

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 de la communauté d'agglomération Seine Eure, en vigueur à la date du présent document.

Le lotissement comprend 25 lots, répartis de la manière suivante :

- 25 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).

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 PA10.1 : Règlement graphique).

L'ensemble des permis de construire qui seront instruits devront préalablement avoir été visés par Monsieur Jean Baptiste RICCI, architecte coordinateur de cette opération.

Tout permis ne présentant pas ce Visa pourra être refusé.

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions d'urbanisme applicables en vigueur sur la commune 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 le sens de faitage et aux prescriptions concernant les marges de reculement des zones de constructions sur les limites séparatives périphériques des lots regroupés, telles qu'elles apparaissent sur le règlement graphique PA10.1.

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan de composition d'ensemble (PA.4) et le règlement graphique (PA.10.1), 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

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Les lots à bâtir n° 1 à 25 sont réservés à la construction d'un immeuble à vocation d'habitation par parcelle.

Une seule annexe non-jointive au volume principal sera autorisée par lot. Cette règle ne concerne pas les abris de jardin de moins de 15 m².

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.

Une servitude d'utilité commune devra être créée sur les entrées charretières des lots 16 à 21 liée au passage en tréfonds d'une canalisation d'eau pluviale.

Une servitude d'utilité publique devra être créée au fond des lots 10 à 13 liée aux passages en tréfonds d'une canalisation d'eaux usées et d'eaux pluviales.

L'emplacement et l'emprise de ces servitudes à créer figurent sur le règlement graphique PA.10.1.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ou aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une cohérence dans la composition volumétrique et dans le jeu des volumes.

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.

Les lignes de contrainte d'implantation portées au règlement graphique imposent qu'une partie de la façade principale ou du pignon de l'habitation soient obligatoirement implantée sur cette ligne selon le recul porté au document graphique. Cette disposition n'interdit pas des retraits ou des saillies ponctuelles liées à l'expression d'une volonté architecturale.

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 abris de jardin inférieurs à 15 m² ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement. Ils 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 desserte interne au site.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'y a pas de règles venant s'ajouter à celles du P.L.U.I

Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 7500 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
Total	7500

Hauteur des constructions

Le volume principal des constructions réalisées sur les lots 1 à 9 et 25 sera obligatoirement du type R+1.

Le volume principal des constructions réalisées sur les lots 10 à 24 sera du type plain-pied ou des R + Combles ou R+1.

La hauteur des constructions ne pourra pas être supérieure à 9 mètres au faitage.

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.

Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain et non l'inverse.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel (avant terrassement) au point le plus haut sur l'emprise de la construction.

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.

Les abris de jardin ne devront pas excéder une hauteur de 3m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

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.

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

Façades et matériaux

Les enduits, de finition grattée fin, seront choisis parmi les gammes de teinte suivantes :

TEINTES POUR ENDUIT DE BASE (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



207 - Beige clair



203 - Cendre beige clair



202 - Cendre beige foncé



Terre beige - 212



545 - Terre d'arène



091 - Gris perle



370 - Blanc calcaire

TEINTES COMPLÉMENTAIRES DANS LE CADRE D'UNE BICHROMIE (teintes Weber ou équivalent) :



601 - gris aluminium



598 - gris béton



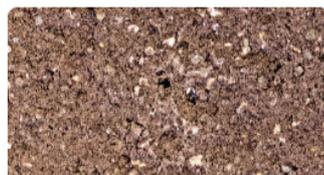
268 - Cendre vert



615 - Gris Silex



240 - Marron moyen



345 - Brun Chaume

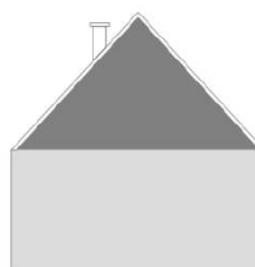


Ocre rompu - 215

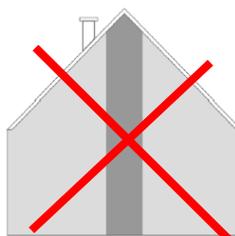
Les pointes de pignon aveugles doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et devront être travaillées selon au moins une des manières suivantes :

- 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.
- Bichromie (plus foncés que l'enduit de base) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- L'utilisation de matériaux type brique/briquette, ou enduit d'une teinte plus foncée que l'enduit de base pour la mise en place d'un bandeau matérialisant la base de la pointe de pignon.
- Création d'un parti architectural affirmée jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade par l'Intégration d'un matériau noble de type zinc, ardoise, ...

Exemples de traitement des pignons aveugles :



Exemples de traitements proscrits :



La pose des clins pourra être horizontale ou verticale, à emboîtement ou à claire-voie.
Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdit.

Le clin bois sera soit, laissé naturel, soit passé à l'huile de lin, soit peint avec un rendu mate ou satiné mais non brillant.

Les teintes à utiliser pour les clins devront être choisies parmi les suivantes :

Brun Mercure



Gris Souris



Gris Fossile



Vert Jade



Mélèze huilé



Douglas naturellement patiné



Rouge Sang de Boeuf



Pour les briques sont préconisées les briques ou briquettes ayant un aspect granuleux, martelé ou un relief de briques , et de couleurs rouge, rouge vieilli, rouge flammé, rouge rosé, rouge brun, beige, noire ou grise.

Les joints doivent respecter une largeur comprise entre 8 mm et 15 mm.

