

Maîtrise
d'ouvrage

LES TERRES A MAISONS
Rue Gustave Eiffel
76230 Bois-Guillaume
02 32 19 69 69

Opération

ELBEUF
Chanzy

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

Vu et Annexé au PA
du 06/01/2023.



Le Maire d'ELBEUF-SUR-SEINE

[Signature]
Djoudé MERABET

Phase
N° de pièce

Permis d'Aménager

Pièce n°10.1

Document

Réglement écrit

Date / Echelle

SEPTEMBRE 2022

Modification

Date	Indice	CP	Objet

REGLEMENT ECRIT – PA.10 - ELBEUF

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le quartier dit de "CHANZY" sur la commune de ELBEUF (76), sur les parcelles AW8 et AW17.

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 UAA

Les permis de construire sont soumis, obligatoirement et préalablement à leur dépôt à l'examen, à l'avis de l'architecte urbaniste conseil du lotissement.

Le projet comporte une capacité de 11 lots à bâtir destinés à la construction de logements individuels, 1 lot à rénover constitué de la maison de maître existante et de ses dépendances, 1 lot espaces verts et 1 lot voirie.

Les règles ci-dessous s'appliquent uniquement aux lots à bâtir.

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'une construction par parcelle.
- 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.

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.

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

Sans compléments aux règles en vigueur

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 nombre de niveaux des constructions principales est limité au R+1+C ou A.

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

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Dans le cadre de certaines constructions, le nombre de niveaux est précisé dans le règlement graphique, document PA 10-2.

Dans le cadre de la coordination des permis de construire, l'architecte coordinateur pourra imposer une harmonisation des volumétries, faitages et des hauteurs des garages des maisons accolées.

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes.

Les pans coupés ne sont pas autorisés.

4.1.2. Éléments techniques

Les systèmes techniques muraux de type climatisations et aérothermes sont interdits en façades donnant sur rue. L'emplacement des blocs de services (climatisation, pompe à chaleur...) doivent être spécifiés, et ne pas être visible depuis la rue.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

En complément des règles en vigueur :

Les dispositions suivantes concernent l'ensemble des lots :

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. Une partie de la façade pourra être traitée différemment de manière à faire ressortir le dessin de la construction.

A l'exception des constructions comportant du bois, l'ensemble des constructions devront présenter des rappels aux matériaux déjà présents aux alentours (brique, pierre) par touches : contours de percements, appuis de fenêtre, soubassements, pans de mur etc...

Le bâti des lots en bordure de la placette centrale : 2, 3, 10 et 11 feront l'objet d'une recherche de traitement de la façade particulier : avec la mise en œuvre d'une double matérialité en reprenant des matériaux déjà présents aux alentours (enduit et brique, enduit et pierre...) sur 10% minimum de la façade principale.

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

- en termes d'ouverture : percement(s) obligatoire (à l'exception des ouvertures de type œil de bœuf et autres lucarnes de faible dimensions) et volets qualitatifs (battants ou coulissants)
- et en termes de matérialité : double matérialité/jeu d'enduit.

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

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 (contenant au moins 70% de fibre de bois) pourront être autorisés.

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-brun, gris-bleu, gris-vert.

Choix d'une pose à l'horizontale dite « à l'américaine », ou à la verticale, dite à « la scandinave ».

-Brique/pierre : la brique ou parement brique ainsi que la pierre ou parement pierre sont encouragés pour l'animation de toute ou une partie de la façade. La brique sera choisie dans les tons traditionnels et non-peintes, c'est-à-dire rouge à rouge brun, soit de teintes : gris, gris-beige, brun, ou noir. La pierre devra être choisie dans les tons similaires à celles présentes aux alentours.

Les joints doivent être de couleur claire et être réalisés au nu de la brique.

Appareillage : à joints croisés, façon anglaise ou « panneresse-boutisse ».

Modénature : les contours de percements et les frises ne sont pas autorisés.

