Euclyd Eurotop
Géometres-Experts

Les Andelys

terres à maisons
AMÉNAGEUR FONCIER

PA 10-1 - RÈGLEMENT
(Art R.442-6 CUrb)

Département des YVELINES

Commune :	DAMMARTIN-EN-SERVE
Adresse du terrain :	Rue des Vignes Blanches et Rue de la Côte aux Amants
Référence(s) Cadastrale(s) :	section E n°486 et 487
Demandeur(s) :	LES TERRES A MAISONS
Opération :	Lotissement 9 lots à bâtir

Atelier XV
architectes

Vu et annexé
au PA du 22/9/2022

MAIRIE
DAMMARTIN-EN-SERVE (YVELINES)

le Maire
Christian Rivet

Numéro de dossier : LA21400

Date d'établissement du dossier : Avril 2022, compléter Juin 2022

Le présent règlement vient compléter les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone UH du PLU de la Commune de DAMMARTIN en SERVE (en vigueur au moment de la date d'obtention du permis d'aménager).

Il n'est pas fait opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (anciennement R.123-10-1), ainsi les règles du PLU s'appliquent au périmètre. Par conséquent, concernant les retraits de constructibilité, ceux décrits à l'article Uh7 s'appliquent sur la périphérie de l'opération et ceux décrits à l'article Uh8 s'appliquent donc entre chaque lot.

Le projet, situé à l'angle de la rue des Vignes Blanche et de la rue de la Côte aux Amants, comporte 9 lots destinés à la construction de maisons individuelles.

La durée de validité de ce règlement de lotissement est de 10 ans à partir de l'obtention du permis d'aménager (PA).

Article 1 – Occupations et utilisations du sol :

En complément des articles UH.1 et UH.2 du PLU en vigueur :

- Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle.
- L'exercice des professions libérales ou de services 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 quel que soit sa forme. Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.
- La construction de sous-sol est interdite.

Article 2 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

En complément de l'article UH.3 du PLU en vigueur :

- Il sera réalisé dans l'emprise de chaque parcelle, une entrée privative permettant le stationnement de 2 véhicules (cote à cote ou l'un derrière l'autre pour le lot 3). Cette plateforme constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement et elle devra rester non close depuis l'espace public.

  L'emplacement et la géométrie de ces plateformes d'entrées sont précisés sur le règlement graphique, document PA 10.2.

- Sauf en cas de difficulté topographique, la pente des plateformes d'entrées privatives sera réglée pour un écoulement des eaux vers le domaine privé.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics :

En complément de l'article UH.4 du PLU en vigueur :

- Assainissement eaux usées :

  L'aménageur réalisera une boite de branchement EU

  Chaque acquéreur devra vérifier la cote altimétrique du rejet.

- Assainissement Eaux pluviales :

  Les acquéreurs de chacun des lots devront gérer, stocker et infiltrer, à leur charge, sur leur terrain, les eaux pluviales provenant des surfaces qu'ils auront imperméabilisées (toitures, terrasses, accès à leur parcelle…), sur la base d'une pluie d'occurrence centennale.

  Ces eaux seront traitées dans leur ensemble par la mise en place de zones d'infiltration et de stockage de types noues, tranchées drainantes ou réservoirs enterrés au choix des propriétaires, qui joindront à leur demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement de ces ouvrages. Le pré-dimensionnement de ces ouvrages est indiqué dans la note technique jointe à la présente demande.

  L'usage de récupérateurs d'eau de pluie est autorisé et même 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 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En complément de l'article UH.6 du PLU en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.2, qui précise les zones d'implantation.
- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- Les bâtiments annexes (garage par exemple) peuvent être implantés à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement en cas de façade aveugle.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En complément de l'article UH.7 du PLU en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.2.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en périphérie du lotissement (limites nord des lots 1, 3, 6, et limites nord et est du lot 7) : Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 2,50 mètres en cas d'ouvertures créant des vues indirectes (*Par exemple : châssis fixe, muni d'un vitrage translucide)* ou en retrait d'au moins 6 mètres en cas d'ouvertures créant des vues directes.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre lots : Les implantations des constructions doivent être compatibles avec le règlement graphique qui ne permet à aucune construction de lots contigus d'être à moins de 4m.

Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes.

Article 7 – Emprise au sol des constructions :

Se référer à l'ANNEXE : TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES, jointe à la présente demande.

Article 8 – Hauteur des constructions :

En complément de l'article UH.10 du PLU en vigueur :

- La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout et à 10 mètres au faitage. Soit, exprimée en niveaux, une hauteur maximale de R+1+C. (avec pied droit dans les combles d' 1 mètre maximum).
- La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,50 mètres au faitage et 2,50 mètres à l'égout.

Article 9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En complément de l'article UH.11 du PLU en vigueur, les constructions devront respecter les préconisations suivantes:

Les sous-sols sont interdits pour le stationnement des véhicules, la cave est acceptée.

- 9.1 Toitures :

Le sens de faitage principal de chaque construction doit se conformer au règlement graphique, document PA 10.2.

Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40 ° et 45 ° (par rapport à l'horizontale).

Les toitures les volumes jointifs à la construction principale (type appentis) pourront avoir une pente inférieure à 40 ° dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement au volume principal.

Les toitures de type 4 pentes sont interdites.

Les couvertures seront en ardoises, ou en tuiles plates avec un aspect d'au moins 22 unités au m² et de teinte rouge-orangé nuancé à rouge-brun nuancé.

Les tuiles béton sont interdites.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit, ces derniers étant 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, et seront de formats verticaux. (Hauteur supérieure à la largeur).

Les toitures terrasses ne sont permises que dans la mesure où elles s'intègrent bien, qu'elles soient végétalisées, sur des volumes à rez-de-chaussée seulement, et que leurs emprises ne dépassent pas 30 % de l'emprise totale de la construction.

Dans le cadre d'une démarche architecturale contemporaine affirmée et soucieuse d'une bonne intégration, d'autres dispositions de toiture (volumétrie, pente et matériaux) pourront être admises.

- 9.2 Façades et menuiseries :

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes naturelles ; sable, beige, gris-beige, grège, 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 éventuellement souligner des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie,…)

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

Sauf dans le cas d'une recherche architecturale spécifique sur les percements et les ouvertures, le nombre de formats différents d'ouverture sera limité à 3 par façade, en dehors de la porte de garage.

- 9.3 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, sont autorisés et encouragés dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet.

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

- 9.4 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 visible possible. Un caisson ou un petit enclos de bois à claire-voie devra être mise en œuvre autour des échangeurs de PAC lorsque ceux-ci pourront être vus depuis l'espace public.

Par ailleurs, l'implantation des échangeurs de pompe à chaleur devra prendre en compte la gêne phonique potentielle vis-à-vis des voisins. Il sera recherché la moindre nuisance possible par une implantation appropriée, ou par l'apport d'un caisson anti-bruit.

- 9.5 Abri de jardin :

L'abri de jardin devra être implanté en arrière de la construction principale depuis la rue.

Il ne dépassera pas 9 m² d'emprise au sol, le niveau supérieur du faitage ne pourra excéder 3,50 m par rapport au sol et la hauteur de l'égout n'excèdera pas 2,50 m.

Il devra s'harmoniser autant que possible avec la construction principale par son volume et sa couleur (murs, toitures et couvertures).

S'il ne reprend pas les codes constructifs de la maison, seul l'abri de jardin en bois est autorisé. Dans ce cas il devra être soit de teinte noire, soit de la même teinte que la maison. La toiture sera de teinte noire, en mono ou bi-pente, avec une pente comprise entre 15° et 25°, ou comprise entre 35° et 45°.

En aucun cas, le cumul des abris de jardin et autres petites annexes sur la parcelle, ne dépassera une emprise au sol totale de 15 m²

- 9.6 Clôtures :

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures donnant sur l'espace public sont obligatoires et doivent être intégrées au dossier de permis de construire.

Elles seront composées exclusivement d'une haie d'essences locales d'une hauteur de 2 mètres maximum doublée ou non d'un grillage rigide dont la teinte sera obligatoirement vert foncé.

