

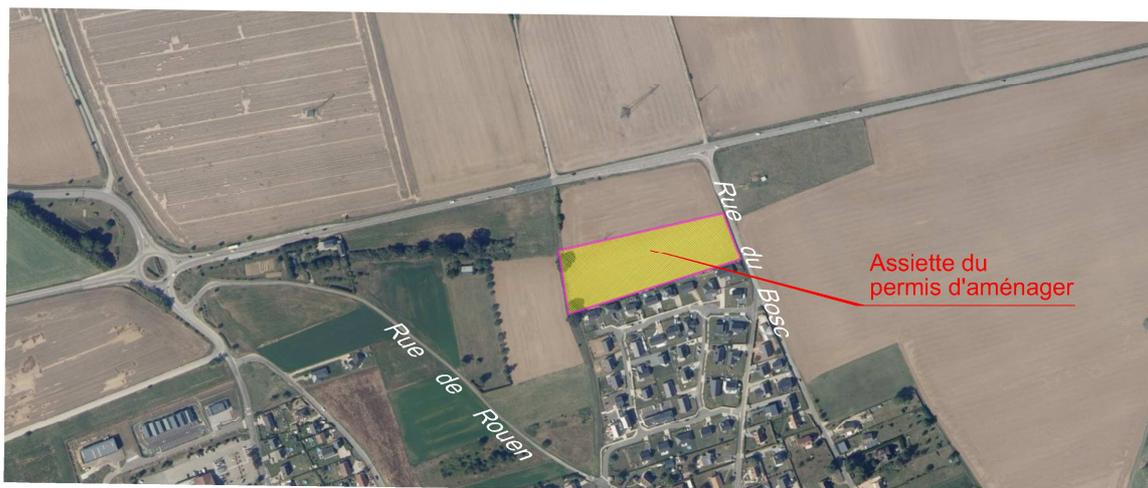
Route Du Taillis

Parcelles cadastrées en section ZC n° 63 partie

Résidence " Frange du Bourg 3 "

Permis d'Aménager

Règlement écrit



Maître d'ouvrage



TERRES A MAISONS
NORMANDIE
Espace Leader
Rue Gustave FIFFFI
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



CONSEILIER VAL D'ORSE-CARANTIN

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&NIERIE
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

INDICE	MODIFICATIONS	Date
A	Edition initiale	08/03/2022
B	Modification demande de pièce et réunion de concertation	30/07/2022
C	Modification légende PA 10.2 - Graphique	28/08/2022
D	Modification PA 10.1 - Ecrit et PA9	25/01/2023
E		
F		
G		
Dossier n°160614		160614.dwg

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

OBJET DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend 17 lots, répartis de la manière suivante :

- 16 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle (numérotés de 1 à 16),
- 1 lot correspondant aux espaces communs : voirie de desserte, parkings, espaces verts, noue et bassin de gestion des eaux pluviales. (numéro 17),

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est composé du présent règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA10.2 : Règlement graphique).

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions de la zone AU du plan local d'urbanisme intercommunal et notamment aux orientations d'aménagement de la zone « OAP Frange du Bourg », étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLUih ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

MODIFICATION DU PARCELLAIRE

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens de faitage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA10.2 : Règlement graphique.

REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

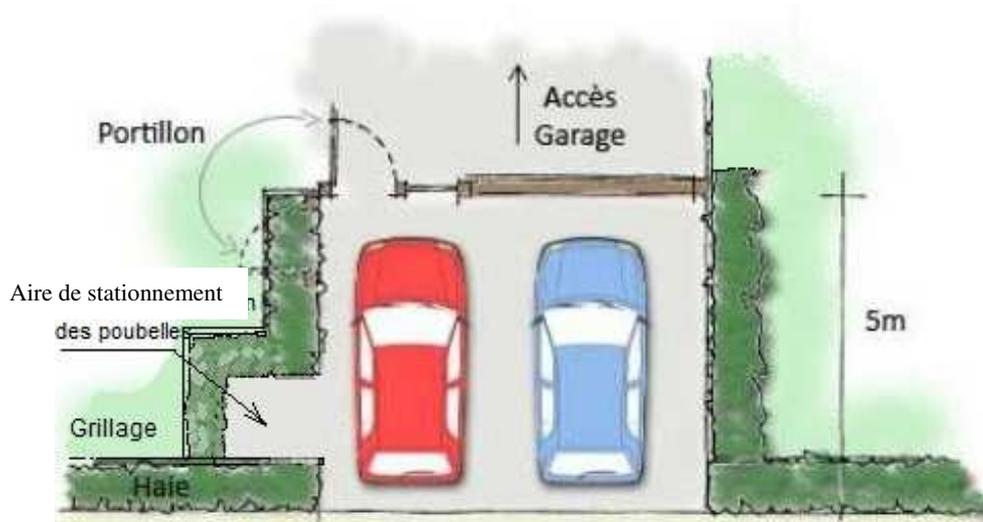
Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Les lots à bâtir n° 1 à 16 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation d'habitation. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site et si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle (micro chèche, professions libérales,...). Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

- Une seule annexe (garage, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot. Cette règle ne comptabilise pas les abris de jardin qui règlementairement doivent être situés sur la partie de parcelle non visible depuis la voie.
- Les garages enterrés sont interdits, seules les caves sont autorisées dans la mesure où l'accès se fait par l'intérieur de la construction.

