

SAINT PIERRE DE VARENGEVILLE -76-

Rue d'Hectot
Route des Broches



REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.1- -PA 10-

Janvier 2025

INDICE	MODIFICATION	DATE
3.1	ART 3 / 7/11 / 13 tableau de répartition	01/2025



GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ÉTUDES VRD

Benoit SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Benjamin LEMOINE

ZAC Plaine de la Ronce
1042 rue Augustin Fresnel - 76230 Bois Guillaume
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45
geometres@ge360.fr

Le présent règlement de lotissement complète et précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone UBA2 du PLU de la Métropole Rouen Normandie

Le projet comporte 5 lots destinés à la construction de logements.

La durée de validité de ce règlement de lotissement est de 10 ans à partir de la date de délivrance du permis d'aménager.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande de permis d'aménager et sera approuvé par l'Autorité Administrative par son permis. Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques après que le lotissement aura été approuvé.

Le respect du présent règlement sera assuré :

- Par l'Administration,
- Par l'Association Syndicale libre dont les statuts seront annexés au présent règlement,
- Par le lotisseur,
- Par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'Administration ou de l'Association Syndicale.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Approbation Administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En complément des règles en vigueur à la date du présent règlement

- 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 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

En complément des règles en vigueur à la date du présent règlement

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.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement et le règlement graphique (PA 10)

Une entrée charretière sera à réaliser à charge de l'acquéreur, d'une profondeur de 5,00m minimum par rapport à la limite des espaces commun et d'une largeur de 5,00m minimum. 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.

Ces entrées charretières ainsi que les accès aux lots présenteront une largeur de 5 m. Ceci permettra le stationnement des véhicules ainsi que le passage des poids lourds (utile notamment pendant la phase de construction).

Pour les lots 1 et 2, dans le cadre d'un regroupement des deux parcelles, d'autres formes d'accès pourront être mis en œuvre en cohérence avec le projet.

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 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux qu'en utilisant les branchements posés en limite de propriété.

Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, des frais de fourniture, de pose et de location de compteurs.

4.1. Eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

4.2. Assainissement eaux usées

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Chaque acquéreur devra mettre en œuvre un système d'épandage à la parcelle dimensionné pour une pluie d'occurrence de 100 ans.

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.

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.

4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir tableau de répartition des lots en annexe.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement et le règlement graphique (document PA 10) où sont représentées les zones d'implantations des constructions.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement et le règlement graphique (document PA 10) où sont représentées les zones d'implantations des constructions.

Dans le cas d'un regroupement des lots 1 et 2, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliqueront sur les limites séparatives du lot ainsi constitué.

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement

Article 9 – EMPRISE AU SOL

La répartition de la surface de plancher fixée pour chaque lot est détaillée dans le tableau de répartition des lots.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En complément des règles du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

La hauteur maximale est de 10 m au faitage, et de 5,80 m à l'égout.

Les abris de jardin ne dépasseront pas 2,50 m à l'égout et 3,50 m au faitage.

Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

En complément des règles du PLU en vigueur à la date du présent règlement, les constructions devront respecter les préconisations suivantes:

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

- 11.1 Toitures :

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

Les toitures 4 pans sont autorisées pour les lots 3,4,5.

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-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, auvent,...

Les toitures terrasses ne sont permises que dans la mesure où elles s'intègrent bien, qu'elles restent à rez de chaussée, accolées ou imbriquées à la construction principale, et que leurs emprises ne dépassent pas 40 m².

Pour les volumes secondaires et jointifs à la construction principale (type ; appentis, vérandas, porche, ...) les toitures mono-pentes peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement au volume principal. Elles pourront avoir une pente inférieure à 40 °.

Pour les annexes non jointives à la construction principale (type ; garage, atelier de bricolage,...) les toitures devront avoir deux versants, avec des pentes comprises entre 30° et 45°.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit, ces derniers étant 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, 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. Dans ce cas, et notamment dans le cas de toitures terrasses, la maison ne pourra pas être un simple parallépipède, une volumétrie avec des jeux d'excroissances, de retraits ou d'imbrications sera exigée.

- 11.2 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, ou brun.

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes ; beige, gris-beige, grège, ou ocre (voir liste en annexe 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.

- 11.3 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.

- 11.4 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.

- 11.5 Abris de jardin :

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue. **Le retrait minimal des abris de jardin par rapport aux limites séparatives doit être égal à la moitié de la hauteur minimum**

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.

- 11.6 Clôtures :

Les clôtures sur emprises publiques :

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

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,80 m, et 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 : si il y 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, si il y a, 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 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès dit entrée charretière non close sur 5 mètres de profondeur en retrait du domaine public. Il sera exigé au moins une place de stationnement à l'intérieur de la parcelle, en dehors de l'entrée charretière.

Dans le cadre d'un regroupement des lots 1 et 2 avec un projet d'ensemble, le nombre de places sera déterminé par le PLU en vigueur.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50 % de la superficie de chaque parcelle.

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 par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre. 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.

Article 14 – PARCELLAIRE

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de composition ci-joint, ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiées 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.

TABLEAU DE RÉPARTITION DES LOTS

Surface de l'opération : 2991m²

Emprise au sol maximale envisagée : 846 m²

Surface de plancher maximale envisagée : 1500m²

N° lot	DESTINATION	Surfaces parcelles (m ²)	Emprise au sol attachée à chaque lot	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Observation
--------	-------------	---	---	---	-------------

1	Lot à bâtir	405	121	300	
2	Lot à bâtir	416	124	300	
3	Lot à bâtir	639	191	300	
4	Lot à bâtir	679	203	300	
5	Lot à bâtir	692	207	300	
6	VEC	160			
		2 991	846	1500	

V.E.C : Voirie, espaces communs.

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

ARBUSTES (pouvant convenir pour les haies)

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

ANNEXE 3

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.