

VILLERS SUR MER

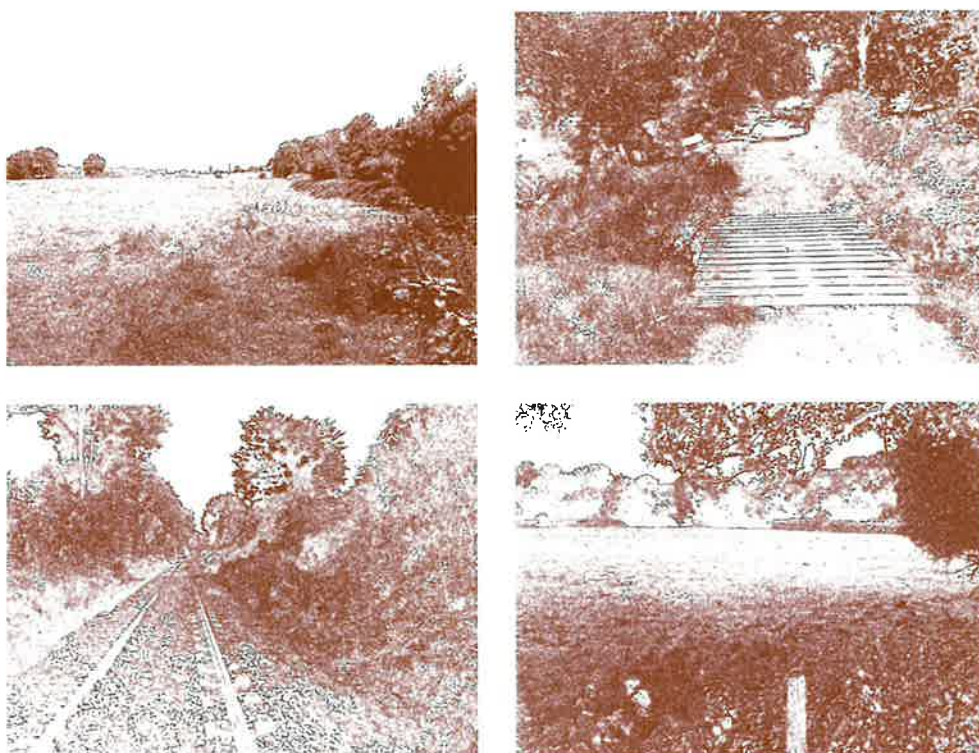
Chemin de la Bergerie

Lotissement de 42 lots individuels et 4 îlots

Maître d'ouvrage :
SAS VILLERS SUR MER CHAMPS RABATS

31, rue François 1^{er} - 75008 PARIS

Tél:01.53.57.47.37



Pièce PA 10 :
REGLEMENT

Date : Juillet 2022
Dossier n° 18989

Indice : B

Indice	Date	Modifications
A	Octobre 2022	Compléments selon demande du service instructeur
B	Avril 2024	Demande de permis d'aménager modificatif



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 - snet@orange.fr



Architecte : ARTEFACT
67 avenue Gustave Flaubert B.P.4102
76020 Rouen cedex 3
Tel: 02.35.07.08.92
contact@artefact-archi.fr

Ce document **vient compléter** les règles de la zone 1AUCa du plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, qui s'appliquent pour ce projet de lotissement.

Article 1AUC2 – Occupation et utilisation des sols :

Chacun des lots n°1 à 42 est destiné à la construction d'une maison individuelle. Il est possible de réunir au maximum deux parcelles contiguës pour la construction d'une seule maison individuelle.

Chacun des îlots A et B est destiné à la construction de logements individuels en permis groupé pouvant valoir division.

Chacun des îlots C et D est destiné à la construction de logements collectifs.

Les parties communes du lotissement intègrent les voiries et espaces verts ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation du lotissement notamment transformateur et ouvrages de gestion pluviale.

