

CRIQUEBEUF SUR SEINE

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le présent règlement complète et précise les dispositions générales du PLUih de la Commune de Criquebeuf-sur-Seine ainsi que les règles et les prescriptions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP 5) du secteur du « Chemin des Forrières ».

Le projet comporte 19 lots destinés à de la maison individuelle et 1 macro-lot destiné à un programme d'ensemble de 6 à 8 logements, sous forme de maisons groupées.

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 macro-lot (lot 14).
- 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 du lot 14 pour lequel 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 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.

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 qui définit la zone d'implantation de la construction principale pour chaque lot.
- Les constructions doivent être implantées soit :
 - En limite séparative.
 - En retrait d'au moins 3m 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 :

Emprise au sol est répartie de la façon suivante :

- Pour les lots 1 à 13 et 15 à 20 : 50% de la superficie de chaque lot dans la limite du respect de la règle de l'emprise des espaces non bâtis perméables qui doivent représenter 50% de la superficie de chaque lot.
- Pour le lot 14 : 70% de la superficie de chaque lot dans la limite du respect de la règle de l'emprise des espaces non bâtis perméables qui doivent représenter 30% de la superficie du lot.

Article 8 – Hauteur des constructions :

En complément des règles en vigueur :

- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9,50 m au faitage.
- La hauteur des constructions des lots 8a, 9a, 10a et 12a devra être limitée à 3,50 m de hauteur à l'égout ou au sommet de l'acrotère (pas de R+1+C).
- Pour le lot 14, et dans le cadre d'une discipline architecturale et d'une démarche d'ensemble, la hauteur des constructions pourra être portée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et à 11 m au faitage.
- 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 sans rampe d'accès est acceptée.

- **9.1 Toitures :**

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

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-vieilli. 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 4 pentes seront autorisées pour les pavillons en RDC + combles.

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 30 % de l'emprise totale de la construction. Les volumes à toit plat devront présenter une image architecturale contemporaine par leur traitement en finition de façade (idéalement recouvert de lames bois verticales, ou parement briques de teintes locales...).

Pour le lot 14, 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 30 % 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 secondaires et jointifs à la construction principale (type appentis ou extension) 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 20 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 ocre. 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, soit de teintes : gris, gris-beige, ou brun.

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes sable, beige, gris-beige, grège, ou ocre (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. (la pointe du pignon étant la partie du triangle complet défini par les deux pentes de toit).

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 d'entrée et de la porte de garage.

Le coloris des gouttières et descentes de gouttières devra se fondre au mieux avec le coloris de la façade, sans recherche de contraste (exemple : pas de descentes gouttières noires ou gris foncé sur un enduit clair)

- 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 12 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 24 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 sombre, ou de la même teinte que la maison.

Les toitures devront être de teinte sombre, 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 :

9.6.1 - 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 naturelle galvanisé ou 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, ... (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).

9.6.2 - 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 naturelle galvanisé ou 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).

9.6.4 - 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 devra être réalisée en béton clair balayé ou désactivé, en pavés ou en gazon armé.
- 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 d'aménager au moins 1 place de stationnement, en plus des deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée.

Pour le lot 14, 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 le lot 14, 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 2.

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 12 – Surface plancher :



La surface plancher est de 6660m² et répartie de la façon suivante : 960m² pour le 14 et 300m² pour les autres lots.

ANNEXE 1 - Liste des références d'enduit – Exemples se référer également à la palette de coloris figurant dans les dispositions générales du PLUi

Cette liste de références prise chez le fabricant d'enduits WEBER peut 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*