-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 vert. Les tonalités très vives sont exclues, sauf celles de la palette marquée spécifiquement et uniquement pour marquer des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie, jeu de volumétrie ...).

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, portes et menuiseries 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 sous réserve de l'intégration des coffrets des volets à la façade et non visibles depuis l'extérieur.

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 seront limités à 3 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.

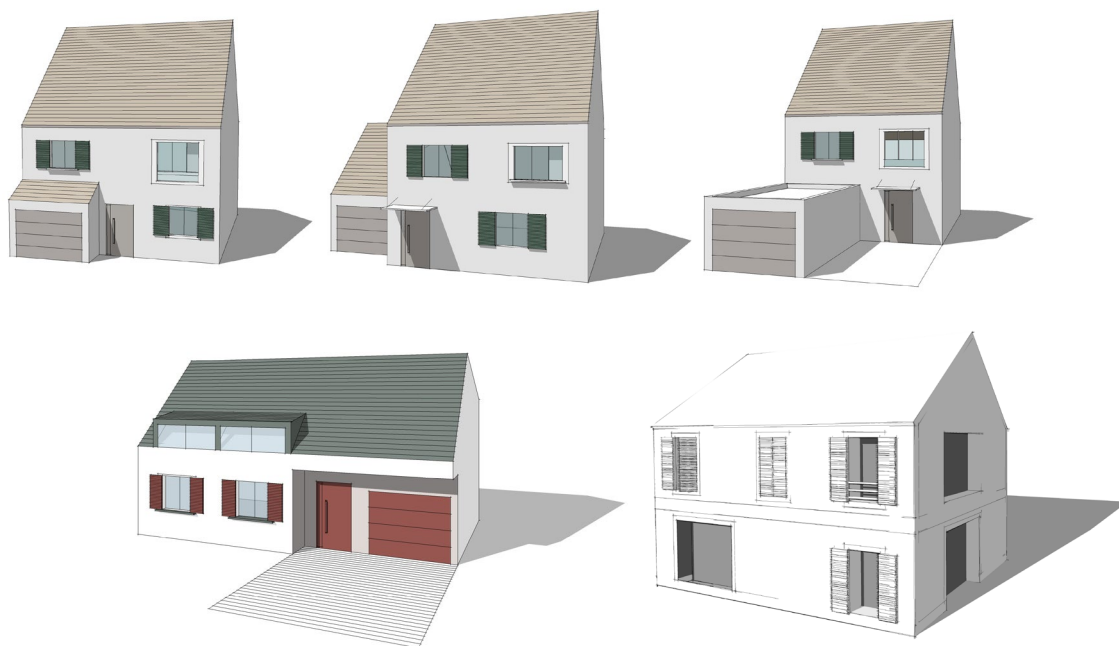
Le volume des annexes jointives à la construction principale pourra avoir des pentes inférieures à 40° dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement au volume principal.

Le sens de faîtage principal de chaque construction doit être obligatoirement perpendiculaire ou parallèle aux voies en limite, celui-ci est précisé dans le règlement graphique, document PA 10-2.

Le traitement des annexes (toitures des garages, stationnements couverts non clos, carports, vérandas, pergolas, etc) doit être en cohérence avec le traitement de toiture du volume principal de la construction. S'ils sont traités en toiture à plusieurs pans, la pente devra être identique à celle du volume principal. Ces derniers pourront également être conçus en toit plat. Les avancées de garages sont autorisées, en saillie du volume principal.

Sur les constructions de typologie 'traditionnelle' des débords de toiture de 30cm devront être mis en œuvre en façade. Cette obligation ne s'applique pas pour les constructions implantées en limite de propriété privées et avec les espaces communs.

Exemples de maisons de typologies 'traditionnelles' : RDC ou R+1 avec toiture double pans



Matériaux et teinte :

Les couvertures seront soit en ardoises naturelle, soit en tuiles plates en terre-cuite avec un aspect d'au moins 20 unités au m².

