

DEPARTEMENT DE L'EURE COMMUNE DE LA HAYE MALHERBE

P.A-10.1

Rue Neuve - Place de la Mairie

Parcelles cadastrées en section F n°915, 948, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1117, 1186, 1187, 1189, 1190, 1191 et 1205

Résidence " COEUR DE BOURG "

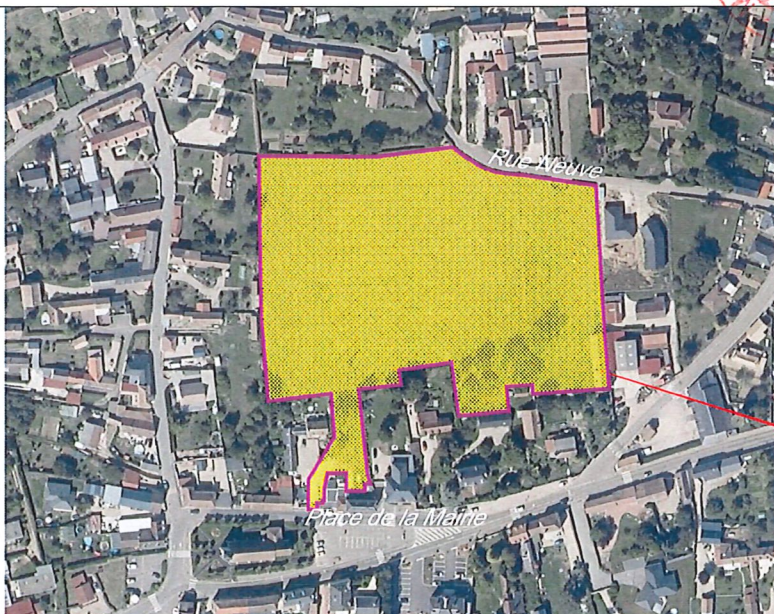
PERMIS D'AMENAGER

Règlement écrit

vu et annexé au
P.A. n°1 du 1er Mars 2024



Le Maire
Serge MARAIS



Assiette du
permis d'aménager

Echelle : 1/500 ème

Maître
d'ouvrage



TERRES A MAISONS
NORMANDIE
Espace Leader
Rue Gustave EIFFEL
76230 BOIS GUILLAUME
☎ 02.32.19.69.69

Géomètre-Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13
@ contact@ageose.fr



GÉOMÈTRE - EXPERT
COOPÉRATION VILLES-UNIVERSITÉS

Bureau
d'études
V.R.D.



SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
☎ 02.32.51.18.32

Bureau
d'études
Hydro



&COTONE ING&NIEIE
8 Rue du Docteur Suriray
76 600 - LE HAVRE
☎ 02.76.32.85.21
☎ 08.11.38.29.63

Architecte



ATELIER XV - M. Eoche-Duval
30 chemin de la planquette
76 130 MONT SAINT AIGNAN
tél : 02.32.82.43.43

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	édition initiale	29/12/2021
AVP	B	Modification parcellaire	19/01/2022
	C	Modification parcellaire	10/06/2022
PRO	D	Modification suite demande de pièces complémentaires	10/09/2022
DCE	E	Mise à jour des numéros de parcelles	27/06/2023
EXE	F	Permis modificatif	29/11/2023
...	G		
Dossier n° 210904			210904.dwg

Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)
Les altitudes sont rattachées au NGF-IGN 1969

LA HAYE MALHERBE

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le présent règlement complète et précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone AU du PLUi de la Commune de La Haye Malherbe ainsi que celles figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Rue Neuve ».

Le projet comporte 24 lots destinés à la construction

Les lots 1 à 21 et les lots 27 et 28 sont destinés à de l'habitat mono familial, le lot 11 pourra accueillir plusieurs logements

Les lots 22 et 29 sont destinés respectivement à des petits programmes de 12 à 14 et de 6 à 8 logements locatifs, sous forme de maisons jumelées, de logements de type intermédiaire, ou de petits collectifs.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol :

En complément des règles en vigueur :

- Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle, sauf pour les lots 11, 22 et 29 destinés à la construction de plusieurs logements.
- 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.
- Il est interdit de construire des sous-sols dédiés au stationnement des voitures. Le sous-sol reste possible mais en usage de cave, sans rampe d'accès extérieur.

