

Rue du Haze
Route départementale n°133

Parcelles cadastrées en section F n° 76, 78, 80 et 116

Résidence " "

REGLEMENT ECRIT



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

Géomètre-Expert



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



GÉOMÈTRE - EXPERT
CORRECTION VALONNEN GARANTIE

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	Elaboration	31/07/2020
B	Complément sur les pièces PA.9, PA.10-1 et PA.10-2	7/09/2020
C	Modification de la gestion des eaux pluviales	04/12/2020
D		
E		
F		
G		
Dossier n°190407		190407.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

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 29 lots, répartis de la manière suivante :

- 27 lots à bâtir destinés principalement à l'habitation individuelle,
- 1 lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, et noues de gestion des eaux pluviales).
- 1 lot destiné à être vendu et qui pourra être subdivisé en 2 lots.

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).

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.

Le lot 29 pourra être subdivisé.

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 27 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 lot.

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.

Une servitude d'utilité commune, liée au passage d'une canalisation d'eau pluviale, devra être créée. Cette servitude concernera les lots 20 à 23 (voir position et emprise sur le règlement graphique PA 10.1)

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.

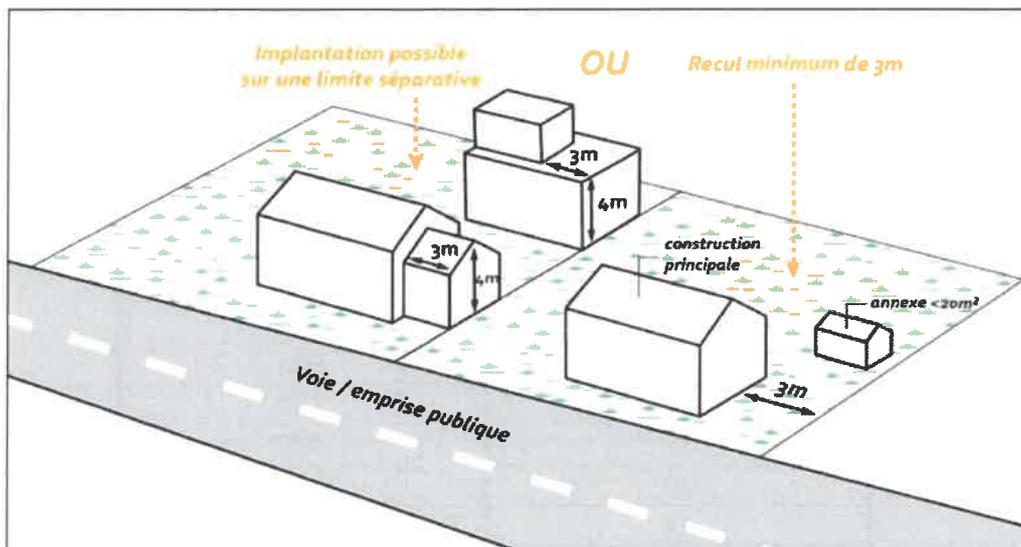
L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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 faitage 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 m² ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement mais devront respecter un recul au moins égal à 1.00 m le long

des limites séparatives. Ils ne pourront pas être implantés entre les façades de l'habitation et la voirie de desserte de l'opération.

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

Les hauteurs maximum des constructions seront de 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8 m au faîtage.

Le règlement graphique PA 10.1 définit des zones d'implantation limitée dans lesquelles la hauteur des constructions est limitée à 2,50 m à l'égout, ou à 3,20 m à l'acrotère.

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.

Dimensions des constructions

Les constructions principales devront présenter une volumétrie plus longue que large avec un rapport minimum de 1,3.

Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 8100 m², sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	300
8	300
9	300
10	300
11	300
12	300
13	300
14	300
15	300
16	300
17	300
18	300
19	300
20	300
21	300
22	300
23	300
24	300
25	300
26	300
27	300
Total	8100

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.

Les façades devront être travaillées selon une des manières suivantes :

- la réalisation de modénatures de type lignes horizontales en creux réalisées dans l'enduit d'une largeur maximum de 5 cm.
- L'utilisation de matériaux type brique, pierre locale, ou enduit d'une teinte plus foncé ou plus clair que l'enduite de base pour l'une des configurations suivante : Soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre, entourage de baie, bandeau filant en corniche ou linteau , ou surface complète d'éléments saillants de l'architecture de la construction.
- L'utilisation d'un essentage bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base sur une surface complète d'éléments saillants de l'architecture de la construction ou sur toute la façade au niveau de l'étage.
- Création d'un parti architectural affirmée jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade.

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. la réalisation de modénatures de type lignes horizontales en creux réalisées dans l'enduit d'une largeur maximum de 5 cm.