Article 1AUC3 – Accès et voirie :

Chaque acquéreur de lot individuel réalise dans l'emprise de sa parcelle, une entrée privative de 5m de profondeur et 3m minimum de largeur: elle constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement. Cet espace privatif sera non clos avec le domaine commun du lotissement. Pour les lots 12, 14 à 22, 29 à 33, 35, 36, 38 à 42, l'emplacement est imposé.

La pente des entrées sera réglée pour un écoulement des eaux vers le domaine commun. En cas de réalisation de portail par l'acquéreur, il sera placé en recul de la voirie, en extrémité de l'entrée.

Pour les îlots : le plan masse du permis de construire précisera les accès depuis la voie du lotissement. Le portail éventuel sera implanté à 5m en retrait de l'alignement.

Dans tous les cas, l'acquéreur prendra en compte les indications de la pièce PA9 document graphique.

Ces accès aux lots réalisés par les acquéreurs tiendront compte des ouvrages existants (coffret, luminaires, noues...); les adaptations nécessaires seront prises en charge et réalisées par le pétitionnaire du permis de construire en accord avec le lotisseur.

L'adaptation de la voirie du lotissement nécessite 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 du lotissement constitue une servitude sur les lots. Les acquéreurs en tiendront compte pour la réalisation de leurs modelages privatifs et le raccordement altimétrique de leurs accès privatifs.

Compte tenu de la topographie du site, chaque lot individuel et chaque îlot devra intégrer au moins une place de stationnement répondant aux normes PMR dans le quota de place prévu dans le cadre de son permis de construire.

Pour les îlots C et D, le plan masse devra intégrer des cheminements piétons pour assurer la continuité avec les chemins du lotissement.

Pour l'îlot D, le plan masse devra présenter un espace de présentation des OM en accès direct le long de la voie principale. Pour l'îlot C, il sera utilisé l'espace de présentation aménagé le long de la voie principale.

Cas particulier des lots 29 et 30 : ces acquéreurs devront aménager un seul accès en commun soit 5m d'emprise non clos.

En cas de regroupement de deux parcelles contiguës, seul l'un des accès sur les deux possibles sera maintenu. Ainsi, une seule entrée privative de 5m de profondeur et 3m minimum de largeur sera demandée au pétitionnaire pour son unité foncière. Lorsque l'un des 2 lots a un accès imposé, le projet de construction peut choisir un emplacement d'accès dans l'emprise du lot non concerné par la règle de l'accès imposé.

Article 1AUC4 – Desserte par les réseaux :

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux et des fossés drainants qui seraient nécessaires à l'alimentation ou desserte 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.

Les acquéreurs devront prendre en compte que le lotissement n'est pas desservi en gaz.

Dans l'emprise de chaque lot et chaque îlot, les constructions seront raccordées en souterrain en eau potable, assainissement, électricité et téléphone-fibre. En cas de regroupement de deux parcelles contiguës, seul l'un des ensembles de branchements sera mis en service. L'autre ensemble de branchements sera abandonné.

De plus pour l'assainissement, les prescriptions sont les suivantes :

a) 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 et en séparatif.

Pour toute partie de bâtiment située sous le niveau du tampon de cette boîte ou pour tout raccordement de bâtiment qui arriverait sous le niveau de la boîte ; l'acquéreur doit prendre en charge le relevage de ses eaux usées ainsi que tout dispositif anti refoulement.

Il appartient à chaque acquéreur de vérifier le point de raccordement de ses effluents ; tout rejet d'eaux usées dans le réseau pluvial est interdit ainsi que tout rejet pluvial dans le réseau vanne.

b) Assainissement pluvial :

Chaque îlot gère ses eaux pluviales privatives sur sa parcelle en fonction de son projet de construction. La vidange se fera par un rejet en débit régulé. Une boîte de branchement permettra la reprise de la vidange et du trop-plein du stockage privatif vers les ouvrages de la voie du lotissement.

