

Chemin de l'echelle

Résidence " Le Clos des Vignes "

REGLEMENT ECRIT

Echelle : 1/500



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



TERRES A MAISONS  
NORMANDIE  
Espace Leader  
Rue Gustave EIFFEL  
76230 BOIS GUILLAUME  
☎ 02.32.19.69.69

Geomètre-Expert



AGEOSE  
Géomètre-expert  
Voie du Futur  
BP322  
27103 VAL DE REUIL CEDEX  
☎ 02.32.40.05.13  
@ contact@ageose.fr

Bureau d'études



SODEREF  
Agence Normandie  
Rue Karl Heinz Bringer  
27950 SAINT MARCEL  
☎ 02.32.71.01.09  
☎ 02.32.51.18.32

Bureau d'études HYDRAULIQUE



&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	28/07/20
B	Implantation des bornes en limite de voirie	25/07/22
C	Permis modificatif - regroupement des lots 11 à 14 - modification du PA10	08/09/24
D		
E		
F		
G		
Dossier n°160420		160420.dwg

## PA 10.2 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### 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 intercommunal en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend :

- 15 lots à bâtir destinés principalement à l'habitation individuelle,
- 1 lot destiné à recevoir plusieurs logements (lot 21)
- 1 lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, et noues de gestion des eaux pluviales).

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 : Règlement graphique).

### REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions des orientations générales d'aménagement et aux orientations d'aménagement particulières relatives à cette zone à la date de création du lotissement, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du P.L.U.i.h. 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 règlement graphique PA10.

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan de composition d'ensemble (PA.4) et le règlement graphique (PA.10), joints au présent dossier. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

## **REGLES COMPLEMENTAIRES AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

### **Article 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité**

Les lots à bâtir n° 1 à 19 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation d'habitations.

Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par logement.

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. 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.

Les garages en sous-sol sont interdits, seules les caves sont autorisées dans la mesure où l'accès se fait par l'intérieur de la construction.

### **Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.1 – Volumétrie et implantation des constructions**

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie «Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10.1 : règlement graphique.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

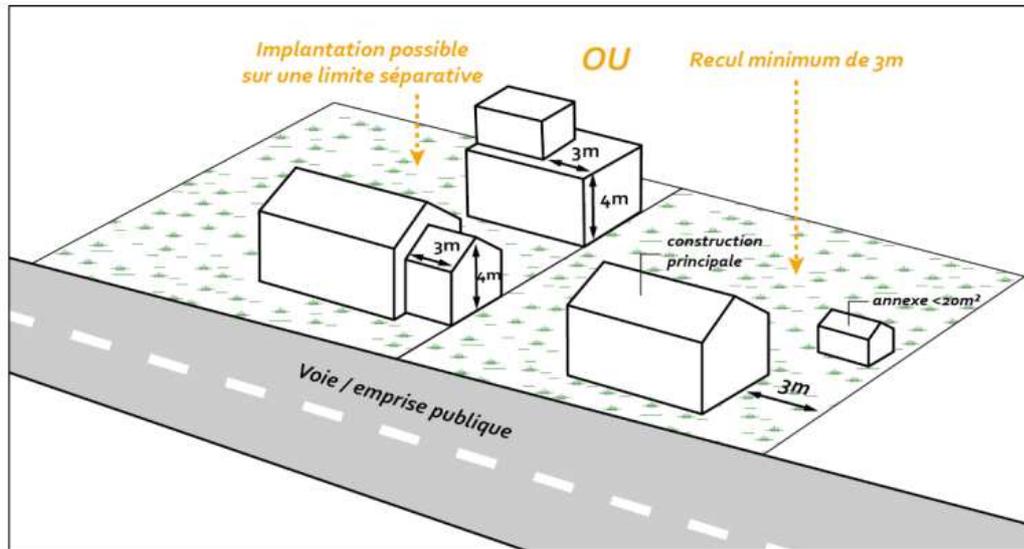
Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10.1 : règlement graphique.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives, sous réserve que la partie de la construction implantée le long de la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 4m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sur une profondeur d'au moins 3m depuis la limite séparative.
- Le long des limites séparatives en cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction.
- en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.
- Les abris de jardin inférieurs à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade de l'habitation et la voie de desserts des lots.