Illustration :



Exemples de traitements proscrits :



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

Toitures et couvertures (hors abris de jardin)

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 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.)

Les couvertures des toitures à pentes seront recouvertes soit :

- En ardoise
- En tuiles de terre cuite plate avec un aspect de 20u/m² au minimum, de teinte noire ou brun-rouge.

Les arêtiers et les faitages doivent être traités dans le même aspect que la toiture.

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 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
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

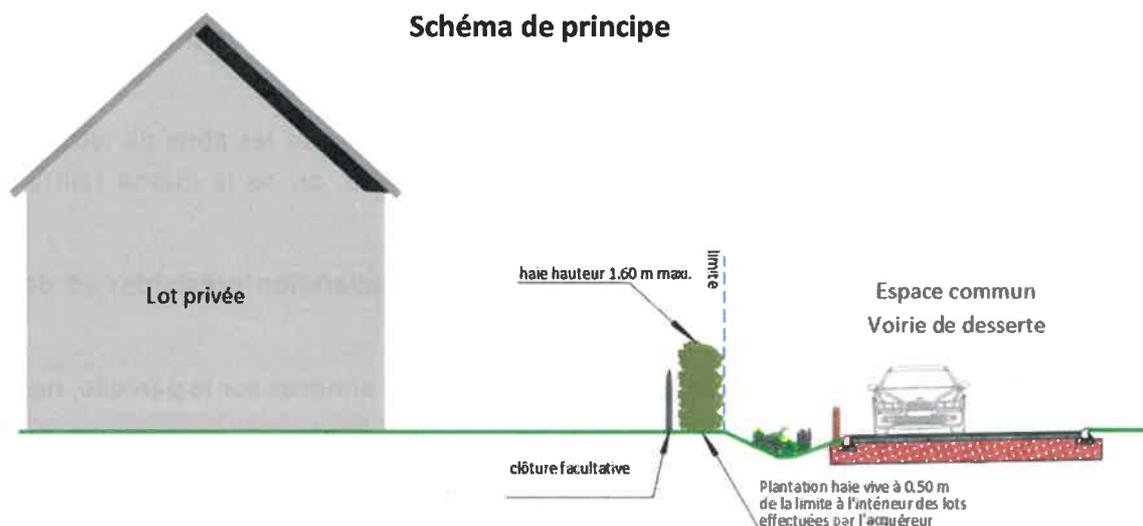
Pour les limites concernées par le symbole  sur le règlement graphique PA.10 :
Une Haie sera implantée par les acquéreurs à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.60 m.

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

- Pour les limites au droit des espaces communs de l'opération, s'il est prévu une clôture celle-ci devra être en ganivelle châtaignier et d'une hauteur exclusive de 1.20 m hors sol. Les poteaux ne devront pas dépasser la hauteur de clôture et seront implantés de façon à ne pas être visible de la voirie de desserte.
- Pour les limites le long de la rue du Hazé et de la route départementale, s'il est prévu une clôture, celle-ci sera composée de ganivelle ou d'un grillage vert sombre, supporté par des pieux bois ou métallique (pieux métallique couleur similaire au grillage), celle-ci aura une hauteur exclusive de 1.50 m.

Les soubassements sont interdits.

Les haies seront composée d'essences locales parmi les suivantes : Charmille, Hêtre, Houx, if, Aubépine, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Bourdaine, Noisetier, Viorne Obier, Viorne lantane,... (voir liste de essences locales en annexe).



Les acquéreurs des lots 5 à 9 auront à leur charge la mise en place d'une clôture « champêtre » sur la limite Ouest de leur lot, le long du chemin rural. Cette clôture devra être en pieu bois (type châtaignier, accacias ou chêne) et disposant d'un grillage de maille 10 cm x 10 cm minimum. La hauteur exclusive hors-sol de cette clôture devra être de 1.60 m. Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10 par des croix noir.

Les acquéreurs des lots 5 à 9 auront à leur charge la plantation d'une haie champêtre sur le talus présent le long de la limite Ouest de leur terrain (talus à la charge de l'aménageur). Ce talus doit être conservé et entretenu par les acquéreurs. Ils devront également planter sur le haut de ce talus des arbres, à une distance maximale de 10 m entre chaque sujet). Pour ces plantations les essences devront être choisies parmi celles qui figurent sur le guide des essences locales en annexe de ce règlement. Pour les haies aux moins trois essences différentes devront être choisis. Pour les arbres il est conseillé de prendre des essences à croissance lente à moyenne.

Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10 par 

Les acquéreurs des lots 20 à 23 devront planter des arbres à l'emplacement indiqué sur le règlement graphique, au droit de la limite Sud de leur lot. Ces plantations seront situées à 2.50 m des limites (distance prise à partir de l'axe du tronc). Les essences devront être choisies parmi celles figurant sur le guide des essences locales en annexe de ce règlement.

Il est conseillé de prendre des essences à croissance lente à moyenne.

Ces plantations sont symbolisées sur le plan par 

Aucune plantation d'arbre n'est admise sur l'emprise de la servitude à créer au fond des lots 20 à 23.

Les acquéreurs des lots 23, 25, 26 et 27 devront planter une haie champêtre à l'emplacement indiqué sur le règlement graphique, au fond de leur lot. Ces plantations seront situées à 0.50 m des limites. Les essences devront être choisies parmi celles figurant

sur le guide des essences locales en annexe de ce règlement.

Au moins trois essences différentes devront être choisies.

Ces plantations sont symbolisées sur le plan par 

Toutes ces plantations devront être maintenues et entretenues par chaque acquéreur concerné.

Les clôtures entre voisins présenteront une hauteur similaire et une homogénéité de traitement avec la clôture sur rue (au moins jusqu'au prolongement de la façade principale de la maison).

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 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'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

Ils devront être plantés en prenant la précaution d'évaluer correctement leurs conséquences à moyen et long terme sur les constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Article 3 – Equipements, Réseaux

3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

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

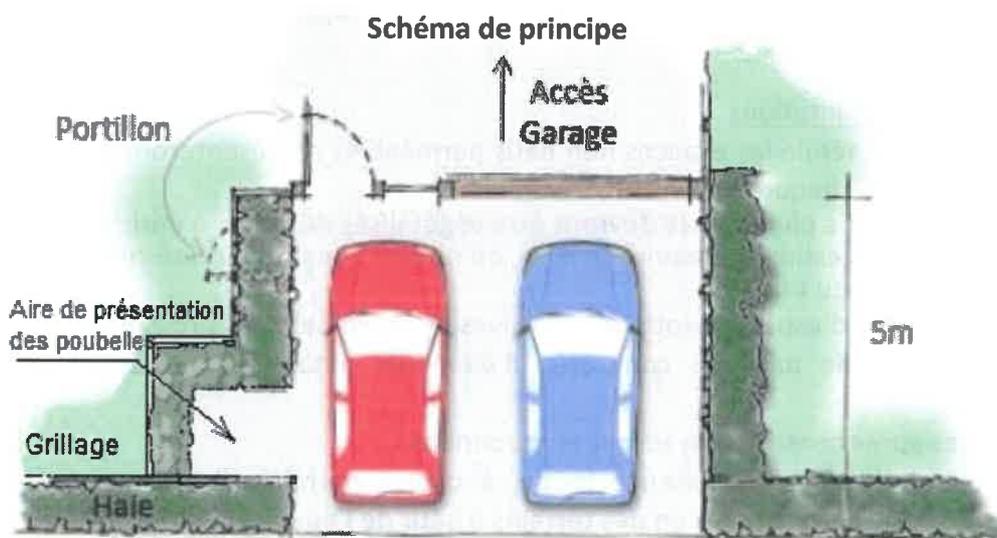
Les portails devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété, à l'intérieur des lots, de manière à définir une surface extérieure de stationnement sur la parcelle, et afin d'assurer en dehors des voies communes, le stationnement de deux véhicules.

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 (s'il est prévu) 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).



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.

Les coffrets devront être intégrés dans la haie.

Gestion des eaux usées :

Les eaux usées seront gérées en assainissement autonome à la charge des acquéreurs pour l'épuration et l'épandage conformément aux prescriptions du SPANC.

Le pétitionnaire devra veiller à ce que les travaux soient réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur et en accord avec « L'ETUDE DE SOL AVEC DEFINITION DE FILIERE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF » figurant en annexe.

Cette étude est à joindre au SPANC pour lui permettre de valider la préconisation technique effectuée par le bureau d'études (dimensionnement correct, conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur, ...). En outre, le technicien du SPANC se déplacera sur la parcelle, après réalisation des ouvrages et avant remblaiement, afin de vérifier que les travaux ont été effectués en accord avec la prescription. Des contrôles périodiques de bon fonctionnement, de bon entretien et de bon état des ouvrages seront ensuite menés au minimum une fois tous les dix ans par la Collectivité ou son représentant.

Gestion des eaux pluviales :

Les acquéreurs des lots à bâtir devront gérer leurs eaux pluviales (eaux toitures, terrasse, accès) recueillies sur leur parcelle dans l'emprise de leur lot. (cf notice hydraulique)

Les propriétaires peuvent installer une citerne de récupération des Eaux Pluviales sur leur terrain pour la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie.

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