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

En complément des règles en vigueur :

- Il sera réalisé dans l'emprise de chaque parcelle, à l'exception des lots 22 et 29 pour lesquels d'autres dispositifs pourront être mis en œuvre, une entrée privative de 5 m de profondeur et 5 m de largeur. 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 de ces plateformes d'entrées est précisé 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 sur le domaine privé.

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

En complément des règles en vigueur :

- Assainissement /eaux usées :

L'aménageur réalisera une boîte de branchement EU/EV

Chaque acquéreur devra vérifier la cote altimétrique du rejet.

- Eaux pluviales :

Les lots n°14, 27 et 28 seront raccordés aux bassins de gestion collectif des eaux pluviales via la boîte de branchement située au droit de leurs lots.

Pour les autres lots, les eaux pluviales de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle pour un dimensionnement centennal. Des filières de gestion à la parcelle (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, à la charge des futurs acquéreurs, devront être créées. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse). Les eaux de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de 15 m³ pour 200 m² (75 L/m²) de surface imperméabilisée.

Une citerne de récupération des Eaux Pluviales peut également être mise en place pour la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie. Celle-ci ne pouvant être considérée comme un ouvrage de gestion des Eaux pluviales, elle devra alors être équipée d'un trop plein.

Dans le cas de mise en place d'une citerne, les descentes de gouttières ne devront en aucun cas être reliées directement à celle-ci. Un regard de décantation devra être mis en place afin d'éviter un colmatage de la citerne. Ce regard de décantation devra être nettoyé le plus fréquemment possible. 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 clairevoie est une solution pour les rendre moins visibles.

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.2, qui précise les zones d'implantation.
- Lorsque le règlement graphique le précise par une « ligne d'accroche », l'implantation du bâti devra respecter cet alignement pour au moins 50 % du linéaire de la façade sur rue.
- En dehors de cette précision ci-dessus, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.2.
- Les constructions doivent être implantées soit :
 - En limite séparative.
 - En retrait d'au moins 2m par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article 7 – Emprise au sol des constructions :

Voir emprise des espaces non bâtis perméables.

Article 7 – Répartition de la surface plancher et de la superficie imperméable maximum :

N° LOT	SUPERFICIE PROVISOIRE	SURFACE PLANCHER	SURFACE IMPERMEABILISEE MAXIMUM
1	532	250	200
2	525	250	200
3	507	250	200
4	604	250	300
5	605	250	300
6	605	250	300
7	609	250	300
8	611	250	300
9	601	250	300
11	851	300	400
12	536	250	250
13	462	250	200
14	413	200	150
15	582	250	250
16	485	250	200
17	487	250	200
18	519	250	250
19	506	250	250
20	500	250	250
21	505	250	250
22	2 261	2000	1500
27	336	200	150
28	344	200	150
29	888	1000	600
Total	14720	8400	7450

Article 8 – Hauteur des constructions :

En complément des règles en vigueur :

- Pour les lots 1 à 21 et les lots 27 et 28, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout et 9 m au faitage, soit R+1+C maximum
- Pour les lots 22 et 29, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 9 m au faitage. Soit une hauteur maximale exprimée en niveaux de R+1+C.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres au faitage et à 3.20m à l'acrotère, sauf en cas de garage double isolé, dont l'égout de toiture sera limité à 2,70 m et dont la hauteur de faitage sera le résultat de l'application des pentes de toiture comprises entre 40 et 45°.
- Les abris de jardin quant à eux, ne dépasseront pas 3,50 m au faitage et 2,50 m à l'égout.

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

En complément des règles 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 :**

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

Pour les lots 01, 19,20 et 21 la pente de toit sera de 45°.

Le sens de faitage principal de chaque construction doit se conformer au règlement graphique, document PA 10.a.

