahier de prescription réalisé à cet effet. (Annexe).

Le laurier palme, thuya, cyprès de Lawson, et toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites : bambous...

Les parcelles après construction seront engazonnées.

- Annexes :
- Plan de composition végétale
 - Notice paysagère
 - Prescription végétale les arbres
 - Prescription végétale les haies
 - Prescription végétale les plantes hélophytes

Charme commun (Carpinus betulus)



Port Arrondi
Taille adulte : 25m x 20m
Exposition : Soleil, Mi-ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Frais à humide

Viorne Obier (viburnum opulus compactum)



Port Buisonnant
taille adulte : 1.5m x 1.5m
Saison floraison Printemps,Été,Automne
Exposition : Soleil,Mi-ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)

Houx commun (ilex aquifolium)



Port Dressé
Taille adulte : 25m x 8m
Exposition : Soleil,Mi-ombre
Feuillage : Persistant
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Pas trop sec à frais

**PERMIS
D'AMENAGER**
Résidence du Bel Event II
Chemin de la Bouleautière
RY

MAITRISE D'OUVRAGE

PRESTIGE IMMO 76
1609 route de Lyons
76520 MONTMAIN
T : 02.35.79.08.00

MAITRISE D'ŒUVRE

AGENCE ARCHITECTURE &
PAYSAGE
Architecte DPLG
97 rue Henry de la Vaux
76750 BIERVILLE
E : cbraunetarchi@gmail.com
T : 02.35.34.17.14



PHASE
ECHO
DESSIN PAR CB
CREATION
MODIFICATIONS
DATE : INDEX COMMENTAIRES
12/2021

**Prescription
végétale**
LES HAIES

Cornouiller mâle (Cornus mas)



Port Etalé bas
Taille adulte : 5m x 5m
Saison floraison : Hiver
Exposition : Soleil,Mi-ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Frais

Hêtre vert (Fagus sylvatica)



Port Etalé
Taille adulte : 20m x 10m
Exposition : Soleil,Mi-ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Pas trop sec à frais

Amélanchier Canadensis



Port Ouvert
Taille adulte : 10m x 3m
Saison floraison : Printemps
Exposition : Soleil,Mi-ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Frais

**PERMIS
D'AMENAGER**
Résidence du Bel Event II
Chemin de la Bouleautière
RY

MAITRISE D'OUVRAGE

PRESTIGE IMMO 76
1609 route de Lyon
76520 MONTMAIN
T : 02.35.79.08.00

MAITRISE D'ŒUVRE

**AGENCE ARCHITECTURE &
PAYSAGE**
Architecte DPLG
97 rue Henry de la Vaux
76730 BIERVILLE
E : ca@exyarchi@gmail.com
T : 02.35.34.17.14

**LABORATOIRE
D'ANALYSE
& D'INVSACGE**
"through - border"

PHASE
ECH.
DESSINÉ PAR CB
CREATION
MODIFICATIONS
DATE INDICE COMMENTAIRES
12/2021

**Prescription
végétale**
LES HAIES

Aubépine, épine blanche (Crataegus monogyna)



Port Arrondi
Taille adulte : 10m x 8m
Saison floraison : Printemps
Exposition : Soleil
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Sec

Noisetier commun (Corylus avellana 'Merveille de Bollwiller')



Port Dressé
Taille adulte : 5m x 5m
Saison floraison : Hiver, Automne
Exposition : Mi-ombre, Ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Pas trop sec à frais

Prunellier (prunus spinosa)



Port Etalé
Taille adulte : 4m x 4m
Saison floraison : Hiver, Printemps
Exposition : Soleil
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Pas trop sec à frais

**PERMIS
D'AMENAGER**
Résidence du Bel Event II
Chemin de la Bouleautière
RY

MAITRISE D'OUVRAGE

PRESTIGE IMMO 76
1609 route de Lyons
76520 MONTMAIN
T : 02.35.79.08.00

MAITRISE D'ŒUVRE

**AGENCE ARCHITECTURE &
PAYSAGE DPLG**
Achimée DPLG
57 rue Henry de la Vaulx
76750 BIERVILLE
E : cdp@veratichim@gmail.com
T : 02.35.34.17.14

MAITRISE D'AMENAGEMENT
& **PAYSAGE**
Achimée DPLG
57 rue Henry de la Vaulx
76750 BIERVILLE
E : cdp@veratichim@gmail.com
T : 02.35.34.17.14