Dans le cadre de sa demande de permis de construire, chaque pétitionnaire d'îlot joindra la note de calcul du volume de stockage et détaillera le principe de réalisation.

Pour les lots individuels : toutes les eaux pluviales rejoindront les boîtes de branchement prévues en limite de leur parcelle. Les volumes d'eaux pluviales générées par cette collecte sont pris en compte dans les ouvrages de gestion pluviale du lotissement.

Se référer à la note sur la gestion pluviale en annexe du présent règlement.

Articles 1AUC6 et 1AUC7 – Implantation des constructions :

L'implantation des constructions tiendra compte également de la pièce PA9 document graphique.

D'une manière générale, la porte d'accès au garage sera située à au moins 5m de l'alignement.

En cas de regroupement de deux parcelles contiguës, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives communes à ces deux lots ne s'appliqueront pas. Ainsi les zones constructibles deviennent contiguës elles aussi sur cette limite même si le document graphique PA9 impose une discontinuité des zones. Ainsi ;

- Dans le cas de l'abandon d'un des accès possibles, la règle de recul de 5m minimum de la porte du garage ne s'applique plus. Il y aura une continuité de l'alignement des deux lots.
- Les zones constructibles exclusivement réservées aux garages et situées entre le regroupement des deux « zone de constructibilité pour l'habitation et garage » ; elles deviennent également des « zone de constructibilité pour l'habitation et garage ».
- Les zones d'accès interdit sur voirie restent inchangées.
- Toutes les autres zones et reculs identifiés sur la pièce PA9 restent inchangées.

Article 1AUC9 – Emprise au sol :

L'acquéreur devra se référer au tableau de l'annexe n°2 qui définit pour chaque lot et chaque îlot, l'emprise au sol maximum autorisée sur sa parcelle ainsi que la surface plancher maximum attribuée.

Pour chacun des lots et chaque îlot, l'emprise au sol n'excède pas 45% de la superficie de la parcelle.

En cas de regroupement de deux parcelles contiguës, il sera fait la somme des valeurs de chacun des deux lots du regroupement.

Article 1AUC11 – Aspect extérieur :

11.1.1 Principes généraux :

La construction devra respecter la topographie du terrain naturel et s'y adapter. Les modelages seront réalisés depuis la construction jusqu'en limite de parcelle. Les buttes de terre pour l'adaptation de la construction sont interdites.

La dimension bioclimatique des constructions et la faisabilité d'un recours aux énergies renouvelables devront être pris en compte dans les projets de construction.

Les constructions projetées doivent respecter les gabarits, les formes et les teintes des constructions environnantes. Tout pastiche est interdit.

Les sous-sols sont interdits.

Les abris de jardin devront être implantés de préférence en fond de parcelle afin de réduire leur visibilité depuis l'espace public. En cas de regroupement de deux parcelles contiguës, il ne pourra être mis en place qu'un seul abris de jardin pour l'ensemble de l'unité foncière du pétitionnaire.

11.1.2 Façades et ouvertures :

Les façades devront être sobres et homogènes. Les ouvertures sur un même pan de façade devront être alignées.

Toutes les façades et pignons visibles depuis les axes de circulation piétons et automobiles (rues, trottoirs, placettes et sentes piétonne) devront faire l'objet d'un traitement soigné et comporter un essentage, bardage et/ou ouverture de préférence.

Les gouttières et descentes d'eau de pluie seront de préférence en zinc. Les éventuels éléments de modénature en relief devront être traversés ou entaillés et non contournés par les descentes.

11.1.3 Teintes :

La priorité sera donnée à la qualité des matériaux et non à la prolifération de motifs ou de modénatures purement décoratifs. Ces matériaux seront choisis en accord avec le bâti environnant dans des tonalités naturelles, en évitant l'emploi de teintes criardes. Les matériaux naturels tels que le bois, la brique ou la pierre sont vivement encouragés, cependant, les imitations de ces matériaux sont interdites.