Les couvertures seront soit en ardoises naturelles ou artificielles de teinte noire, soit en tuiles de terre cuite avec un aspect d'au moins 20 unités au m² et de teinte rouge-orangé-nuancé ou rouge-brun-nuancé. Les tuiles béton sont interdites. Le zinc est accepté.

D'autres matériaux comme le vitrage, le bac acier ou aluminium laqué de teinte foncé, présentant un aspect lisse à joints debout, sont permis pour les petites extensions de type vérandas.

Les toitures de type 4 pentes sont interdites.

Les toitures terrasses ne sont permises que dans la mesure où elles s'intègrent bien, qu'elles restent à rez de chaussée et que leurs emprises ne dépassent pas 40 % de l'emprise totale de la construction.

Pour les lots 22 et 29 dans le cadre d'un projet d'ensemble maîtrisé, les toitures terrasses pourront couvrir l'étage droit au-dessus du RdC et représenter plus de 40 % de l'emprise totale de la construction.

Les toitures mono-pentes ne sont autorisées que dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 40 ° :

- Pour les annexes implantées en limite séparative
- Pour les volumes jointifs à la construction principale (type appentis) dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement au volume principal.

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).

Il est demandé des débords de toit d'au moins 25 cm, sauf en limite séparative privative et dans le cas d'un parti architectural affirmé jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade, ou dans le cas de verrière ou partie de verrière.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine, d'autres dispositions de toiture et de matériaux de couverture pourront être envisagés.

- 9.2 Façades et menuiseries :

Les constructions en ossature bois avec des parements en bois sont autorisées et même encouragées. Le coloris de clin devra être soit de la teinte naturelle du bois (teinte qui grisera inévitablement avec le temps), soit de teinte : gris, gris-beige, gris-bleuté, gris-brun, gris-vert, ou noir. Le clin en PVC est interdit.

La brique est également encouragée pour l'animation de tout ou parties de façade. Cette brique sera exclusivement de format 6/11/22 et choisie soit dans les tons traditionnels de la brique, c'est-à-dire rouge à rouge brun, soit de teintes : gris, gris-beige, brun, ou noir.

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes beiges, gris-beiges, grès, ou ocres (voir liste jointe). 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.

On évitera autant que possible les pignons aveugles. Dans le cas de pignon aveugle autre qu'un pignon disposé en mitoyenneté, un habillage en clin ou une différenciation d'enduit de teinte soutenue, sera alors exigé sur la pointe du pignon.

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.

- 9.5 Abris de jardin :

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue. Ils pourront être implantés à 1 m minimum des limites.

Les abris de jardin ne dépasseront pas 9 m² d'emprise au sol, et 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

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. Dans ce cas ils devront être de teinte noire, ou de la même teinte que la maison.

Les toitures devront être de teinte noire, en mono ou bi-pente, avec au moins 25° de pente.

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.

- 9.6 Clôtures :

Les clôtures sur emprises publiques / rues, cheminements et espaces verts :

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

Elles sont exclusivement constituées d'une haie, éventuellement doublée d'une clôture grillagée implantée **à 80 cm à l'intérieur de la limite** de l'emprise privée. Cette clôture grillagée sera à mailles ou à treillis, de teinte vert foncé à l'exclusion de toutes autres couleurs.

Les haies seront composées d'au moins 3 végétaux choisis parmi les essences suivantes : aubépine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, Photinia, bourdaine, noisetier, houx, if, prunellier, viorne obier, viorne lantane, elaeagnus,... (Voir liste en annexe).

Pour des raisons d'homogénéité dans la palette végétale souhaitée, le **fusain d'Europe** devra représenter 50 % des plans mis en œuvre pour réaliser les **haies sur rues**.

Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

La hauteur de l'ensemble haie + clôtures n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,50 m)

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune (pas de soubassement plein).

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.

Elles seront constituées d'un grillage (ou treillis) de couleur verte, doublé ou non d'une haie. La plantation d'une haie mitoyenne est également possible.