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

- Chaque acquéreur réalisera dans l'emprise de sa parcelle, 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. L'emplacement précisé sur les plans est indicatif, il deviendra définitif lors de la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement.
- Sauf en cas de difficulté topographique, la pente des entrées sera réglée pour un écoulement des eaux vers le domaine public.
- En cas de réalisation le portail sera placé en recul de la voirie, en extrémité de l'entrée charretière.
- Les plates-formes d'entrée 5m x 5m x 5 m seront réalisées soit en béton désactivé ou balayé, soit en pavés.



Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du document graphique PA 10.2 qui précise les zones d'implantation.
- Pour les lots 11 et 12 les garages qui seraient dans la « zone de contrainte des hauteurs », doivent s'implanter sur la ligne de recul figurant dans le règlement graphique.

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du document graphique PA 10.2.
- Une zone de contrainte de hauteur des constructions figure dans le règlement graphique. Dans cette zone, constituée d'une bande de 3 m en mitoyenneté, les constructions sont limitées à 2,50 m à l'égout, ou à 3,20 m à l'acrotère.

Article 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

- Il n'est pas fixé de règle

Article 6 – Emprise au sol des constructions :

- L'emprise au sol maximale des constructions ne représentera pas plus de 30% de la superficie de la parcelle.

Article 7 – Hauteur des constructions :

- Pour les lots 9 à 16, la hauteur des constructions est limitée à R+C, soit un maximum de 4 m à l'égout ou à l'acrotère et 9 m au faitage.
- Pour les lots 1 à 8, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C, soit un maximum de 5,50 m à l'égout ou à l'acrotère et 10 m au faitage.
- En outre, le règlement graphique PA 10.1 définit des zones d'implantation limitée dans lesquelles la hauteur des constructions est limitée à 2,50 m à l'égout, ou à 3,20 m à l'acrotère.

Article 8 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions devront respecter les préconisations suivantes :

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

8.1 Toitures :

Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40° et 45°.

Les couvertures seront en ardoises naturelles ou similaires, ou en tuiles de terre-cuite avec un aspect d'au moins 20 unités au m². Les tuiles béton sont interdites.

Les toitures de type 4 pentes sont interdites à l'exception des lots 1, 8, 9 et 16. Pour ces lots, les toitures qui seraient à 4 pentes devront respecter la règle suivante : le faitage de la toiture devra faire au moins le 1/3 du linéaire de la façade.

Les volumes jointifs à la construction principale (type appentis...) pourront avoir des pentes inférieures à 40° dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement au volume principal.

Les toitures terrasses sont permises dans la mesure où elles s'intègrent bien et que leurs emprises ne dépassent pas 35% de l'emprise totale de la construction.

Il est demandé des débords d'au moins 20 cm, sauf dans le cas d'un parti architectural affirmé jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade, dans le cas de toiture terrasse et dans le cas d'implantation en limite de propriété.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit. S'il y en a, les châssis de toit seront limités à 2 unités maximum par versant de toiture, et seront de préférence de même format. 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).

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine et soucieuse d'une bonne intégration, d'autres dispositions de toiture et de couverture pourront être envisagées

8.2 Façades :

Les enduits de maçonnerie resteront dans la teinte des sables, beiges, gris-beiges, grès, et ocre. Les tonalités très claires sont exclues, sauf pour éventuellement souligner des éléments architecturaux spécifiques et limités (encadrements de baie, poteaux, bandeaux horizontaux ou verticaux...). *Voir liste des enduits en ANNEXE 1.*

Les jeux de bichromies d'enduit sont possibles uniquement s'ils servent à différencier et à mettre en valeur une combinaison de volumes ou à « habiller » des pignons aveugles. Les simples aplats entre les menuiseries sont à proscrire.

La brique est encouragée pour l'animation de tout ou partie de façade. Cette brique sera exclusivement de format 6 cm x 22 cm et choisie soit dans les tons traditionnels de la brique, c'est-à-dire rouge à rouge brun nuancé, ou soit de teinte beige, gris ou brun.