PHASE
ECH.
DESSIN PAR CB
CREATION
MODIFICATIONS
DATE INDICE COMMENTAIRES
12/2021

**Prescription
végétale**
LES HAIES

Légende : **prof.** : profondeur d'eau - **Haut.** : hauteur de plante – **Dens.** : densité de plantation (nb pieds/m²) – **Filles.** : caractéristiques du feuillage – **Firs.** : caractéristiques de la fleur et époque de floraison

Iris pseudo Acorus (Iris faux acore)



Prof. : 10/-40 cm
Haut. : 40 à 150cm
Filles : vert Glaucque
Firs : jaune vif (mai/juin)
Lumière /ombre

Iris indigène, intéressant pour la nidification des canards. Utilisé pour l'épuration des eaux et la fixation des berges

Carex pendula (jaïche pendante)



Prof. : 0/-10 cm
Haut. : 28 à 80cm
Dens. :10/20 m²
Filles : vert glaucque
Firs : juin/août
Lumière /ml-ombre

Tiges raides, grisâtres, striées, fleurs brunes. Prairies humides, roselières

Juncus inflexus glaucus (Jonc glauque)



Prof. : 0/-20 cm
Haut. : 60 à 150cm
Dens. :5/10 m²
Filles : vert jaunâtre
Firs : mai/juin
Lumière /ml-ombre

Espèce décorative formant de grosses touffes. Inflorescences pendantes. Forêt fraîches et humides, prairies fraîches

Juncus effusus (Jonc diffus)



Prof. : 0/-10 cm
Haut. : 40 à 80cm
Dens. :10/20 m²
Filles : vert jaunâtre
Firs : mai/août
Lumière /ml-ombre

Prairie humides, sol mal drainés, étangs

Mentha aquatica



Prof. : 0/-15 cm
Haut. : 20 à 75cm
Dens. : 5 m²
Filles. : vert duveteux
Firs : mauves (juillet/août)
Lumière/ml-ombre

Plante vivace à odeur caractéristique, jolie floraison mauve. Méliffère
Prairie humides, bords d'étangs

Lythrum salicaria robert (Salicaire)



Prof. : 0/-10 cm
Haut. : 30 à 150cm
Dens. : 10 à20/ m²
Filles. : vert foncé
Firs : rose vif (juin/septembre)
Lumière/ml-ombre

Inflorescence rose vif en épi. Méliffère
Prairie humides, berge plante.

**PERMIS
D'AMENAGER**
Résidence du Bel Event II
Chemin de la Bouleautière
RY

MATRISE D'OUVRAGE

PRESTIGE IMMO 76
1609 route de Lyons
76520 MONTMAIN
T : 02.35.79.08.00

MATRISE D'OEUVRE

**AGENCE ARCHITECTURE &
PAYSAGE**
Architecte DPLG
97 rue Henry de la Vaulx
76750 BIERVILLE
E : colleteredine@gmail.com
T : 02.35.34.17.14

APCIPT 76
& PAYSAGE
Chemin de la Bouleautière

PHASE

ECH.
DESSINE PAR CB
CREATION
MODIFICATIONS
DATE INDICE **COMMENTAIRES**
12/2021

**Prescription
végétale**
**LES
HELOPHYTES**

Butomus ambellatus (Jonc fleur)



Prof. : 10/-50 cm
Haut. : 50 à 120cm
Dens. :10 m²
Filles : bronze
Frs : rose (juin/août)
Lumière /mi-ombre
Feuilles étroites bronzées,
floraison rose très esthétique.
Roselières, eau stagnante à faible
courant

Sagittaria sagittifolia (Sagittaire à feuilles en flèches)



Prof. : 0/-25 cm
Haut. : 30 à 80cm
Dens. :10 m²
Filles : rubanées-flottantes ou sagittées
Frs : blanc (juin/août)
Lumière
Floraison délicate et forme des feuilles
originales.
Eau tranquille ou courante, peu
profonde.

Valeriana officinalis (Valériane officinale)



Prof. : 0/-15 cm
Haut. : 100 à 200cm
Dens. : 5/10 m²
Filles. : glabres sessiles
Frs : rose (mai/juin)
Lumière/mi-ombre
Jolie fleur rose ou blanche des
milieux humides. Médicinale
Bois, près, abords des eaux plantes
mélifères

Cardamine pratensis (Cardamine des prés)



Prof. : 0/-15 cm
Haut. : 20 à 30cm
Dens. : 5/10 m²
Filles : basales
Frs : blanche à mauve (avr/juin)
Lumière/mi-ombre
Jolie fleur blanche à mauve milieux
humides.
Prairie humide, berge, fossés et terrain
acide

Hottonia palustris (Hottonie des marais)



Prof. : 0/-30 cm
Haut. : 20 à 50cm
Dens. : 5/10 m²
Filles : rosettes, divisées
Frs : rose pâle (mai/juin)
Lumière/mi-ombre
Magnifique inflorescence rose
émergeant de l'eau et formant des
massifs importants.
Fossés, mares, étangs plantes
oxygénantes.

