



RY

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

Projet de lotissement en 18 Lots à bâtir



Pièce PA 10 :
REGLEMENT

Date : Décembre 2014
Dossier n° 14876

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 02.35.75.26.93

Ce document **vient compléter** les règles de la zone AUb du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de RY qui s'appliquent pour ce projet de lotissement.

ARTICLE AU 2 – 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

ARTICLE 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 RY pour avis conforme. Ce document modifié servira de base à la délivrance des permis de construire des pétitionnaires.

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 les lots 2 à 6 et 8 à 13 : dépôt des ordures ménagères sur les aires aménagées le long de la voie principale en extrémité des impasses : en tenant compte des horaires de ramassage.

ARTICLE 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.

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.

Servitude d'écoulement des eaux pluviales des eaux pluviales par noue dans l'emprise des lots 4, 5, 10, 11, 16 et 17

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. Pour les lots 3, 4, 9, 10 et 16, il est imposé une cote minimum du RDC pour assurer cet écoulement en gravitaire.

ARTICLE 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 faitage principal sera parallèle à l'une des limites en respectant l'un des sens imposé.

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

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

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect extérieur :

Les matériaux de remplissage notamment les briques creuses et les agglomérés ne pourront pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Sont interdites toutes les imitations de matériaux naturels, fausses pierres, fausses briques, faux marbres etc.... Ne sont considérés comme tels : stucs et pierres reconstituées.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions contemporaines faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée sont autorisées.

Il est conseillé la réalisation d'un essentage bois en revêtement des pointes de pignons aveugles.

La teinte de l'enduit extérieur sera soutenue (pas trop claire) et choisie dans la gamme des sables ou des beiges. Le blanc pur et l'écru sont interdits.

Les volets seront battants ou coulissants. La teinte des menuiseries extérieures sera de préférence choisie dans les teintes foncées ou pâles, non criardes et dans une harmonie d'ensemble. Le blanc pur est interdit.

La teinte des couvertures est le ton ardoise noire.

Les toitures auront un débord ou une tuile (ou ardoise) de rive.

Les installations techniques ne se seront pas visibles depuis la rue. Des accompagnements végétaux soignés garantiront l'intégration. Les équipements fixes extérieurs (ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...) susceptibles de créer des bruits de voisinage devront être positionnés sur les parcelles de façon à en atténuer au maximum les nuisances. Ils seront, en fonction de leurs impératifs techniques, accompagnés des éléments construits nécessaires à leur pérennité et à la maîtrise des bruits et nuisances engendrées par leur fonctionnement

Adaptation au sol :

L'adaptation de la voirie et le modelage des espaces verts du domaine commun ainsi que les bassins paysagers nécessitent la création de terrassement en remblai ou déblai dans les parcelles privatives ; l'emprise de ces talus et plateformes créés lors des travaux d'aménagement constitue une servitude sur les lots. Les acquéreurs en tiendront compte pour la réalisation de leurs modelages privatifs et le raccordement altimétrique de leur accès privatif.

Les buttes de terre sont interdites pour l'intégration des constructions au terrain naturel. Les modelages seront réalisés avec des pentes douces jusqu'en limite du terrain.

Les modelages envisagés par l'acquéreur sur sa parcelle devront être précisés sur le plan de masse de chaque demande de permis de construire en intégrant également le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales privatives.

La noue créée dans l'emprise des lots 4, 5, 10, 11, 16 et 17 devra être maintenue en état afin de laisser le libre écoulement des eaux de ruissellement jusqu'au domaine commun.

Clôtures :

Le long de la voie interne du lotissement, l'aménageur plante la haie privative qui sera entretenue et taillée par les acquéreurs pour ne pas excéder 1m50 de hauteur. Une clôture pourra doubler cette haie. Elle sera implantée à 1m minimum en retrait de la limite de propriété (côté parcelle) : grillage vert sur poteau métallique vert de 1m20 de hauteur maximum. Une plinthe béton est possible mais elle ne pourra excéder 20cm de hauteur.