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...).

Un travail particulier est demandé sur le traitement et la composition des ouvertures. Ainsi sur les façades visibles depuis la rue il n'y aura pas plus de trois formats différents d'ouvertures (hors porte de garage).

Les ouvertures de l'étage devront être composées avec celles du rez-de-chaussée.

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'en mitoyenneté) un traitement particulier sera alors demandé : clin ou essentage sur les pointes de

pignon, ou un habillage du pignon avec de la plaquette, ou encore les pointes de pignon dans une teinte d'enduit différenciée.

Les conduits de fumée en acier inoxydable ou d'aspect brillant des maisons à architecture contemporaine sont proscrits.

8.3 Menuiserie :

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes et de couleurs.

Les coffres ou caissons de volets roulants doivent rester invisibles depuis l'extérieur.

8.4 Abris de jardin :

Les abris de jardin ne sont pas soumis à la « zone d'implantation des constructions » définie dans le document PA 10.2 (règlement graphique). Les abris de jardins devront cependant être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue.

Ils ne dépasseront pas 10 m² d'emprise au sol, et le niveau supérieur du faitage 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 architecturaux de la maison, seuls les abris de jardin en bois sont autorisés. Dans ce cas ils devront être de teinte sombre, ou de la même teinte que la maison.

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

8.5 Clôture :

Les clôtures sur l'espace public

Les clôtures sur l'espace public, (donnant sur voirie et sur espace vert collectif) sont obligatoires et devront être intégrées au dossier de permis de construire.

Elles seront exclusivement constituées d'une haie, doublée éventuellement coté parcelle, d'une clôture implantée à 80 cm de la limite d'emprise publique (ou des limites de la plate-forme d'entrée 5m x 5m).

La clôture sera grillagée à mailles ou à treillis de couleur verte.

Ces haies, répertoriées dans le règlement graphique, seront constituées d'essences végétales différentes selon leur localisation afin de créer des ambiances paysagères différentes et complémentaires. Ainsi sont répertoriés les types de haie suivants :

- **H1** : haies plantées par l'aménageur sur les contours externes de l'opération et en cœur de certains ilots. Elles sont constituées d'au moins 5 essences végétales choisies dans la liste de végétaux figurant dans l'annexe 1 du règlement de lotissement. Ces haies devront être conservées et entretenues par les acquéreurs

- **H2** : Haies constituées exclusivement de charmille ou de hêtre. On les retrouve le long de la rue de Rouen. Haies plantées par les acquéreurs.
- **H3** : Haies constituées d'un mélange d'if et de houx. Les feuillages persistants vert foncé de ces deux végétaux contribueront à caractériser certaines voies et cheminements. Haies plantées par les acquéreurs.
- **H4** : haies dites « champêtres » assureront par leurs compositions variées une certaine diversité de feuillages et de floraisons. Elles sont constituées du mélange des 5 essences suivantes : Aubépine, cornouiller mâle, fusain d'Europe, viorne lantane et viorne obier. Haies plantées par les acquéreurs.

Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

Les clôtures doivent permettre le déplacement de la petite faune.
L'usage des plaques moulées en béton est interdit, même en soubassement.

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 séparatives

Les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. S'il y en a, elles feront l'objet d'une demande intégrée au dossier de permis de construire, ou feront l'objet d'une demande ultérieure séparée.

Elles seront constituées d'un grillage (ou treillis) de couleur verte, doublé ou non d'une haie champêtre. La plantation d'une haie champêtre mitoyenne est également possible. Voir liste en annexe 1 pour le choix des végétaux.

La hauteur de l'ensemble clôture et/ou haie n'excèdera pas 1,80 m de hauteur.

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

Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

Les clôtures doivent permettre le déplacement de la petite faune.
L'usage des plaques moulées en béton est interdit, même en soubassement.

Portillons et portails

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 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)

Article 9 – Stationnement :

Il est demandé aux acquéreurs 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.

Article 10 – Plantations et espaces verts :

- Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 30 % de la superficie de chaque parcelle.
- Il sera planté au moins 1 arbre de moyenne à haute tige pour 200 m² de jardin. Pour le choix des essences végétales, se reporter à la liste des végétaux en annexe 2 de ce règlement.

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.

Article 11 – Surface plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 3520 m², sa répartition est établie de la manière suivante :

- 220m² pour chaque lot.

Article 12 – Réseaux

Chaque acquéreur devra être raccordé sur les coffrets ou regards de branchements implantés au droit de son lot. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

- Assainissement /eaux usées :

Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement via la boîte de branchement située au droit du lot.

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.

- Assainissement /eaux pluviales :

Chaque acquéreur gère ses eaux pluviales privées sur sa parcelle, sur la base d'une pluie centennale. Le pétitionnaire joindra à sa demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement des ouvrages.