### Schéma de principe



#### Espaces libres de pleine terre à préserver

Tout projet doit respecter la proportion minimale d'espaces libres de pleine terre de 50 % minimum à maintenir.

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé.

#### Hauteur des constructions

La hauteur des annexes se limite à un maximum de 4m mesuré au faîtage et 3,20m au sommet de l'acrotère.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

#### Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 5700 m<sup>2</sup>, sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m <sup>2</sup> )
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	300
8	300
9	300
10	300
15	300
16	300

17	300
18	300
19	300
21	1200
Total	5700

## 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés. Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti.

En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Les constructions doivent présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

### Façades et menuiserie

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles. Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes 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.

Voir en annexe la liste des références d'enduit à utiliser.

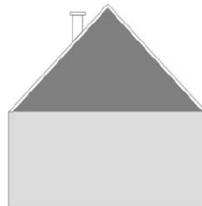
Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la hauteur de la porte de garage sera réglée sur les linteaux des autres percements de la façade.

Il n'y aura pas plus de trois formats d'ouvertures différentes par façade visible depuis la rue (hors porte de garage).

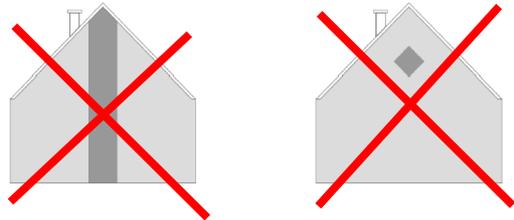
On évitera autant que possible les pignons aveugles. Dans le cas de pignon aveugle (autre qu'en mitoyenneté) un traitement particulier sera alors demandé :

- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Mise en place d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie (d'une couleur plus foncée que l'enduit de base) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



Exemples de traitements proscrits :



Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdits.

### Toitures et couvertures

Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40° et 45°. Les toitures de type 4 pentes sont interdites.

Les toitures terrasses sont permises sur les volumes accolés et de plain-pied dans la mesure où elles s'intègrent bien et que leurs emprises ne dépassent pas 40% 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. (et sauf en cas d'implantation en limite et de toiture terrasse.)

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

Les couvertures des toitures à pentes seront recouvertes soit :

- En ardoise
- En tuiles de terre cuite plate avec un aspect de 20u/m<sup>2</sup> au minimum, de teinte noire ou brun-rouge.

Les arêtières et les faîtages doivent être traités dans le même aspect que la toiture.

Les abris de jardin ne sont pas concernés par ces règles.

### Abris de jardin

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue. Les abris de jardin ne dépasseront pas 10 m<sup>2</sup> 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 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. 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 25 m<sup>2</sup> par logement. Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

#### 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, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture.

#### 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 des espaces publics.

#### Haie et Clôtures

Une Haie sera implantée par les acquéreurs à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.60 m.

Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

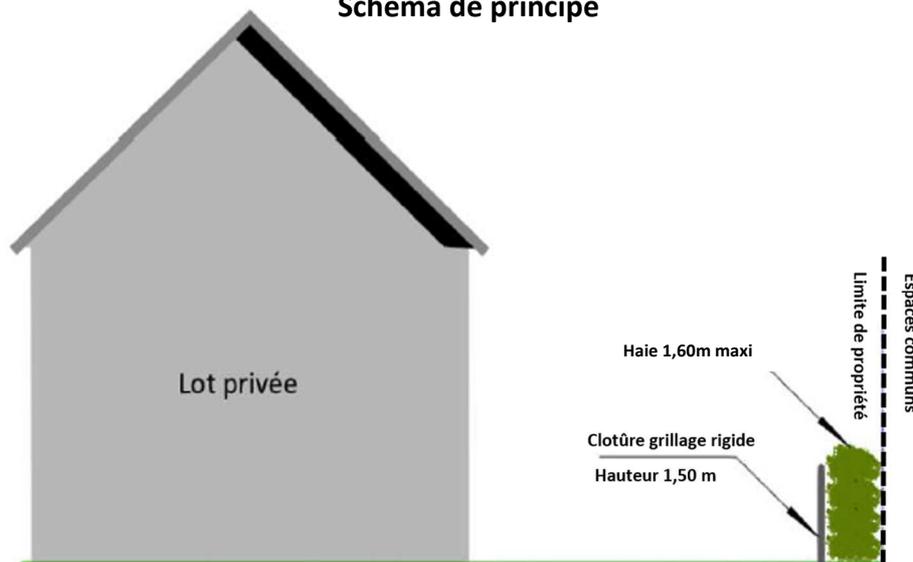
S'il est prévu une clôture celle-ci devra être de teinte sombre et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements sont interdits.