Les enduits en façade seront de finition gratté fin ou lissé.

Toutes les menuiseries extérieures (porte d'entrée, porte de garage, fenêtres...) seront de teinte identique de préférence. Si les teintes sont différentes, alors pas plus de deux teintes ne seront tolérées. Les portes d'entrée, portes de service et portes de garage présenteront un aspect simple et de préférence lisse et plein.

Les coffres de volets roulants ne devront en aucun cas être visibles depuis l'extérieur.

11.1.4 Toitures :

Les toitures à pente devront être recouvertes de tuile en terre cuite, d'ardoise ou de type métallique. Les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement soigné et seront de préférence végétalisées.

11.4 Clôtures :

En limite de propriété et dans le cas du doublage des clôtures ; les haies devront être constituées d'essences locales et variées. Elles devront comporter au moins 5 espèces végétales différentes afin d'éviter tout effet monolithique et de participer à la biodiversité du site. En l'absence de clôtures, les règles de plantation définies au PLUi s'appliquent.

Les thuyas, les troènes de Californie et espèces invasives type renouée du Japon sont interdits.

Article 1AUC13 – Espaces libres et plantations :

Le plan de Prévention des Risques des Mouvements de Terrain des Falaises des Vaches Noires a classé le terrain en zone bleue secteur 2B ; 30% de la surface d'assiette de l'opération devra être plantée à raison d'un arbre pour 10 m².

L'annexe n°2 précise le nombre d'arbres à planter par lot et par îlot ainsi que pour les parties communes.

Dans ce nombre d'arbres, la proportion d'arbre de haute tige sera conforme à l'article 13.3 du règlement du PLU zone 1AUCa ; 1 par tranche (entamée de plus de 25%) de 70m² de surface libre. Chaque acquéreur devra présenter le calcul du nombre d'arbres de haute tige en fonction de son projet de construction.

En cas de regroupement de deux parcelles contiguës, il sera fait la somme des valeurs de chacun des deux lots du regroupement.

Les acquéreurs réaliseront les plantations et aménagements paysagers de leurs parcelles conformément à l'annexe n°3, en prenant en compte les arbres plantés par l'aménageur.

Les plantations créées à l'intérieur des lots devront être conservées et entretenues. En cas de nécessité de remplacement, il sera planté des végétaux d'essences équivalentes.

Les zones humides identifiées seront préservées ; ces surfaces seront laissées en l'état. De plus, un périmètre de protection de 10m est instauré autour des zones humides ; dans ces emprises, les constructions et voiries de circulation de véhicules moteurs sont interdits, seules les circulations douces sont autorisées. Le sol sera de préférence planté d'une prairie fleurie.

Gestion des eaux pluviales privées

1. **Pour les lots individuels** ; chaque acquéreur collecte les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées de son projet avec raccordement sur la boîte de branchement pluvial en limite de son terrain. Pour les lots individuels, il n'est pas demandé de stockage préalable au rejet.

2. **Pour chaque îlot** ; l'acquéreur prend en charge la gestion de ses eaux pluviales privées pour assurer au minimum une protection décennale. Toutes les eaux privées devront être gérées ; toiture, accès, chemin...

Pour le dimensionnement du volume de stockage, la vidange est la suivante :

. îlot A	0,5 l/s
. îlot B	0,5 l/s
. îlot C	0,9 l/s
. îlot D	1 l/s

La vidange et le trop plein du stockage privatif rejoindront la boîte de branchement du domaine commun en limite de propriété.

L'infiltration ne peut pas être prise en compte.

3. **Pour chaque lot individuel et chaque îlot**, l'acquéreur est encouragé à réutiliser les eaux pluviales selon préconisations parues au Journal Officiel du 29 août 2008.

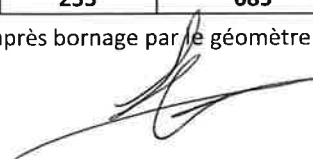
Seules les eaux de toitures pourront être recueillies dans une citerne ; cette cuve disposera d'un trop plein pour rejoindre la boîte de branchement en limite de propriété.

