



Rue Gustave Eiffel  
Espace Leader  
76230 BOIS GUILLAUME  
Tel : 02.32.19.69.69 Fax : 02.32.19.69.60

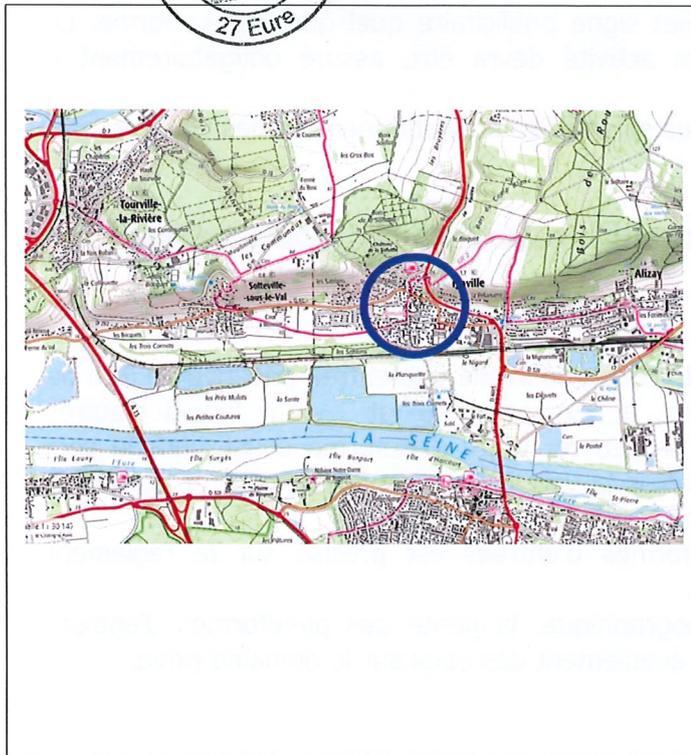
Vu et approuvé  
au PA du 07/10/2022

10/ Le Maire,  
Nathalie BREEMEERSCH



**IGOVILLE - 27 -**

**Rue des Vergers  
Rue du Marais**



GEOMETRE - MAITRE D'OEUVRE

**GE360**

1042 rue Augustin Fresnel  
76230 BOIS GUILLAUME

Tel : 02.35.70.54.60 – Fax : 02.35.15.28.45  
E. mail : [geometres@ge360.fr](mailto:geometres@ge360.fr)

ARCHITECTE



IND	MODIFICATION	DATE
1	Article 5, 7, annexes, tableau SDP	1/06/22
2	Articles 7.1, 7.2, 7.3, 7.7, annexe 1	07/10/22

DATE	Février 2022
N°DOSSIER	22801
N° PIECE	3.2

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT  
- PA 10 -**

*Le présent règlement complète et précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone AU du PLUi de la Commune d'IGOVILLE qui renvoie aux règles figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du Verger.  
La durée de validité de ce règlement de lotissement est de 10 ans à partir de l'obtention du permis d'aménager (PA).*

*Le projet consiste en la création de 16 lots à bâtir destinés à l'habitat.  
Le lot 1 est destiné à la réalisation d'un projet de minimum 5 maisons de village (logements sociaux).  
Les lots 2 à 16 sont destinés à recevoir chacun une maison individuelle.*

### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol :**

En complément des règles en vigueur :

- Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle à l'exception du lot 1.
- 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.

### **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 une entrée privative de 5 m de profondeur et 5 m de largeur, à l'exception du lot 1 pour lequel d'autres dispositifs pourront être mis en œuvre. 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 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. Ces dispositifs de stockage privatifs disposeront d'un trop plein pour que les eaux excédentaires rejoignent le collecteur de la voirie ou les espaces verts.

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 des règles 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 édifiées soit à l'alignement de voie et emprise publique ou privée, soit retraits d'au moins 3 mètres.
- Pour les lots 1 et 2, les façades donnant sur la rue des Marais devront s'implanter entre 3 m et 5 m de l'alignement afin de contribuer à la reconstitution d'un « front de rue ».

#### **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. Sur le lot 10, 17a et 17b ce sont les règles de retrait du PLUIH qui s'appliqueront.
- Les constructions doivent être implantées soit :
  - En limite séparative, sous réserve que la partie de la construction implantée le long de la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 7 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sur une profondeur d'au moins 3m depuis la limite séparative
  - En retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.
- Les abris de jardin inférieurs à 10 m<sup>2</sup> s'implanteront en arrière de la parcelle et pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives

#### **Article 6 – Hauteur des constructions (Cf page 20 de l'OAP) :**

- La hauteur des constructions est limitée à 9,50 m au faîtage, 5 m à l'égout ou 6 mètres à l'acrotère. Soit R+1+C maximum

- Pour les lots 2, 3, 15 et 16 la hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et à 4 m à l'égout ou à l'acrotère.
- Les équipements techniques de superstructures (conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres au faitage, 2,70 m à l'égout et 3,20m à l'acrotère.

### **Article 7 - 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.

- **7.1 Toitures :**

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

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

Les couvertures seront en ardoises ou en tuiles de terre cuite. Les tuiles béton sont interdites. Le zinc de teinte sombre est autorisé.