Pour les toitures en tuiles terre-cuites seules les teintes dans les nuances de brun, rouge sont autorisées. Les teintes noires, mixtes, flammées ou vieilles ne sont pas autorisées.

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

Les toitures plates devront proposer un traitement qualitatif : zinc ou être végétalisées.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine, d'autres dispositions de toiture pourront être envisagées, 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.

Le traitement des limites sera mis en œuvre par les acquéreurs. Pour celles en limite séparative privée, 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.

Limites (haies/clôture) :

L'implantation des haies est obligatoire sur l'ensemble des limites décrites ci-dessous. Elle devra être mise en œuvre à l'intérieur des lots, à une distance de 50cm minimum de la clôture.

Les haies devront obligatoirement être mixtes, avec au minimum 2 essences locales différentes, et au minimum 50% d'essences persistantes, selon la palette végétale en annexe. La hauteur de celle-ci, pourra atteindre jusqu'à 1,80m.

Les clôtures Les clôtures devront être implantées en limite. Elles seront obligatoirement 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.

Limites le long des espaces communs : type 1

Grillage métallique rigide (sans plis), maille rectangulaire et ample, poteaux métalliques, hauteur : 1.50m, RAL 7016.

+ Haie, hauteur : 1.50m.

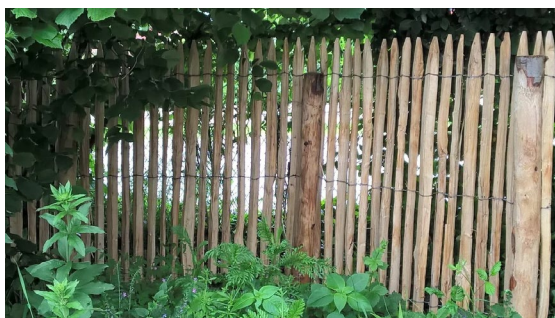


Limites autour des placettes : type 2

Pour les lots 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 situés en bordure des placettes, les clôtures en limite avec celles-ci feront l'objet d'un traitement particulier :

-Clôture ganivelle bois, lattes espacées de 2cm, avec poteaux bois (section carrée ou fendue) espacés de 1m à 1m50 maximum, hauteur 1.50m.

+ Haie, hauteur : 1.50m.



Limite sur emprise privée, le long des limites séparatives : type 3

L'implantation de la clôture est facultative. Si, l'acquéreur souhaite en implanter une, elle devra respecter les caractéristiques suivantes :

-Grillage métallique rigide (sans plis), maille rectangulaire et ample, poteaux métallique, hauteur : 1.80m, RAL 7016.

+ Haie, hauteur : 1.80m.



OU

-Clôture en grillage métallique souple à mailles carrées type 'grillage à mouton' avec poteaux bois (section carrée ou fendue), hauteur 1.80m.

+ Haie, hauteur : 1.80m.



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 pour 100 m² d'espace libre, ces plantations devront être d'essences locales et respecter la palette végétale en annexe.

Il devra être réalisé dans l'emprise des lots 1 à 6, des jardins plantés en façade de lot. Ils devront rester non clos depuis l'espace public et obligatoirement être planté de vivaces, graminées et plantes grimpantes. Ils pourront être de ganivelle basse, ou autres dispositifs bas (Hmax=0,50m) ou alors rester en pleine terre. L'emplacement de ces jardins non-clos est précisé sur le règlement graphique, document PA 10-2.

5.2. Part minimale des 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, oubien à des dispositifs de type bandes de roulements étroites incluses dans un espace enherbé.).

ARTICLE 6 – Stationnement

Un espace non-clos de 5mx5m sera prévu systématiquement devant chaque parcelle en revêtement poreux (charge acquéreur), il est destiné à l'accueil des places de jour et constitue l'accès au lot.

