

Maîtrise
d'ouvrage

LES TERRES A MAISONS

Espace Leader
Rue Gustave EIFFEIL
76230 BOIS GUILLAUME
02.32.19.69.69
terresamaisons@lesterresamaisons.fr



Opération

Les Authieux sur le Port Saint Ouen

Emetteur

Atelier LD

Equipe
conception

Urbanisme, Paysage, Hydraulique, VRD

Atelier LD
1 Rue Georges Clemenceau
76230 Bois Guillaume
Tél : 02 35 60 58 77
mail : contact.rouen@atelierld.com



Maîtrise d'Oeuvre VRD

ARTEMIS
Siège social : 8bis, route de Beauvais 60210 HALLOY
Téléphone : 03 44 13 02 37
Portable : 06 82 14 64 68
Email bureau : artemis76@wanadoo.fr



Phase
N° de pièce

PA

PA10-1

Document

Règlement Ecrit



Date / Echelle

JUIN 2021

Modification

Date	Indice	Objet
Août 2021	Indice A	Substitution des pièces du PA
Novembre 2021	Indice B	Substitution des pièces du PA : modification du tableau de surface

REGLEMENT ECRIT – PA.10 - LES AUTHIEUX SUR LE PORT SAINT OUEN

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le quartier dit de "LA RESIDENCE DU COUVENT" sur la commune des AUTHIEUX SUR LE PORT SAINT OUEN (76).

Ce règlement écrit : pièce n°10 du Permis d'Aménager, et le règlement graphique : pièce n°9 du Permis d'Aménager, viennent en complément et précisent la réglementation en vigueur, relative à l'occupation des sols, figurant dans le PLUi de la Métropole Rouen Normandie :

-Règlements écrit et graphique : Zone 1AUB2

-Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Commune des Authieux.

Le projet comporte une capacité de 48 lots principalement destinés à la construction de logements :

L'îlot A, a une vocation mixte : d'activités et/ou de services ainsi que d'habitat intermédiaire ou petits collectifs.

L'îlots B est plus particulièrement destinés à des formes de logement individuel dense, de type « maison de village », et pouvant être réalisées dans le cadre d'opérations groupées.

Les îlots C à L, sont destinés à des formes de logement individuel de densité diverses.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

En complément des règles en vigueur :

- Il n'est pas autorisé de construire plus d'un logement par parcelle, sauf pour l'îlot A et B, qui est destiné à la construction de locaux commerciaux ou de services et de logements intermédiaires ou petits collectifs.
- Il n'est pas autorisé de subdivision des lots, sauf dans le cadre de l'îlot B.
- Le regroupement de deux lots en vue de construire est autorisé. Dans ce cas, il sera considéré comme un seul lot, destiné à recevoir un seul logement. Les règles d'implantation figurant au PA 10.1a seront alors celles qui s'appliquent sur les limites périmétriques du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.
- L'exercice des professions libérales ou de services (par exemple MAM, Maison d'Assistants Maternels, profession de santé) ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises, est autorisé dans les constructions utilisées pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Seules les enseignes discrètes et intégrées à la construction ou à la clôture affichant l'activité exercée sont permises, à l'exclusion de tout signe publicitaire quelle que soit sa forme. Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.
- La construction des sous-sols dédiés au stationnement des voitures est autorisée mais devra répondre à des prescriptions techniques particulières (profondeur de la parcelle, pente de la rampe d'accès, gestion de l'écoulement des eaux de pluie...) si ces éléments ne sont pas réunis, l'urbaniste coordinateur se réserve le droit d'émettre un avis défavorable.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans compléments aux règles en vigueur.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique : PA 10-2, qui précise les alignement, reculs à respecter.
- Les sens de faîtage devront obligatoirement être parallèles ou perpendiculaires aux voies circulées principales. Dans le cas de plusieurs faîtage (exemple maison en L), le plus important des deux devra respecter la règle précédemment exposée.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites

Sans compléments aux règles en vigueur

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.4. Emprise au sol

Sans compléments aux règles en vigueur

3.5. Hauteur des constructions

En complément des règles en vigueur :

Dans l'ensemble du quartier :

La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage et à 3.20m à l'acrotère.

