

Maîtrise
d'ouvrage

LES TERRES A MAISONS

Espace Leader
Rue Gustave EIFFEL
76230 BOIS GUILLAUME
02.32.19.69.69
terresamaisons@lesterrasamaisons.fr



Opération

Aménagement du Domaine du Sang Mêlé

Commune d'HEUDEBOUVILLE
Communauté d'agglomération Seine-Eure

Emetteur

ATELIER LD



Equipe
conception

Urbanisme, Paysage, Hydraulique, VRD

Atelier LD
1 Rue Georges Clemenceau
76230 Bois Guillaume
Tél : 01 49 49 28 97
mail : contact@atelierld.com

ATELIER XV



Architecture

Atelier XV
30, chemin de la planquette.
76130 Mont-Saint-Aignan
Tél : 02.32.82.43.43
mail : axvarchitecture@wanadoo.fr

" Vu et annexé au
PA MO4 du 24/05/2024. "



Phase
N° de pièce

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF PAM10.2

Document

Règlement écrit

Date / Echelle

JANVIER 2024

Modification

Date	Indice	CP	Objet
Janvier 2024	E	MAC	Modification de 2 lots à bâtir (41 et 42) en un macrolot (41)

Le présent règlement complète et précise certaines règles d'urbanisme en vigueur ainsi que celles figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du domaine du « Sang Mêlé » de la Commune d'Heudebouville.

Le projet comporte 50 lots destinés à la construction

Le lot n°1 est destiné à de l'habitat intermédiaire ou petit(s) collectif(s) et les lots 2 à 52 à de l'habitat mono familial (dont le lot 41 en macro-lot destiné à recevoir 4 habitations). Les lots 10 à 13 et 15 à 17 sont plus particulièrement destinés à des formes de logement individuel un peu plus dense, de type « maison de village », et pouvant être réalisées dans le cadre d'opérations 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, sauf pour le lot n°1 qui est destiné à la construction d'une douzaine de logements sociaux et le lot n°41 qui est destiné à recevoir la construction de 4 habitations.
- Le regroupement de deux lots ou plus en vue de construire est autorisé. Dans ce cas, il sera considéré comme un seul lot, destiné à recevoir un logement, ou le nombre de logements correspondant au nombre de lots regroupés. 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.
- L'exercice des professions libérales ou de services (par exemple MAM, Maison d'Assistants Maternels) 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.

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, 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 elle devra rester non close depuis l'espace public.

L'emplacement de ces entrées est précisé sur le règlement graphique, document PA 10.1a.

- Pour les lots 1, 10 à 13, 15 à 17 et 41 d'autres dispositions en matière d'entrée pourront être trouvées.

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 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 10.1a, 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 10.1a.

Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Il n'est pas fixé de règle complémentaire à celles en vigueur.

Article 7 – Emprise au sol des constructions :

Voir en annexe 1 la liste des lots avec pour chacun l'emprise au sol maximale des constructions.

Article 8 – Hauteur des constructions :

En complément des règles en vigueur :

- Pour le lot^o1, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'acrotère.
- Pour les autres lots, la hauteur des constructions est limitée à 8,80 mètres au faîtage et à 5 mètres à l'acrotère.
- 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 obligatoires de toiture.

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 est acceptée, le demi-niveau enterré est autorisé y compris pour le stationnement, sous réserve que la rampe d'accès reste inférieure à 12 % et qu'elle s'intègre bien dans le nivellement général du terrain.

Toitures :

Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40° et 45° (par rapport à l'horizontale), à l'exception des lots en rive du verger (lots : 1, 18 à 22, 27 à 33) pour lesquels la pente doit être à 45°.

Le sens de faitage principal de chaque construction doit se conformer au règlement graphique, document PA 10.1a.

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

Pour les lots en rive du verger, lots 18 à 22 et 27 à 33, la couverture sera uniquement de teinte ardoise ou anthracite.

Les toitures de type 4 pentes sont interdites

Les toitures terrasses ne sont permises que dans la mesure où elles s'intègrent bien et que leurs emprises ne dépassent pas 40 % de l'emprise totale de la construction.

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.

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 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.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine, d'autres dispositions de toiture pourront être envisagées, notamment pour le lot 1, si les propositions s'inscrivent au sein d'un projet d'ensemble.

Façades et menuiseries :

Les constructions en ossature bois avec des parements en bois sont encouragés.

Les coloris de clin seront soit de la teinte naturelle du bois (teinte qui grisera inévitablement avec le temps), soit de teintes : 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, brun, ou noir.

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, sauf pour des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie, ...).

Se reporter à la liste des références possibles de coloris d'enduit, en annexe 2.