Les haies à planter seront des haies vives/fleuries. Elles devront être composées de 5 espèces différentes à choisir parmi celles figurant dans le guide des essences locales en annexe de ce règlement. Les essences choisies seront compatibles pour l'usage en haie vive, repérable sur le guide par le symbole suivant.



### Schéma de principe



Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10 par un trait épais vert continu .

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades sont interdits.

S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire. Les portails et portillons devront présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils devront avoir une forme simple et droite. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

## 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Espaces libres et plantations

D'une manière générale les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

Ces espaces libres de pleine terre devront être végétalisés de façon à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

Toutes plantations d'espèces exotiques invasives ou exogènes sont proscrites.

Seules les toiles de paillages composés d'éléments naturels et biodégradables seront autorisées.

Les parcelles après construction seront engazonnées.

La plantation d'arbre fruitier et/ou d'arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération conformément au règlement graphique PA.10-1 (symbolisée par 

En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification. Ces plantations devront être plantées au minimum à 2.5 m des limites de propriété et de l'alignement avec les espaces communs (distance prise à partir de l'axe du tronc). Ils devront être plantés en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme sur les constructions avoisinantes. Il est conseillé d'éviter les essences avec une vitesse de pousse élevée et pouvant atteindre une hauteur supérieure à 20 m à taille adulte.

Chaque acquéreur devra entretenir, à sa charge, les plantations présentes à l'intérieur de son lot.

### Article 3 – Equipements, Réseaux

#### 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour le lot n°21, seul les règles du PLUih s'appliqueront.

##### Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA10 : Règlement graphique).

Les portails devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété, à l'intérieur des lots, de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, et afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules.

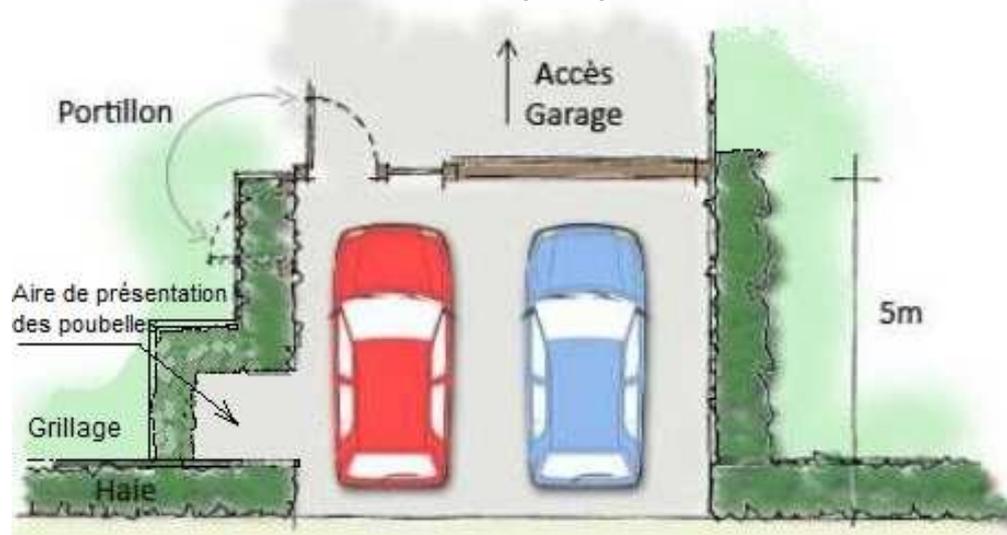
Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte et une aire de présentation devra être prévue également.