**Le coloris des tuiles de terre cuite seront de teinte rouge-orangé nuancé à rouge-brun nuancé (tuiles de teinte noire exclues).**

D'autres matériaux comme le vitrage, le bac aluminium laqué de teinte foncé, 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 et que leurs emprises ne dépassent pas 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 ° :

11. Pour les annexes implantées en limite séparative

12. 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 composés avec les éléments de la façade, 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 et intégrée, d'autres dispositions de toiture et de matériaux de couverture pourront être envisagés.

- **7.2 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 5.5/11/22 et choisie soit dans les tons traditionnels de la brique, c'est-à-dire rouge à rouge brun, ou soit de teintes gris, gris-beige, brun, ou noir.

Les enduits de maçonnerie (voir liste références en annexe 1) resteront dans la teinte des sables, beiges, gris-beiges, 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 éventuellement souligner des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie,...)

Les matériaux de parement de type pierre, ne seront acceptés en façade que dans la mesure où ils font référence à des matériaux traditionnels locaux (Pierre calcaire, silex,...).

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.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Partout ailleurs et sauf dans le cas de pignon disposé en mitoyenneté, on évitera autant que possible les pignons aveugles. Dans le cas contraire un traitement architectural de qualité sera alors exigé. (Habillage en clin sur la pointe du pignon, jeux de matériaux comme la brique, jeux d'enduits,...)

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.

- 7.3 Proportions des logements :

On recherchera une volumétrie allongée avec des façades plus longues que larges, les pignons devant être limités à 8,50 m. Cette règle n'est pas à prendre en compte dans le cas de maisons dites "de village" et dans le cas d'un programme de maisons groupées.

- 7.4 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.

- 7.5 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.

- 7.6 Abris de jardin :

Les abris de jardin ne dépasseront pas 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et le niveau supérieur du faitage ne pourra excéder 3,50 m par rapport au sol, et 2,50 m à l'égout.

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.

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.

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 m<sup>2</sup>

- 7.7 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.

Les clôtures 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 1,60 m de hauteur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,60 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 6 m.)

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

**Portillons et portails** : s'il y en a, ils seront de forme simple et droite, en bois ou en métal, ajouré, 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 briques.**

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)

- 7.8 La plateforme d'accès 5 m x 5 m :

Elle concerne les lots 2 à 16 et elle est réalisée par l'acquéreur sur l'espace privatif mais elle doit rester ouverte sur l'espace public. Elle est en béton clair balayé ou désactivé, à l'exclusion de tout autre matériau. Pour le lot 1 destiné à un petit programme de maisons, les plateformes peuvent prendre les dimensions suivantes : 5 m de profondeur, et 3,40 m de largeur.

- 7.9 Aire de présentation 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 2 à 16 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 le lot 1, deux places sont exigées par logement (stationnement couvert ou non).

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 m<sup>2</sup>/place)

### **Article 11 – Plantations et espaces verts :**

Les espaces verts de pleine terre représenteront au **minimum 50 %** de la superficie de chaque parcelle, à l'exception du lot 1 pour lequel les espaces verts de pleine terre pourront représenter un minimum de 30 %

Afin de limiter l'imperméabilisation des divers accès, cheminements ou terrasses dans la parcelle, il est conseillé de recourir à des matériaux perméables comme le gravillon, le stabilisé, le pavé non jointif, et les lames de bois pour les terrasses.

Les plantations se feront sur la base d'au moins 1 arbre et 3 arbustes pour 200 m<sup>2</sup> de jardin. Pour les essences de ces plantations se référer à la liste en annexe.

**Article 12 – Surface de Plancher :**

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

**Article 13 – Parcellaire :**

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de composition ci-joint, ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiés par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement nouvelle, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés, les règles du présent règlement.

## **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 

297 Ocre chaud 

232 Mordoré 

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 *elaeanthus 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*

## TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

**Surface de l'opération : 9369 m<sup>2</sup>**

**Surface de plancher maximale retenue : 3300 m<sup>2</sup>**

N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher attachée à chaque lot (m <sup>2</sup> )	Observation
1	Macrolot	1 011	600	*
2	Lot à bâtir	370	180	*
3	Lot à bâtir	404	180	*
4	Lot à bâtir	348	180	
5	Lot à bâtir	343	180	
6	Lot à bâtir	333	180	
7	Lot à bâtir	420	180	*
8	Lot à bâtir	444	180	*
9	Lot à bâtir	401	180	*
10	Lot à bâtir	647	180	
11	Lot à bâtir	343	180	
12	Lot à bâtir	309	180	
13	Lot à bâtir	306	180	
14	Lot à bâtir	344	180	
15	Lot à bâtir	372	150	
16	Lot à bâtir	364	150	
17a	Lot à bâtir	106	30	
17b	Lot à bâtir	71	30	
18	V.E.C.	2 055		
19	V.E.C.	378		

**9 369**

**3 300**

\* obligation de maintien et d'entretien de la haie fleurie

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

## Extrait du CODE CIVIL

### Article 640

*Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804*

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

### Article 641

*Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804*

*Modifié par Loi 1898-04-08 art. 1 Bulletin des lois, 12° s., B 1970, n° 34577*

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.