Pour les lots en bordure de verger, lots 18 à 22 et 27 à 33 qui font l'objet d'une recherche harmonique particulière, si le choix du bois ou de la brique en façades n'est pas fait, les tonalités d'enduit seront ceux de la liste de l'annexe 2, mais marqués de l'astérisque (*) uniquement.

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. Pour les lots 18 à 22 et 27 à 33 en bordure de verger, seul le clin sera exigé sur la pointe de pignon aveugle.

Le nombre de formats différents d'ouverture sera limité à 3 par façade, hors la porte de garage.

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 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 intégré 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. 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.

Abris de jardin :

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue.

Pour les lots 18 à 22 et 27 à 33 qui jouxtent le verger il convient de se référer au règlement graphique, document PA 10.1, qui définit les zones d'implantation.

Les abris de jardin 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 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 m²

Traitement des limites :

Les clôtures seront choisies en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.1b, qui précise les types de clôture et leur localisation. Le lot 1, destiné à un projet d'ensemble faisant l'objet d'approbations en amont du dossier de permis de construire, n'est pas concerné directement par les prescriptions qui suivent.

Les clôtures sur l'espace public / les rues :

Les clôtures seront choisies en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.1b, qui précise les types de clôture et leur localisation. Le lot 1, destiné à un projet d'ensemble faisant l'objet d'approbations en amont du dossier de permis de construire, n'est pas concerné directement par les prescriptions qui suivent.

Limites espace public / les rues :

Elles sont exclusivement constituées d'une haie, indiquées C1 ou C2 sur le plan PA 10.1b du règlement graphique.

Les haies notées C1, sont constituées de hêtres et de charmes.

Les haies notées C2, sont composées de plusieurs essences de végétaux.

Ces haies, seront éventuellement doublée d'une clôture grillagée implantée à 80 cm à l'intérieur de la limite de l'emprise privée, celle-ci sera à la charge de l'acquéreur moyennant la demande intégrée au dossier de permis de construire. Cette clôture grillagée sera à mailles ou à treillis de teinte vert foncé, à l'exclusion de toutes autres couleurs.

Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

Les haies notées C2 (également réalisées par l'aménageur), sont constituées de hêtres et de charmes.

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).

Limites espace publique / proximité des mares :

Elles sont répertoriées C3 sur le plan du règlement graphique (PA 10.1b) et sont réalisées par l'aménageur. Elles sont constituées d'une haie comprenant plusieurs essences de végétaux, doublée coté extérieur, c'est-à-dire sur la limite d'emprise publique, d'une clôture ganivelle de piquets de châtaignier assemblés, d'une hauteur de 1,20 m.

Limite séparatives (continuité écologique)

Les haies de continuité écologique, répertoriées C4 sur le règlement graphique, document PA 10.1, devront être plantée à la charge de l'acquéreur et être intégrées au dossier de permis de construire.

Ces haies C4 ont un rôle de continuité écologique et elles seront constituées d'une haie comprenant au moins 5 essences végétales figurant dans la liste jointe en annexe 2. Les plantations se feront à au moins 50 cm à l'intérieur de la parcelle. Cette haie pourra être doublée ou non d'un grillage plastifié ou d'un treillis rigide de teinte verte, implanté sur la limite séparative.

Limite séparatives (hors continuité écologique)

En limite séparatives les haies ou clôtures 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 ou grise, doublé ou non d'une haie champêtre. La plantation d'une haie champêtre mitoyenne est également possible. La hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,60 m et celle de la haie 2m.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 2 m)

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Portillons et portails : le portillon, s'il y en a, sera de même type que le portail, c'est-à-dire de forme simple et droite, en bois ou en métal, et de couleur foncée. (Forme en chapeau de gendarme exclue)

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 liée à la place de stationnement couverte, est située à une distance permettant le stationnement d'au moins une voiture entre le portail et cette construction.

La plateforme 5 m x 5 m d'accès, réalisée sur l'espace privatif, sera en béton clair balayé, sauf pour le lot 1 et les lots 10 à 13, 15 à 17 et 41, où d'autres dispositions en nature de sol et en dimensionnement pourront être proposées en cohérence avec le projet et dans la mesure d'une bonne intégration.

Aire de présentation des poubelles : chaque lot individuel disposera d'une petite aire de 1m x 1,50 m disposée latéralement à la plateforme d'entrée. Son revêtement de sol sera le même que celui de la plateforme.

Pour le lot 1 et les lots 10 à 13, 15 à 17 et 41, d'autres dispositions pourront être proposées en cohérence avec le projet et dans la mesure d'une bonne intégration.