La clôture contournera l'aire de stationnement et de présentation des bacs à déchets privatives comme indiqué sur le schéma ci-dessous. La nature de la clôture devra respecter les dispositions de l'article 2.2 du présent règlement. Dans cette configuration, le portail sera implanté en fond d'enclave privative et le portillon (facultatif) en fond ou en retour d'enclave.

Chaque acquéreur devra conserver et entretenir cette aire de deux places de stationnement implantée sur sa parcelle, en prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette aire de stationnement qui, de fait est inconstructible.

Ces aires de stationnements non-closes devront être traitées en béton pour tous les lots (à la charge exclusive des acquéreurs).

### Schéma de principe



En complément des règles du PLUi, il est demandé aux acquéreurs d'aménager au moins une place de stationnement, sans prendre en compte les deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée.

### 3.2 – Equipements

#### Gestion des poubelles

Le ramassage des poubelles sera réalisé au droit des lots.

### 3.3 – Desserte par les 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.

#### Gestion des eaux usées :

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

#### Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toitures 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 m<sup>3</sup> pour 200 m<sup>2</sup> (75 L/m<sup>2</sup>) de surface imperméabilisée. Une boîte de branchement sera installée pour chaque lot afin de reprendre le débit de fuite de leur ouvrage.

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.

Chaque acquéreur ne devra pas imperméabiliser plus de 175m<sup>2</sup> de surface au sol. Sauf pour le lot n°21 qui bénéficiera de 700m<sup>2</sup> maximum

### Principe de la mise en place d'un massif drainant



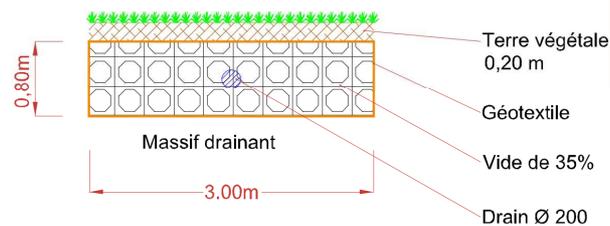
#### Remarque :

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

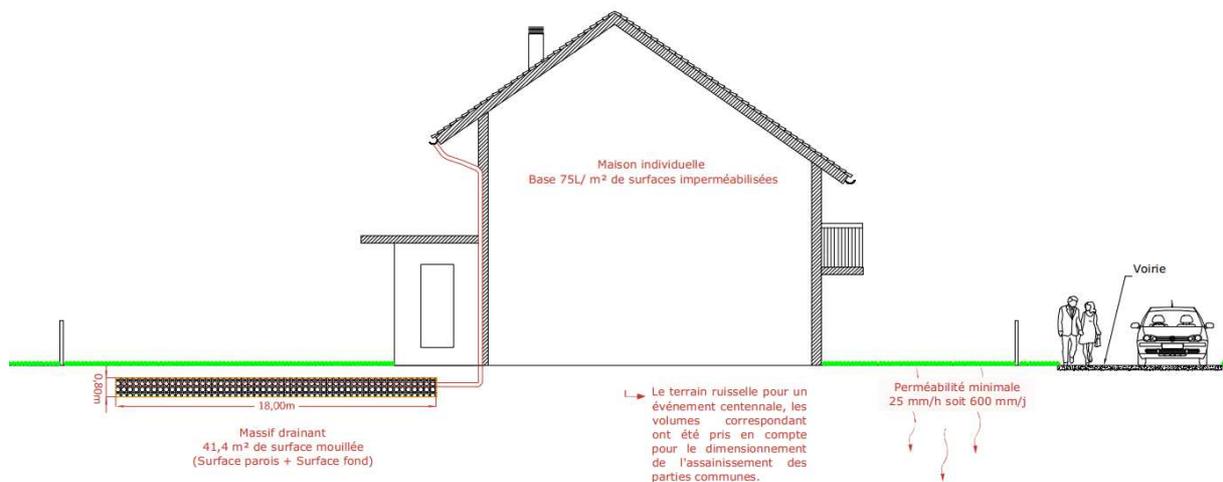
Matériaux poreux	Coefficient de vide	Coût (indicatif)
Pierres naturelles (graviers, galets ...) 	30 à 35 %	65 à 85 €/m <sup>3</sup> terrassément + géotextile
Pierres artificielles 	45 %	80 à 115 €/m <sup>3</sup> terrassément + géotextile
Structures alvéolaires 	95 %	200 à 300 €/m <sup>3</sup>