Dans le cadre de l'Ilot A, il demandé une proposition en R+1+Combles ou R+ Attique.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Sans compléments aux règles en vigueur.

4.1.2. Éléments techniques

Sans compléments aux règles en vigueur.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

En complément des règles en vigueur :

Les dispositions suivantes concernent l'ensemble des lots, des dispositions particulières, appliquées à l'îlot A, sont décrites par la suite :

Traitement de façades :

Dans un souci de cohérence d'ensemble, un maximum de 2 revêtements différents est autorisé pour l'harmonie des traitements de façade du lot. L'ornementation de la façade est réduite à une expression simple. Les modénatures en façades ne sont pas autorisées.

Le bâti des lots en bordure du quartier du gros chêne : D4, E1 à E4, F1 à F4, devront présenter des traitements proches de ceux du bâti des lots existants, en reprenant des teintes déjà présentes aux alentours, afin de mettre en œuvre une transition entre le quartier existant et celui en projet. Ces éléments devront être choisis parmi les palettes du présent règlement (Exemple : matériau ou teinte en toiture, matériau ou teinte en façade...).

Le bâti des lots en bordure de l'espace paysager central : E4, F1, G5, H1, K4, H6, L5, J1 ..., feront l'objet d'une recherche d'harmonie particulière : avec la mise en œuvre d'une double matérialité (enduit et bardage, enduit et brique...) ou un choix de teinte d'enduit restreint (cf palette des matériaux) sur les façades visibles depuis la coulée verte.

Les constructions présentant des pignons donnant sur l'espace public, devront présenter un traitement particulièrement soigné de celui-ci :

- en termes d'ouverture : percement(s) généreux et volets qualitatifs (battants ou coulissants)
- et en termes de matérialité : double matérialité ou débord de toit.

Le pignon devra être traité comme la façade principale.

Les constructions en brique creuse, ossature bois, utilisant des matériaux biosourcés sont encouragés.

Les dispositions particulières à appliquées pour l'îlot A, seront précisées dans le cadre d'une fiche de lot, en termes d'implantation, de volume, de traitement de façades...

Matériaux

Les matériaux mis en œuvre en façade, devront être choisis parmi la liste suivante :

-Bois : dans le cadre de l'emploi de bois en façade, certaines justifications seront demandées, afin de d'assurer la durabilité du matériau sur le long terme :

Obligation d'employer du bois certifié PEFC ou FSC ou d'origine et d'essence locales.

Obligation d'employer du bois imputrescible et de classes de durabilité 3 ou 4.

Le clin en PVC n'est pas autorisé, seul des bardages composites de bonne qualité : incluant au moins 70% de fibre de bois.

Les coloris de clin seront soit de la teinte naturelle du bois choisi (teinte qui grisera inévitablement avec le temps), soit de teintes : gris, gris-beige, gris-bleuté, gris-brun, gris-vert.

-Brique : la brique est également encouragée pour l'animation de tout ou une partie de la façade. Celle-ci sera choisie dans les tons traditionnels de la brique, c'est-à-dire rouge à rouge brun, soit de teintes : gris, gris-beige, brun, ou noir.

-Enduits de maçonnerie : les enduits devront se rapprocher le plus possible des coloris existants dans le contexte naturel et urbain.

Ils resteront, donc dans les teintes beiges, gris, grèges, avec la possibilité de différentes teintes de terre et d'ocre. (Ocre-brun, ocre-jaune, ...). Les tonalités très claires ou très vives sont exclues, sauf pour des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie, ...).

Les finitions d'enduits seront soit gratté fin, taloché ou à la chaux, les finitions « crépi » et « rustique écrasé » ne sont pas autorisés.

Se reporter à la liste des références possibles de coloris d'enduit, en annexe.

Menuiseries, volets et portes

Les volets et portes en matériau PVC ne sont pas autorisées, hors volets roulants.