Cette haie comprendra au moins 3 essences de végétaux choisies dans la liste des végétaux de l'annexe.

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,60 m et celle de la haie 2 m.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,80 m, sur un linéaire maximum de 5 m.)

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune (pas de soubassement plein).

Portillons et portails : s'il y en a, ils seront de forme simple et droite, en bois ou en métal, ajourés, de couleur foncée, et respectant le gabarit de la clôture. (Formes cintrées ou en « chapeau de gendarme » exclues). Les piliers du portail seront de même nature que le portail, ou en bois, ou en brique.

Le portail sera obligatoirement situé à 5 m en retrait du domaine public, au fond de la plateforme d'entrée 5 x 5. 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. (soit 5 m au moins)

- 9.7 La plateforme d'accès 5 m x 5 m : 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.
- 9.8 Aire de stockage des poubelles : chaque lot individuel disposera d'une petite aire de 1m x 1,50 m disposée latéralement à la plateforme d'entrée et en arrière des coffrets techniques. Son revêtement de sol sera le même que celui de la plateforme.

Article 10 – Stationnement :

En complément des règles en vigueur, il est demandé aux acquéreurs des lots 1 à 21 et 27, 28 d'aménager au moins 1 place de stationnement en garage ou sous abri, en plus des deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée.

Pour les lots 22 et 29, il est demandé au moins 1 place de stationnement par logement.

Le stationnement des deux-roues non motorisés doit être intégré à la construction principale ou dans une annexe, à raison d'au moins 2 places à partir d'un logement de type 3. (1,50 m²/place)

Article 11 – Plantations et espaces verts :

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50 % de la superficie de chaque parcelle. Pour les lots 22 et 29, ce pourcentage pourra être ramené à 30 %. (nota : les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées en espaces non bâtis perméables).

Afin de limiter l'imperméabilisation des divers accès et autres cheminements dans la parcelle, il est vivement conseillé de recourir à des matériaux perméables comme le gravillon, le stabilisé, le pavé non jointif, ou bien à des dispositions de type bandes de roulements étroites incluses dans un espace enherbé par exemple.

Les plantations se feront sur la base d'au moins 1 arbre et 4 arbustes pour 200 m² de jardin. Pour les essences de ces plantations se référer à la liste en annexe.

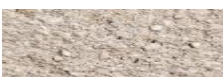
Aucun débord de végétation privée ne devra empiéter sur le domaine public. Il appartient au propriétaire ou à l'occupant de la parcelle d'entretenir correctement et régulièrement les haies.

Plantations en fond de parcelle des lots 1 à 19 :

Un traitement paysager en lisière périphérique du lotissement est mis en place par l'aménageur. Constitué d'arbres et d'arbustes il permettra d'assurer une meilleure insertion paysagère du lotissement au regard des propriétés riveraines. Les plantations ainsi réalisées dans chacun des lots 1 à 19 **seront scrupuleusement maintenues et entretenues ou remplacées** par les acquéreurs.

ANNEXE 1 - Liste des références d'enduit

Cette liste de références prise chez le fabricant d'enduits WEBER peut bien sûr être transposée dans d'autres marques d'enduits (PRB, PAREX,...)

545	terre d'arène	
012	brun	
215	ocre rompu	
495	beige schiste	
320	rose brun	
240	marron moyen	
212	terre beige	

Teintes plus claires uniquement pour un usage ponctuel et limité comme les encadrements de baie, les bandeaux horizontaux ou verticaux, les poteaux indépendants de la façade, par exemple...

207	beige clair	
279	pierre grisée	

ANNEXE 2 - Liste 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 campestre*
- 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 *elaagnus ebbingei*
- Houx *Ilex aquifolium*
- Noisetier *Corylus avellana*
- Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*
- If commun *Taxus baccata*
- Sureau à grappes *sambucus racemosa*
- Sureau noir *Sambucus nigra*
- Saule marsault *Salix caprea*
- Troène commun *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane *Viburnum lantana*
- Viorne obier *Viburnum opulus*