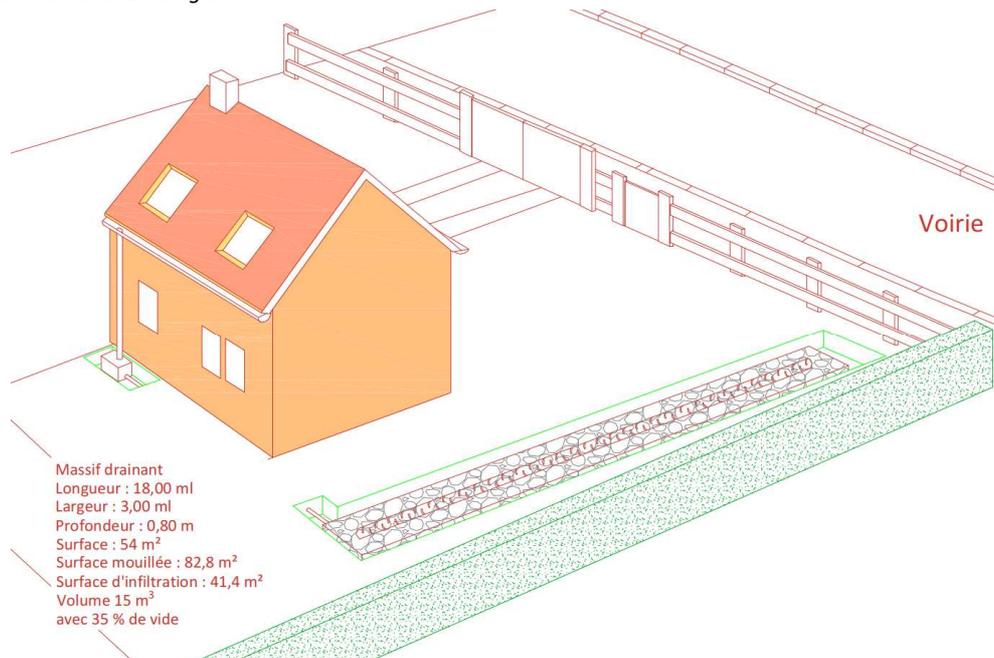
### Coupe de la tranchée drainante à la parcelle

Gestion centennale  
 Longueur de 18 m



Les massifs drainant figurés sur le plan ne sont pas définitifs, leurs emplacements sont notés à titre indicatif





## ANNEXES AU REGLEMENT

### 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,...)

279	pierre grisée	012	brun
207	beige clair	105	brun vert
010	beige ocre	215	ocre rompu
044	brun clair	013	brun foncé
276	gris vert	308	brun jaune
203	cendré beige	240	marron foncé
232	mordoré		
212	terre beige		
221	grège soutenu		
297	ocre chaud		
304	ocre doré		
268	cendré vert		
202	cendré beige foncé		

Teintes plus vives pour un usage ponctuel et limité (éléments en creux ou en saillie, porche d'entrée, partie(s) de mur,...) :

295	ocre intense
098	ocre flamboyant
103	orangé flamboyant
312	terre orangée
320	rose brun

**ANNEXES AU REGLEMENT**  
**Liste des essences locales**