Les volets battants et coulissants seront privilégiés sur les façades principales et celles visibles depuis les espaces publics.

Les volets roulants seront autorisés sur les baies de grande dimension donnant sur les jardins. Les coffrets des volets devront être intégrés à la façade et non visibles.

Les menuiseries en matériau PVC, sont déconseillées, mais permises.

Les teintes devront être harmonisées entre les différents éléments de façades.

Ouvertures

Le nombre de formats différents d'ouverture sera limité à 3 par façade, hors la porte de garage.

Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la hauteur de la porte de garage sera harmonisée avec les linteaux des autres percements de la façade.

D'une manière générale, les ouvrages situés en toiture doivent être conçus pour garantir une insertion harmonieuse. Les lucarnes et châssis de toit en saillie seront limités à 2 unités maximum par versant de toiture. Les châssis de toit seront intégrés à la toiture, sans saillies par rapport au plan de la couverture.

Devantures

Sans compléments aux règles en vigueur

4.1.4. Toitures

En complément des règles en vigueur

Typologies

Plusieurs typologies de toitures sont autorisées, sous certaines conditions :

Les toitures à deux pans devront respecter une pente comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à 4 pans sont autorisées, les formes pyramidales (4côtés de toiture identiques) ne sont pas autorisées).

Les toitures asymétriques, devront proposer deux types de pentes entre 35 et 45°.

Les toitures plates, sont autorisées, elles devront proposer un traitement qualitatif.

Le volume des annexes jointives à la construction principale pourra avoir des pentes inférieures à 40° dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement au volume principal.

Le sens de faîtage principal de chaque construction doit être obligatoirement perpendiculaire ou parallèle aux voies en limite, pour certains lots, un seul des deux sens de faîtage est autorisé, ils sont alors précisés dans le règlement graphique PA10-2.

Le traitement de toitures des garages, stationnements couverts, non clos et annexes doit être en cohérence avec le traitement de toiture du volume principale de la construction. Ces derniers pourront également être conçus en toit plat. Les avancées de garages sont autorisées, en saillie du volume principal.

Matériaux et teinte :

Les couvertures seront en ardoises, ou en tuiles plates en terre-cuite avec un aspect d'au moins 20 unités au m². Les tuiles béton ne sont pas autorisées.

Les toitures plates devront proposer un traitement qualitatif : bac acier, zinc ou être végétalisée.

Les toitures en tôle ondulée et en membrane synthétique ne sont pas autorisées.

Seules les teintes dans les nuances de brun, rouge et ardoise sont autorisées, les teintes mixtes, flammées ou vieilles ne sont pas autorisées.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine, d'autres dispositions de toiture pourront être envisagées, notamment pour le lot 1, si les propositions s'inscrivent au sein d'un projet d'ensemble.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Sans compléments aux règles en vigueur

4.1.6. Traitement des limites :

En complément des règles en vigueur :

Les traitements des limites devront tenir compte du règlement graphique, document PA 10-2, qui précise les types de haies et de clôtures et leur localisation. L'îlot A et B sont destinés à des projets d'ensemble, ils feront l'objet de prescriptions propres.

Une partie du traitement des limites sera mise en œuvre par l'aménageur, pour celle restant à la charge de l'acquéreur, il est possible de mettre en œuvre une simple haie, selon les prescriptions précisées au chapitre ci-dessous. Celle-ci sera éventuellement doublée d'une clôture grillagée, implantée en limite de l'emprise privée, selon les prescriptions précisées au chapitre ci-dessous. L'implantation et la description de ces éléments devront être intégrés au dossier de permis de construire.

Limites (haies/clôture) :

Seule l'implantation de la haie, est obligatoire le long des limites séparatives. L'implantation des clôtures est facultative.

Les haies devront obligatoirement être mixtes, avec au minimum 3 essences locales différentes, et au minimum 50% de d'essences persistantes, selon la palette végétale en annexe. La hauteur de celle-ci, pourra atteindre jusqu'à 1,80m.