La hauteur des portails et portillons ne pourra excéder 1m50. Ils seront posés soit sur poteaux métalliques de couleur identique soit sur des poteaux maçonnés dont le traitement sera en harmonie avec la construction.

En cas de réalisation d'un portail, il sera obligatoirement implanté à 5m en retrait du domaine public, c'est-à-dire en extrémité de l'entrée charretière réalisée par l'acquéreur. Le débatement du portail se fera obligatoirement en dehors de la surface de cette entrée.

Abris de jardin :

Est considéré abri de jardin toute construction légère d'une hauteur maximum de 2,80 mètres au faîtage avec une surface au sol de moins de 12 m².

L'abri de jardin devra être implanté dans les zones définies par le règlement graphique pièce PA9.

La toiture des abris de jardins pourra être de forme monopente. Les façades et les toitures seront traitées avec des matériaux nobles, de teintes sombres de manière à s'intégrer aux clôtures et haies séparatives.

Les acquéreurs devront faire en Mairie une déclaration de travaux pour la construction de ces bâtiments si elle n'est pas prévue dans le cadre du permis de construire.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'entrée charretière réalisée par l'aménageur en parcelle privative ne pourra être comptabilisée que pour une place dans le calcul du nombre de place à prévoir sur chaque parcelle.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations créées à l'intérieur des lots par l'aménageur devront être conservées et entretenues, notamment les haies en façade sur voie interne du lotissement .

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

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 pour les lots 6, 12 à 18
- . noue d'écoulement en parcelle privative : pour les lots 5 et 11
- . accotement vallonné de la voirie ou du domaine commun : pour les lots 8 à 10
- . les bassins paysagers : pour les lots 1 à 4 - 7

Volume :

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

On raisonne pour 165 m² revêtu. Le volume est de 165 m² x 37 ℓ = 6 105 litres.

La vidange par infiltration est de 30 m² x 3.10⁻⁶m/s = 0,09 ℓ/s soit pendant 6 heures 1 944 litres.

Le stockage sera de 6 105 – (1 944 x 70%) = 4 745 litres.

On prendra 5 m³ pour 165 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 hygrophylte.

⇒ **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 165 m² de surface revêtue :

5 m³ de stockage réalisé par 30 m² d'épandage

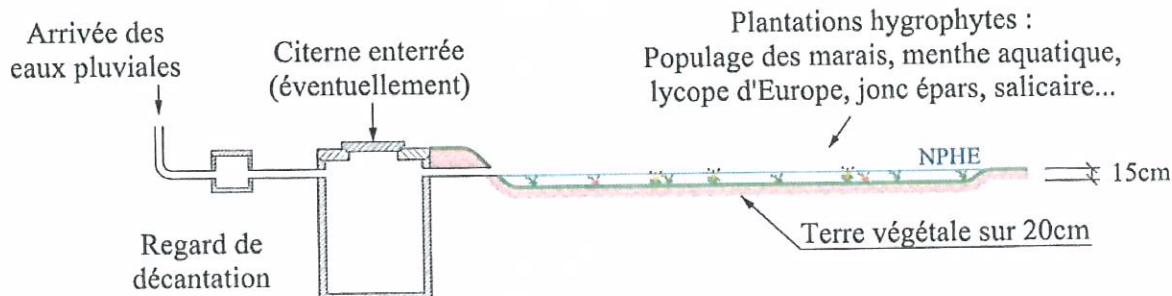
soit en jardin d'infiltration réglé à 0m15 de hauteur

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

Au-delà de 165 m², la règle de trois s'applique :

- $\frac{\text{surface revêtue} \times 5 \text{ m}^3}{165 \text{ m}^2} = V \text{ (volume de stockage)}$
- $V \times 6 = \text{surface d'épandage en m}^2 \text{ (arrondi au m}^2 \text{ supérieur)}$
 - 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