Dans le cas d'entrées charretières jumelées (lots 7 et 8), une bande d'au moins 20cm sera plantée ou simplement enherbée pour tenir compte du dénivelé de terrain devra être mise en œuvre sur la limite mitoyenne.

Le revêtement de sol de l'espace non-clos devra obligatoirement être mixte minéral/végétal. Les matériaux recommandés pour le traitement des places de jours sont : les pavés bétons avec joints enherbés ou engravillonnés, les dalles alvéolaires enherbés ou engravillonnés.

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

En complément des règles en vigueur :

- Il devra être réalisé dans l'emprise de chaque 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 et devra rester non close depuis l'espace commun. 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 les tranchées drainantes, les jardins de pluie et les structures réservoir sous stationnement.

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 :

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.

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.

ANNEXES :

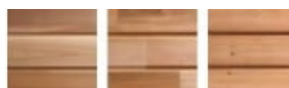
Palette des matériaux

Palette des enduits :

044	brun		
203	centré beige		
207	beige clair		*
202	centré beige foncé		
215	ocre rompu		
013	brun foncé		
516	argile verte		
240	marron moyen		
545	terre d'arène		
009	beige		
016	Pierre		
015	Pierre Claire		
013	Brun Foncé		
495	Beige Schiste		
320	Rose Brun		
330	Brique Rouge		

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 des menuiseries :

1035	Beige nacré	
1036	Or nacré	
8028	Brun terre	
7039	Gris quartz	
7033	Gris ciment	
7048	Gris souris nacré	
7016	Gris anthracite	
6021	Vert pâle	
6011	Vert reseda	
6003	Vert olive	
6028	Vert pin	
7009	Gris vert	
3009	Rouge Oxyde	
3011	Rouge brun	
5011	Bleu acier	

Palette végétale

Palette végétale : Strate haute



Arbre de Judée – *Cercis siliquastrum*



Arbre à soie - *Albizia*



Frêne à fleurs – *Fraxinus ornus*



Chêne – *Quercus ilex*



Erable de Montpellier –
Acer monspessulanum



Savonnier – *Koelreuteria paniculata*



Figuier – *Ficus carica*



Arbousier – *Arbutus unedo*



Amandier – *Prunus dulcis*

Palette végétale : Strate arbustive



Troène – *Ligustrum vulgare*



Laurier sauce – *Laurus nobilis*



Pittosporum – *Pittosporum tobira*



Lilas – *Syringa vulgaris*



Oranger du Mexique – *Choisya ternata*



Erable champêtre – *Acer campestre*

Palette végétale : Strate herbacée

- Sauge de Jérusalem (*Phlomis purpurea*)
- Armoise arborescente (*Artemisia arborescens*)
- Buplèvre (*Bupleurum fruticosum*)
- Euphorbia ceratocarpa
- Cistes (*Cistus albidus*, *Cistus pulverentulus* Gp Delilei)
- Romarin (*Rosmarinus officinalis*)
- Germandrée arbustive (*Teucrium polium*)
- Rose trémière (*Alcea rosea*)
- Sauges (*Salvia microphylla*, *Salvia officinalis*, *Salvia pratensis*)
- Verveine à feurs (*Verbena bonariensis*)
- Fenouil (*Foeniculum vulgare*)
- Hellebore (*Helleborus argutifolius*)
- Euphorbia caracias
- Agapanthes (*Agapanthus*)
- Iris
- Lavandes (*Lavandula angustifolia*, *Lavandula dentata*)
- Rosier grimpant (*Rosea multiflora*)
- Vigne (*Vitis vinifera*)
- Glycines (*Wisteria chinensis*, *Wisteria floribunda*, *Wisteria chinensis* 'Alba', *Wisteria chinensis* 'Caroline')
- Vignes vierges (*Parthenocissus*, *Ampelopsis*)
- Lierre (*Hedera helix*, persistant)
- Bignone (*Campsis grandiflora*)
- Jasmin

