



Aménageur : **Prestige**
Foncier

1609 Route de Lyons - 76520 MONTMAIN
Tel: 02.35.79.08.00

Résidence des Beaux Repaires

Rue du Froc aux Moines

Projet de lotissement en 59 lots à bâtir et 1 îlot
pour groupe d'habitations



Pièce PA 10 :
REGLEMENT

Date : Décembre 2014
Dossier n° 14874

Indice :

Indice	Date	Modifications

Maître d'oeuvre: SNETA



SOCIETE NORMANDE D'ETUDES TECHNIQUES D'AMENAGEMENT
S.A.S. au capital de 38112.25 € - SIREN 314 239 039 00071 - sneta@orange.fr
37 Rue des Martyrs - 76770 LE HOULME - Tél : 02.35.75.88.60 - Fax 02.35.75.26.9

Ce document **vient compléter** les règles de la zone 1 AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Neuville Chant d'Oisel, révision approuvée le 13 mars 2014 qui s'appliquent pour ce projet de lotissement.

ARTICLE 1 AU – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation et qu'un seul logement par habitation, toute division ultérieure est interdite pour les lots individuels ; cette règle ne s'applique pas à l'îlot A qui pourra faire l'objet d'une division.

ARTICLE 1 AU 3 – ACCES & VOIRIE

L'aménageur réalise dans l'emprise des lots individuels une entrée privative de 5m x 5m en béton ; l'emplacement est donné à titre indicatif sur la pièce PA9 règlement graphique.

L'emplacement définitif des entrées en cas de déplacement, sera indiqué sur la pièce PA9 mise à jour lors des travaux d'aménagement et transmise à la commune de la Neuville Chant d'Oisel pour avis conforme. Ce document modifié servira de base à la délivrance des permis de construire des pétitionnaires.

ARTICLE 1 AU 4 – 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.

Il existe une ligne aérienne moyenne tension dans l'emprise des lots 1, 2, 15 à 25 et trois supports (poteaux) sur les lots n°1 à 5 et 22. La commune par convention avec le SDE a prévu la suppression de cette ligne dans le cadre des travaux d'enfouissement des réseaux aériens existants rue du Froc aux Moines.

Assainissement des eaux pluviales :

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

Pour l'îlot A : rejet en débit limité à 0,5 ℓ/s et volume calculé sur la base d'une protection centennale.

Afin de protéger les parcelles des ruissellements amont (terres agricoles), l'aménageur réalise une frange verte de 4m d'emprise à l'arrière des lots 44 à 59 et l'îlot A, composée d'un fossé et d'un talus planté ; à charge des acquéreurs l'entretien et le maintien de cet aménagement.

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.

ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en tenant compte également du document graphique, pièce PA9. La façade principale, le pignon ou le faîtage principal sera parallèle à l'une des limites.

En application de l'article R123-10-1, la construction est autorisée à plus de 3m de l'alignement des voies publiques ou privée.

ARTICLE 1 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en tenant compte du document graphique, pièce PA9, en application de l'article R123-10-1 ; construction autorisée à 1m50 des limites séparatives intérieures du projet.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 6m.

Cette limitation ne s'applique pas à l'îlot A.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il sera attribué une surface plancher par lot individuel de 290 m²

soit 59 lots x 290 m² = 17 110 m²

îlot A 2 340 m²

TOTAL 19 450 m²

Gestion des eaux pluviales privées

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

Un trop plein du stockage privatif rejoindra les ouvrages du domaine commun en limite de propriété :

- . boîte 40x40 pour les lots 20 - 26 à 29 – 43 - 54
- . accotement vallonné de la voirie : pour les lots 1 à 13 – 44 à 53 – 55 à 59
- . les bassins paysagers : pour les lots 14 à 19 – 21 à 25 – 30 à 42

Volume :

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

On raisonne pour 175 m² revêtu. Le volume est de 175 m² x 37 ℓ = 6 475 litres.

La vidange par infiltration est de 30 m² x 3,8.10⁻⁶m/s = 0,11 ℓ/s soit pendant 6 heures 2 376 litres.

Le stockage sera de 6 475 – (2 376 x 70%) = 4 812 litres.

On prendra 5 m³ pour 175 m² revêtu.

Principe de gestion :

Il est préconisé une grande surface d'infiltration de façon à avoir une très faible hauteur d'eau en privilégiant les stockages à ciel ouvert pour favoriser l'échange terre/air/eau.

⇒ **le jardin d'infiltration**

Pour obtenir 5 m³ de stockage utile, on aura 30 m² d'épandage en 0m15 de hauteur d'eau. Cette zone sera plantée de végétation hygrophyte.

⇒ **le stockage-infiltration par plateau de drainage ou d'épandage**

Pour obtenir 5 m³ de stockage utile, on aura 30 m² d'épandage sous forme de massif comprenant :

- concassé de 25cm d'épaisseur sur lit de gravier de 15cm d'épaisseur
- drains d'épandage
- entourage de l'ensemble par géotextile

⇒ **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 massif d'épandage tel que défini ci-dessus.

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.

EN CONCLUSION

Jusqu'à 175 m² de surface revêtue :

5 m³ de stockage réalisé par 30 m² d'épandage

soit en jardin d'infiltration réglé à 0m15 de hauteur

soit en massif d'épandage de 0m40 d'épaisseur avec drains et géotextile

Au-delà de 175 m², la règle de trois s'applique :

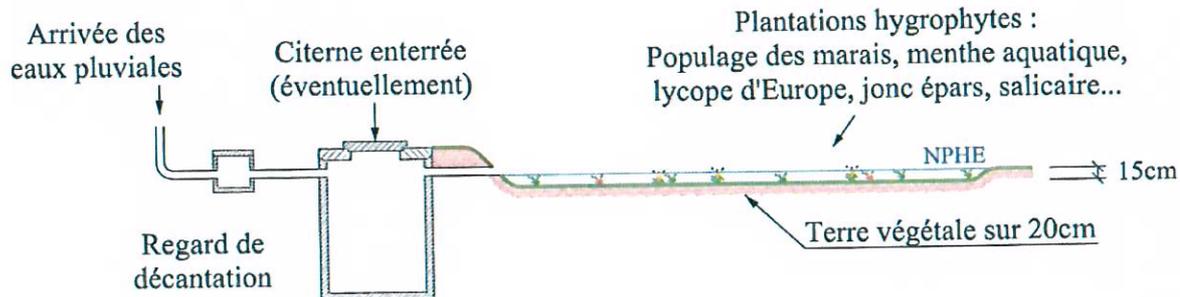
• $\frac{\text{surface revêtue} \times 5 \text{ m}^3}{175 \text{ m}^2} = V$ (volume de stockage)

• $V \times 6 =$ surface d'épandage en m²

soit en jardin d'infiltration réglé à 0m15 de hauteur

soit en massif d'épandage de 0m40 d'épaisseur avec drains et géotextile

Principe jardin d'infiltration



Principe massif d'épandage