Filipendula ulmaria (Reine des Prés)



Prof. : 0/-10 cm
Haut. : 50 à 120cm
Dens. : 5/10 m²
Filles : vert, divisées
Frs : blanc crème (juin/septembre)
Lumière/mi-ombre
Feuillage odorant. Médicinale
Berges, fossés, roselière, aulnerais

PERMIS

D'AMENAGER

Résidence du Bel Event II
Chemin de la Bouleautière
RY

MAITRISE D'OUVRAGE

PRESTIGE IMMO 76
1609 route de Lyons
76520 MONTMAIN
T : 02.35.79.08.00

MAITRISE D'OEUVRE

AGENCE ARCHITECTURE &
PAYSAGE
Architecte DPLG
97 rue Henry de la Vaulx
76750 BIERVILLE
E : cedric@archi@gmail.com
T : 02.35.34.17.14


ANCIEN MINISTRE
DU PAYSAGE
Direction Régionale

PHASE

ECH.
DESSINÉ PAR CB
CRÉATION
MODIFICATIONS
DATE INDICE COMMENTAIRES
12/2021

Prescription
végétale

LES ARBRES



**Sauce blanche, aubier, sauce
argenté**

Salix alba

Arbre très décoratif par son feuillage argenté et ses rameaux souples. C'est un arbre de grande taille qu'on peut contraindre à le tailler en têtard.

Il préfère les sols frais et humides. C'est un arbre à privilégier pour les plantations le long des cours et étendues d'eau. Son feuillage argenté est idéal pour éclairer une scène, un arrière-plan sombre.



**Osier blanc, Sauce des
vanniers**

Salix viminalis

Arbres ornementaux. Certaines espèces sont cultivées pour la production de jets d'osier utilisés dans la vannerie. Boisement des lieux humides, bords des eaux. Taille en têtard permettant d'obtenir des perches. Propriété médicinale importante, les feuilles de plusieurs espèces contiennent de la salicine, principal composé de l'Aspirine. Sédatif, fébrifuge



**Aulne Impérialis
Ainus Impériaalis**

Arbre à croissance lente, à feuilles lobées profondément découpées. Chatons jaune-brun en fin d'hiver. Très belle variété à port majestueux.

Cette espèce, avide d'eau, est beaucoup utilisée pour retenir les berges des rivières. Son nom (glutineux) vient du fait que ses jeunes feuilles sont gluantes.

**PERMIS
D'AMENAGER**
Résidence du Bel Event II
Chemin de la Boulautière
RY

MAITRISE D'OUVRAGE

PRESTIGE IMMO 76
1609 route de Lyons
76520 MONTMAIN
T : 02.35.79.08.00

MAITRISE D'ŒUVRE

**AGENCE ARCHITECTURE &
PAYSAGE**
Architecte DPLG
97 rue Henry de la Vaulx
76750 BIERVILLE
E : cbaverachich@gmail.com
T : 02.35.34.17.14



PHASE
ECH.
DESSINÉ PAR CB
CREATION
MODIFICATIONS
DATE INDICE COMMENTAIRES
12/2021

**Prescription
végétale**

LES ARBRES

**Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata**

Ce grand arbre est un classique dans nos parcs et jardins. Planté en isolé, il pourra déployer sa large couronne. Taillé en rideau, il soulignera une allée par exemple (le tilleul supporte bien les tailles sévères). Autre attrait non négligeable : sa floraison discrète mais délicatement parfumée au début de l'été.



Erable Champêtre

Acer Campestre

Ce petit arbre, bien rustique, à port dense et arrondi, est très utilisé en haie champêtre. Il supporte bien la sécheresse une fois qu'il est bien installé. Croissance assez lente.



**Charme commun
Carpinus betulus**

Ce bel arbre, très rustique, à cime ronde ou ovale, a des feuilles ovales vert moyen, devenant jaune orangé en automne. Le feuillage a la particularité de rester en partie sur les rameaux jusqu'à la fin de l'hiver, on dit qu'il est marcescent. L'arbre (ou arbuste) supporte bien la taille. Il est donc idéal pour réaliser des haies taillées de 1 m à 10 m de haut. Il a besoin d'un sol frais pour se développer correctement et n'aime pas les expositions brûlantes