Cette haie devra être composée d'au moins **3 espèces végétales** figurant dans la liste des végétaux en annexe du présent règlement **dont au moins 30 % de troène commun** *(Ligustrum vulgare)*, afin de maintenir une certaine homogénéité entre les haies.

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures séparatives :

Les clôtures séparatives entre parcelles ne sont pas obligatoires, cependant, s'il elles sont prévues, elles feront l'objet d'une demande intégrée au dossier de permis de construire et devront être constituées d'un grillage vert rigide doublé ou non d'une haie dont la hauteur d'excèdera pas 2 mètres.

Cette haie devra être composée d'au moins **3 espèces végétales** figurant dans la liste des végétaux en annexe du présent règlement **dont au moins 30 % de troène commun** *(Ligustrum vulgare)*, afin de maintenir une certaine homogénéité entre les haies.

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère à défaut de tous autres dispositifs et matériaux. (Hauteur maxi : 1,50 m)

Portails :

S'il y en a, le portail sera obligatoirement situé en retrait du domaine public, au fond de la plateforme d'entrée. Il ne pourra être posé de portail que si la construction est située à une distance permettant le stationnement d'au moins une voiture entre le portail et cette construction, c'est-à-dire au moins 5 m.

Le portail devra être composé avec la clôture l'encadrant.

Il sera de forme simple et droite, en bois ou en métal, et respectant le gabarit de la clôture. (Formes cintrées ou en « chapeau de gendarme » exclues)

- 9.7 La plateforme d'accès :

  Elle est réalisée par l'acquéreur sur l'espace privatif mais ouverte sur l'espace public. Elle doit être en béton clair balayé ou désactivé, à l'exclusion de tout autre matériau. Il convient de se référer au plan de masse PA 4 pour la géométrie de chaque entrée.

Article 10 – Stationnement :

En complément de l'article UH.12 du PLU en vigueur, il est exigé :

- 3 places de stationnement pour une surface de plancher jusqu'à 119 m²
- 4 places de stationnement pour une surface de plancher de 120 m² à 149 m²
- 5 places de stationnement pour une surface de plancher pour 150 m² et plus.

Les 3 places minimum par parcelle sont d'aménagées de façon suivante :

- 2 places de stationnement sur la plateforme d'entrée.
- 1 place au moins de stationnement en garage ou sous abri.

Article 11 – Plantations et espaces verts :

En complément de l'article UH.13 du PLU en vigueur, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 50 % des espaces libres de la parcelle.

Les plantations se feront sur la base d'au moins 1 arbre de haute tige et 3 arbustes par tranche de 100 mètres carrés d'espace libre. *(Espace libre = superficie du terrain déduction faite de l'emprise des constructions)*

Pour les essences de ces plantations se référer à la liste en annexe.

ANNEXE - Liste des végétaux

ARBRES

- Aubépine *Crataegus monogyna*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Bouleau verruqueux *Betula pendula*
- Bouleau blanc *Betula alba*
- Charme *Carpinus betulus*
- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Chêne rouvre *Quercus petraea*
- Erable champêtre *Acer campestris*
- If commun *Taxus baccata*
- Pommier sauvage *Malus sylvestris*
- Néflier *Mespilus germanica*
- Merisier *Prunus avium*
- Cerisier de Sainte-Lucie *Prunus mahaleb*
- Prunellier *Prunus spinosa*
- Alisier blanc *Sorbus aria*
- Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*

ARBUSTES (pouvant convenir pour les haies)

- Amélanchier *Amelanchier ovalis*
- Aubépine à deux styles *Crataegus laevigata*
- Bourdaine *Frangula alnus*
- Cornouiller mâle *Cornus mas*
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
- Eléagnus *elaeagnus ebbingei*
- Houx *Ilex aquifolium*
- Noisetier *Corylus avellana*
- Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*
- If commun *Taxus baccata*
- Sureau à grappes *sambucus racemosa*
- Sureau noir *Sambuscus nigra*
- Saule marsault *Salix caprea*
- Troène commun *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane *Viburnum lantana*
- Viorne obier *Viburnum opulus*