Chaque acquéreur devra vérifier la cote altimétrique du rejet.

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.

Pour tous les lots, les eaux pluviales de toitures réceptionnées sur leur terrain 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.

Principe de la mise en place d'un massif drainant



Remarque :

Les massifs drainants sont assimilables à des bassins enterrés, mais remplis de matériaux poreux. Ils se distinguent néanmoins par leurs fonctions hydrauliques et hydrologiques. Ils sont constitués de matériaux caractérisés par leur nature, leur coefficient de vide définissant, leur capacité de stockage des eaux. Le tableau ci-dessous en donne trois exemples courants :

Matériaux poreux	Coefficient de vide	Coût (indicatif)
Pierres naturelles (graviers, galets ...) 	30 à 35 %	65 à 85 €/m ³ terrassement + géotextile
Pierres artificielles 	45 %	80 à 115 €/m ³ terrassement + géotextile
Structures alvéolaires 	95 %	200 à 300 €/m ³

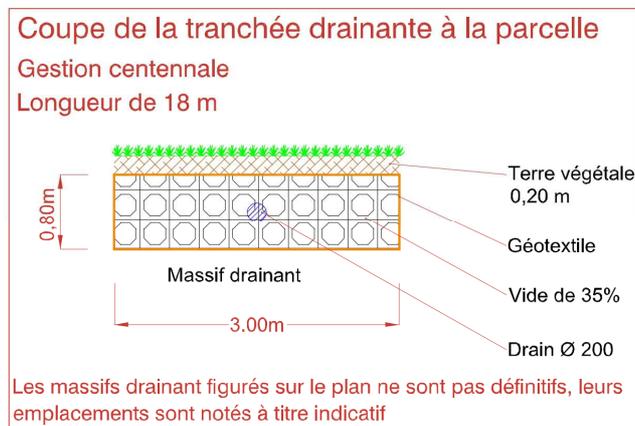


Schéma non contractuel

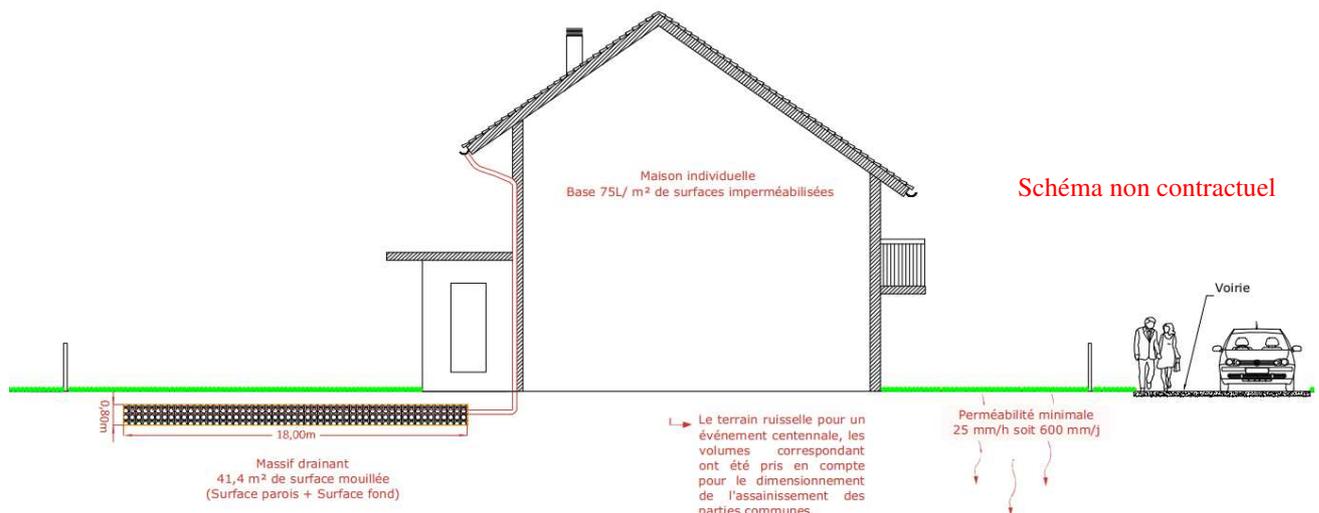


Schéma non contractuel

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	

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

Dans la mesure d'une bonne intégration d'autres teintes peuvent être envisagées sur ces éléments architecturaux de faible surface.

207	beige clair	
279	Pierre grisée	

ANNEXE 2 - 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 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*
- Charmille *Carpinus betulus*
- Cornouiller mâle *Cornus mas*
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
- Eléagnus *elaegnus 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*