Pour les îlots, le trop plein transitera dans le stockage pluvial et le volume de la cuve ne pourra pas être comptabilisé en tant que stockage utile.

Annexe n°2

N° du lot	Surface Terrain en m ²	Surface Plancher en m ²	Emprise au sol attribuée		Nbre arbre 1/10m ² de 30% du lot	Arbres plantés par l'aménageur	
			en m ²	soit en % de la surface Terrain		haute tige	En massif dense
1	460	110	163	35	14	4	10
2	460	110	163	35	14	4	10
3	475	110	163	34	14	4	10
4	465	110	163	35	14	4	10
5	465	110	163	35	14	4	10
6	470	110	163	35	14	4	10
7	405	100	163	40	12	3	9
8	400	100	163	41	12	3	9
9	420	110	163	39	13	3	10
10	510	110	163	32	15	3	12
11	560	125	163	29	17	4	10
12	550	125	163	30	17	4	8
13	475	119	163	34	14	3	8
14	430	110	163	38	13	1	
15	510	120	163	32	15	2	
16	590	120	163	28	18	3	
17	490	120	163	33	15	4	
18	505	120	163	32	15	4	
19	545	120	163	30	16	2	
20	630	140	163	26	19	2	
21	605	140	163	27	18	2	
22	535	120	163	30	16	4	8
23	590	140	163	28	18	4	8
24	505	120	163	32	15	3	
25	510	125	163	32	15	4	8
26	650	140	163	25	20		
27	685	140	163	24	21	4	10
28	595	140	163	27	18	4	10
29	760	140	163	21	23	5	15
30	715	140	163	23	21	4	10
31	810	120	163	20	24	8	14
32	505	120	163	32	15		
33	500	120	163	33	15		
34	610	140	163	27	18		
35	550	140	163	30	17		
36	545	140	163	30	16		
37	585	140	163	28	18		
38	515	120	163	32	15	4	11
39	495	120	163	33	15	4	11
40	475	110	163	34	14	3	11
41	475	110	163	34	14		
42	400	100	163	41	12		
Ilot A	1470	640	560	38	44		
Ilot B	1545	640	560	36	46		
Ilot C	2300	1528	770	33	69		
Ilot D	2665	1798	880	33	80		
Parties communes	19317	0	0	0	580	137	443
Total	49727	9730	9616		1492	255	685

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



Notice paysagère

Les acquéreurs se référeront à l'annexe du PLU de la Communauté de Communes Côte Fleurie pour le choix des essences.

En complément ;

Essences invasives à proscrire :

- . bambou avec rhizome
- . renouée du Japon
- . buddleia

Plantations denses :

Compte tenu du nombre d'arbres à planter par parcelle et afin de respecter le Plan de Prévention des Risques des Mouvements de Terrain des Falaises Vaches Noires, il est préconisé de regrouper ces plantations afin de créer un espace boisé substantiel.

Ces massifs pourront prendre différentes formes, par exemples :

- . contrefort de haie
- . écran végétal devant une terrasse par exemple
- . isolement avec les constructions riveraines
- . stabilisation de talus de modelage

Pour créer à court terme (à l'échelle du végétale 10 à 15 ans) une masse végétale, il est possible de s'inspirer de la Méthode MIYAWAKI :

- . une préparation complète et soignée du sol
- . un choix de végétaux variés et d'essences locales de jeunes plants pour une grande biodiversité
- . une plantation dense de 3 arbres/m² au minimum en respectant la strate naturelle (grand arbuste, arbre de moyen et grand développement)
- . végétation recouvrante au sol et paillage

La proportion d'arbres de haute tige prévus au règlement du PLU pourra être répartie en isolé sur la parcelle.

Les arbres seront choisis principalement à enracinement profond.