Les clôtures devront obligatoirement être à claire-voie, l'occultation des clôtures n'est pas autorisée par un autre biais que les haies, plantes grimpantes. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune. Les murs maçonnés et les soubassements pleins ne sont pas autorisés.

Limite sur emprise publique, le long des voies circulées et des espaces plantés :

Limite type 1 :

Haie plantée selon la palette végétale

+ Grillage métallique rigide (sans plis), maille rectangulaire et ample, poteaux métalliques, hauteur : 1.50m.

Limite sur emprise privée : le long des limites séparatives

Limite type 2 :

L'implantation d'une haie est obligatoire, le long de la limite séparative, sa composition devra respecter la palette végétale. Sa hauteur pourra atteindre jusqu'à 1,80m.

L'implantation de la clôture est facultative

Si, l'acquéreur souhaite en implanter une, celle-ci devra respecter les caractéristiques suivantes :

Grillage métallique rigide (sans plis), maille rectangulaire et ample, poteaux métallique, hauteur : 1.50m.

hauteur : 1.80m. Celle-ci devra être implantée sur la limite séparative. (de teinte équivalente au grillage mis en place sur les limites publiques.

Portillons : les portillons, s'il y en a, seront en bois de teinte naturelle, ou du même traitement que la clôture, c'est-à-dire de forme simple et droite, et de couleur brute.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres :

En complément des règles en vigueur :

Les plantations se feront sur la base d'au moins 1 arbre et 2 arbustes pour 100 m² de jardin, ces plantations devront être d'essences locales et respecter la palette végétale en annexe.

L'acquéreur devra maintenir et entretenir les plantations mises en œuvre par l'aménageur.

Aucun débord de végétation privée ne devra empiéter sur le domaine public. Il appartient au propriétaire ou à l'occupant de la parcelle d'entretenir correctement et régulièrement les haies.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il est encouragé pour les aménagements extérieurs : accès, cheminements, terrasses... de recourir à des matériaux perméables (gravillons, stabilisé, pavés non-jointifs, ou bien à des dispositions de type bandes de roulements étroites incluses dans un espace enherbé.).

ARTICLE 6 – Stationnement

Sans compléments aux règles en vigueur

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

En complément des règles en vigueur :

- Il sera réalisé dans l'emprise de chaque parcelle (Hors îlot A et B), une entrée privative de 5 m de profondeur et 5 m de largeur : elle constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement et elle devra rester non close depuis l'espace public. Un décroché permettra d'entreposer de manière ponctuelle les conteneurs à déchets.

L'emplacement de ces entrées est précisé sur le règlement graphique, document PA 10-2.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

En complément des règles en vigueur :

- Assainissement /eaux usées :

L'aménageur réalisera une boîte de branchement EU.

Chaque acquéreur devra vérifier la cote altimétrique du rejet.

- Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être traitées à la parcelle. Une étude hydraulique est annexée au dossier de permis d'aménager et sera transmise à chaque acquéreur. Le pétitionnaire joindra à sa demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement des ouvrages.

Les puisards ne sont pas autorisés, il convient de privilégier des tranchées drainantes et les jardins de pluie.

L'usage de récupérateurs d'eau de pluie est encouragé, cependant ces récupérateurs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration et ils ne devront pas être directement visibles depuis les voies publiques et privées. L'habillage en éléments de bois à claire-voie est une solution pour les rendre moins visibles.

ARTICLE 9 – Eléments techniques et Annexes

En complément des règles en vigueur :

Dispositifs de production d'énergie :

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet. Ces derniers ne doivent pas avoir un trop fort impact visuel sur l'espace public, ils devront être intégrés, sans surépaisseur ou implantés sur une façade non-visible depuis l'espace public.

Les châssis des capteurs solaires doivent être regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et intégré dans le plan de toiture.

Antennes, pompes à chaleur, climatisation, ... :

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visibles possible. Un caisson ou un petit enclos de bois à claire-voie devra être mis en œuvre autour des échangeurs de PAC lorsque ceux-ci pourront être vus depuis l'espace public.