Illustrations

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Teintes des palettes inspirées des nuances environnantes



Photographies du bâti environnant :



4.1.4. Toitures

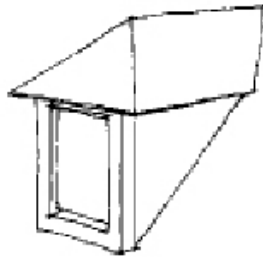
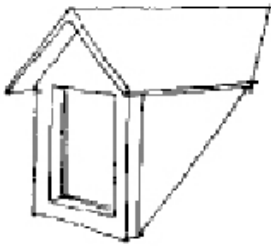
Toitures végétalisées :



Teintes vieilles ou flammées non autorisées :



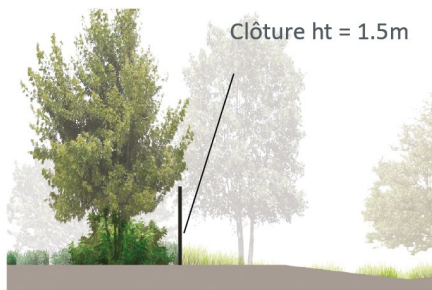
Traitement discret de la lucarne et intégration des châssis :



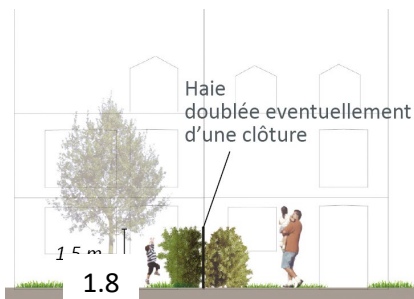
4.1.6. Traitement des limites (complément graphique) :

Implantation des des haies et clôtures :

Limite sur emprise publique :



Limite séparatives :



5.1. Traitement des espaces libres :

Jardin non clos en façade de lot :



ARTICLE 6 – Stationnement



Pavés Enherbés



Grille à gravier



Dalles béton joints
Enherbés



Parking perméable en béton

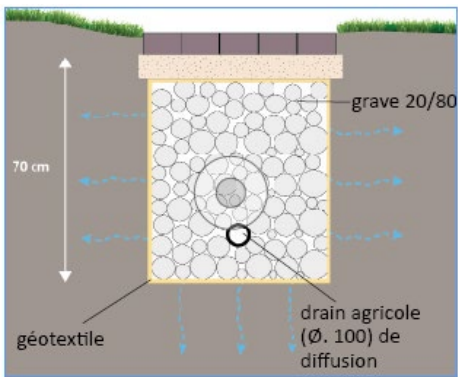
ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle :

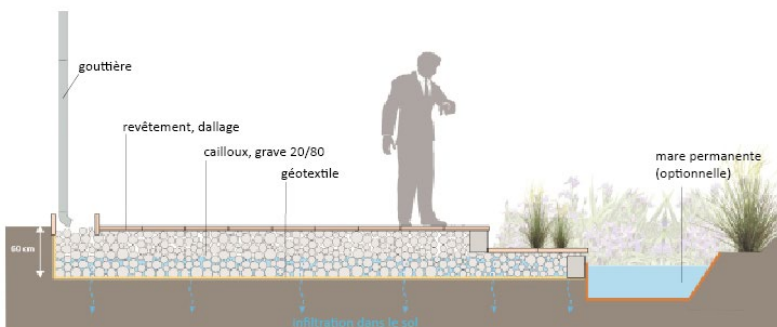
Jardin de pluie :



Tranchée drainante :



Structure réservoir :



Annexes au règlement :

Liste des emprises au sol maximales des constructions par lot		
N° de lot	Surface du lot (m ²)	Emprise au sol maximale des constructions
1	260	208
2	264	211
3	288	230
4	298	238
5	322	258
6	361	289
7	418	334
8	357	286
9	390	312
10	334	267
11	380	304