Article 10 – Stationnement :

En complément des règles en vigueur, il est demandé aux acquéreurs d'aménager au moins 1 place de stationnement couverte, en plus des deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée.

Le total devra également respecter le PLU qui demande 2 places par logement + 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher au-delà de 100 m² de surface de plancher.

Pour le lot 1 dédié au logement social, le nombre de place est d'au moins 1 place par logement.

Pour les lots 10 à 13, 15 à 17 et 41, le nombre de place est de 2 places par logement, sauf en cas de programme social où le nombre de place est d'au moins 1 place par logement.

Article 11 – Plantations et espaces verts :

En complément des règles en vigueur :

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum :

- 50 % de la superficie de chaque terrain constructible pour le logement individuel.
- 40 % de la superficie de chaque terrain constructible pour le logement intermédiaire.

Les plantations se feront sur la base d'au moins 1 arbre et 4 arbustes pour 200 m² de jardin.

Pour la cohérence générale du projet paysager, chaque parcelle devra comporter au moins un arbre fruitier. (Voir la liste des arbres fruitiers en annexe 3)

L'acquéreur devra maintenir et entretenir les plantations mises en œuvre par l'aménageur.

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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des divers accès et autres cheminements dans la parcelle, il est conseillé de recourir à des matériaux perméables comme les gravillons, le stabilisé, les pavés non jointifs, ou bien à des dispositions de type bandes de roulements étroites incluses dans un espace enherbé par exemple.

ANNEXES AU REGLEMENT

1 - Liste de l’emprise au sol maximale des constructions par lots

N° de lot	Superficies* (m ²)	Destination	Emprise maximale au sol des constructions
1^{ère} phase			
1	2.762	Logements collectifs ou intermédiaires (environ 12 logements)	1.300
2	530	Habitation	180
3	504	Habitation	180
4	468	Habitation	180
5	573	Habitation	180
6	559	Habitation	180
7	526	Habitation	180
8	378	Habitation	130
9	354	Habitation	130
10	298	Habitation	100
11	298	Habitation	100
12	298	Habitation	100
13	287	Habitation	100
15	231	Habitation	100
16	234	Habitation	100
17	223	Habitation	100
18	487	Habitation	180
19	448	Habitation	170
20	473	Habitation	180
21	501	Habitation	180
22	503	Habitation	180

N° de lot	Superficies* (m ²)	Destination	Emprise maximale au sol des constructions
2^{ème} phase			
23	662	Habitation	180
24	543	Habitation	180
25	372	Habitation	130
26	629	Habitation	180
27	706	Habitation	180
28	601	Habitation	180
29	711	Habitation	180
30	645	Habitation	180
31	695	Habitation	180
32	589	Habitation	180
33	641	Habitation	180
34	498	Habitation	180
35	527	Habitation	180
36	352	Habitation	130
37	363	Habitation	130
38	413	Habitation	130
39	365	Habitation	130
40	371	Habitation	130
41	1 083	4 habitations	360

43	487	Habitation	180
44	471	Habitation	180
45	463	Habitation	180
46	589		180
47	412		150
48	416		150
49	626		180
50	521		180
51	485		180
52	687		180

2 - 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, ...)

Les références marquées d'un * représentent le choix restreint pour les lots en rive du verger, lots 18 à 22 et 27 à 33.

010	beige ocre		
044	brun clair		
276	gris vert		
203	centré beige		
232	mordoré		
212	terre beige	*	
207	beige clair	*	
297	ocre chaud		
304	ocre doré		
268	centré vert		
202	centré beige foncé		
012	brun	*	
215	ocre rompu	*	
013	brun foncé	*	
516	argile verte		
240	marron moyen		
545	terre d'arène	*	
009	beige		

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

279	Pierre grisée	*	
307	jaune vert	*	
295	ocre intense	*	
311	jaune safran	*	
103	orangé flamboyant	*	
312	terre orangée	*	
314	ocre toscane	*	
320	rose brun	*	

3 - Liste des végétaux

Liste des essences locales conseillées pour la plantation de haies

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	<i>Betula pubescens ou Betula alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre sylvestre	<i>Fagus sylvatica</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + * supportent bien la taille

Alisier (sorbier alisier)	<i>Sorbus torminalis</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Cerisier de sainte -Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun*	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre*	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Hêtre sylvestre*	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Prunelier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>

Suite liste des végétaux

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Arbres fruitiers :

Pommiers :

- Belle de Boskoop
- Calville rouge d'Automne
- Cox's
- Elstar
- Golden
- Jonagold
- Reine des Reinettes

Poiriers :

- Beurré Hardy
- Comtesse de Paris
- Conférence
- William

Pruniers :

- Mirabelle
- Quetch
- Reine Claude