Abris de jardin :

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue.

Les abris de jardin ne dépasseront pas 10 m² d'emprise au sol, et le niveau supérieur du faîtage ne pourra excéder 4 mètres par rapport au sol, et 2,50 m à l'égout.

Ils devront s'harmoniser autant que possible avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures).

S'ils ne reprennent pas les codes constructifs de la maison, seuls les abris de jardin en bois sont autorisés.

L'implantation d'un abri de jardin est soumise à une « déclaration préalable » et doit faire l'objet d'un dépôt de dossier en mairie.

En aucun cas, le cumul des abris de jardin et autres petites annexes sur la parcelle, ne dépassera une emprise au sol totale de 25 m²

ANNEXES :

Palette des matériaux

Palette des Enduits

Les références marquées d'un * représentent le choix restreint pour les lots en bordure de l'espace paysager central, lots E4, F1, G5, H1, K4, H6, L5 et J1.

010	beige ocre		
044	brun clair		
276	gris vert		
203	cendré beige		
232	mordoré		
212	terre beige	*	
207	beige clair	*	
297	ocre chaud		
304	ocre doré		
268	cendré vert		
202	cendré beige foncé		
012	brun	*	
215	ocre rompu	*	
013	brun foncé	*	
516	argile verte		
240	marron moyen		
545	terre d'arène	*	
009	beige		

Palette des bardages :

Essence Red Cedar (raboté, raboté abouté, brut de sciage)



Essence Mélèze (naturel)



Essence Douglas (naturel, préservé incolore)



Bardage composite à clair voie (proche d'une teinte naturelle)



Palette végétale

Palette végétale : Strate haute / Strate arbustive / Strate basse :

Exemple de palette strate haute :



Acer campestre
Erable



Acer tataricum
Erable de Tartarie



Amelanchier ovalis
Amélanancier



Sorbus torminalis
Alisier torminal



Malus sylvestris
Pommier



Prunus avium
Merisier



Sorbus aucuparia
Alisier des oiseleurs



Pyrus pyraster
Poirier



Corylus avellana
Noisetier



Carpinus betulus
Charme



Ulmus minor
Orme champêtre

Exemple de palette strate arbustive :



Acer campestre
Erable



Carpinus betulus
Charme



Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin



Corylus avellana
Noisetier



Crataegus monogyna
Aubépine



Frangula alnus
Bourdaine



Ligustrum vulgare
Troène commun (P)



Lonicera periclymenum
Chèvrefeuille des bois



Ribes nigrum
Cassis



Ribes rubrum
Groseiller



Sambucus nigra
Sureau



Viburnum lantana
Viorne



Viburnum tinus
Viorne tin (P)



Ilex crenata
Houx (P)

Liste supplémentaire :

- *Ribes uva-crispa* - Framboisier
- *Viburnum opulus* – Viorne obier
- *Cytisus scoparius* – Genet à balai (P)
- *Euonymus europaeus* – Fusain d'Europe (P)
- *Prunus spinosa* – Prunellier

Illustrations :

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Teinte d'enduit inspirés des nuances environnantes



Photographies du bâti environnant :



4.1.4. Toitures

Toitures végétalisées :



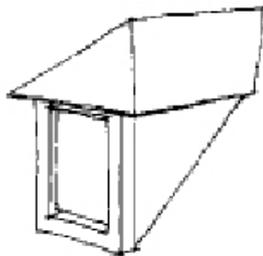
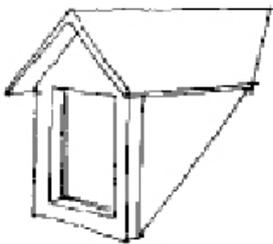
Toiture en queue de geai :



Teintes vieilles ou flammées non autorisées :



Traitement discret de la lucarne et intégration des châssis :



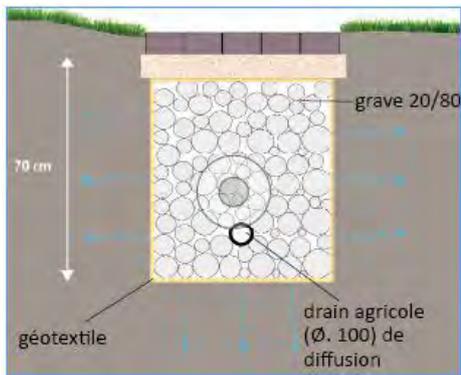
ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle :

Jardin de pluie :



Tranchée drainante :



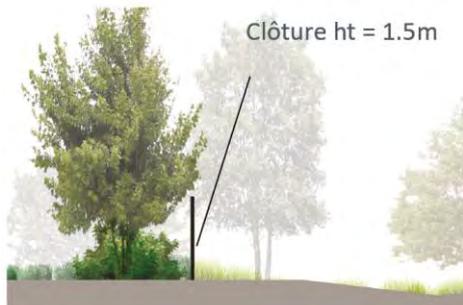
Structure réservoir :



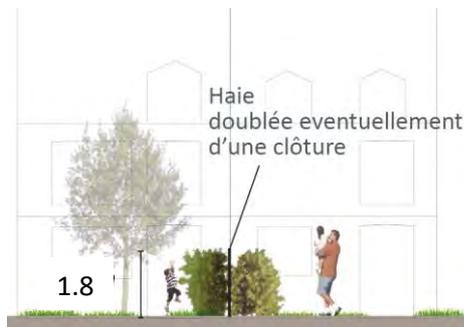
4.1.6. Traitement des limites (complément graphique) :

Implantation des des haies et clôtures :

Limite sur emprise publique :



Limite séparatives :



Type de clôture :

Limite sur emprise publique, le long des espaces plantés :

Limite type 1 :

Haie mixte



+ Grillage métallique rigide (sans plis), maille rectangulaire et ample, poteaux métalliques.



Limite sur emprise publique, le long de voies circulées :

Limite type 2 :

Haie mixte



Si, l'acquéreur souhaite en implanter un grillage (facultatif), celui-ci devra respecter les caractéristiques suivantes :

+ Grillage métallique rigide (sans plis), maille rectangulaire et ample, poteaux métalliques.



Annexes au règlement :

Liste des emprises au sol maximales des constructions par lot			
Nom de îlot	N° de lot	Surface du lot (m ²)	Emprise au sol maximale des construction (m ²)
Lot MIXTE logts collectifs			
A	A1	2 109 m ²	850
Lot Ind, Locatifs SENIOR			
B	B1	2 457 m ²	700
Lots libres ind. (Jeunes ménages)			
C	C1	375 m ²	113
	C2	375 m ²	113
	C3	375 m ²	113
	C4	375 m ²	113
	C5	357 m ²	107
	C6	450 m ²	135
Lots libres ind			
D	D1	597 m ²	179
	D2	549 m ²	165
	D3	549 m ²	165
	D4	572 m ²	172
E	E1	757 m ²	227
	E2	736 m ²	221
	E3	812 m ²	244
	E4	749 m ²	225
F	F1	760 m ²	228
	F2	721 m ²	216
	F3	1 029 m ²	309
	F4	1 026 m ²	308
G	G1	546 m ²	164
	G2	504 m ²	151
	G3	504 m ²	151
	G4	504 m ²	151
	G5	570 m ²	171
H	H1	733 m ²	220
	H2	746 m ²	224
	H3	690 m ²	207
	H4	765 m ²	230
	H5	818 m ²	245
	H6	801 m ²	240
I	I1	632 m ²	190
	I2	619 m ²	186
	I3	624 m ²	187
	I4	644 m ²	193
	I5	676 m ²	203
J	J1	559 m ²	168
	J2	553 m ²	166
	J3	511 m ²	153
K	K1	558 m ²	167
	K2	557 m ²	167
	K3	556 m ²	167
	K4	558 m ²	167
L	L1	519 m ²	156
	L2	472 m ²	142
	L3	472 m ²	142
	L4	472 m ²	142
	L5	512 m ²	154