Sont exclues les briques d'aspect lisse et de teintes rouge vif, jaune, orange, blanche ou léopard.

Les façades des constructions annexes (excepté les abris de jardin inférieur à 15 m²) devront être traitées en harmonie avec les façades de la construction principales.

Ouverture et Menuiserie

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.

Le gris anthracite sera la seule couleur retenue pour l'ensemble des éléments de menuiseries extérieures. Les finitions doivent être mates ou satinées mais non brillantes.

Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles. Ils seront de la même couleur que les menuiseries.

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

Toitures et couvertures

La pente des toitures deux pans des constructions principale sera de 45°.

La pente des toitures quatre pans des constructions principale sera de 35°.

Les toitures terrasses sont permises dans la mesure où elles s'intègrent bien, sur des volumes de plain-pied, accolées à la construction, et que leurs emprises ne dépassent pas 40% de l'emprise totale de la construction.

La toiture du volume principal des constructions réalisées sur les lots 1 à 9 et 25 sera obligatoirement à quatre pans.

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 teintes des toitures devront être de couleur ardoise.

Les matériaux qui devront être utilisés sont :

- Les ardoises naturelles,
- Les ardoises fibro-ciment de type Kergoat ou similaire,
- Les tuiles terre cuite plates de teinte ardoisée présentant un aspect de 12 unités au m² minimum.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine, le zinc est autorisé pour la couverture d'éléments mineurs en surface, il devra être prépatiné ou prélaqué.

Les ouvertures en toitures des châssis de toit devront avoir la même inclinaison que les rampants, à pose encastrée et de couleur ardoise.

Les abris de jardin inférieurs à 15 m² ne sont pas soumis à cet article.

Éléments techniques

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.

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 communs.

Abris de jardin

Les abris seront en bardage bois à laisser vieillir naturellement ou recouvert d'une lasure ou peinture.

Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

Clôtures

La distinction entre les différents traitements des limites est symbolisée sur le règlement graphique PA.10.1.

L'implantation de futures constructions, des accès, des portails et portillons prévaut sur l'implantation des clôtures. Autrement dit, ces clôtures prendront place aux endroits laissés libre par les futures constructions, les accès, les portails et portillons et conformément aux règles dictées ci-dessous.

Traitement des limites des lots privés jouxtant la voirie de desserte et les espaces verts interne à l'opération :

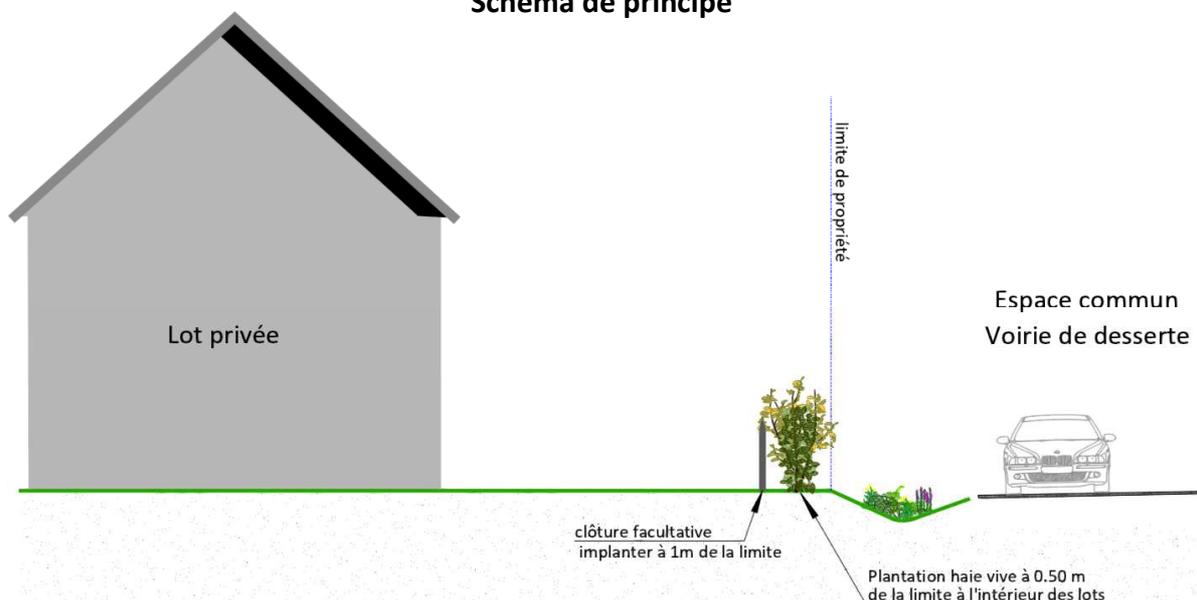
Les limites concernées sont matérialisées sur le règlement graphique PA.10.1 par un trait épais, discontinu de couleur verte 

Une haie vive sera implantée à 50 cm de la limite avec les espaces communs, à l'intérieure des lots.

La composition de cette haie devra être conforme à celle décrite à l'article *Espaces libres et plantations* de ce règlement et d'une hauteur maximum de 1.60m.

Si une clôture est prévue, celle-ci devra être implantée à 1 m derrière la haie de façon à être moins visible depuis la voirie. Seules les clôtures rigides, de couleur gris anthracite et d'une hauteur de 1.50m seront permises. S'il est prévu un kit brise vue, celui-ci devra être en lames bois naturel ou des lames de couleur grise anthracite et intégrées dans le treillis du grillage.

Schéma de principe



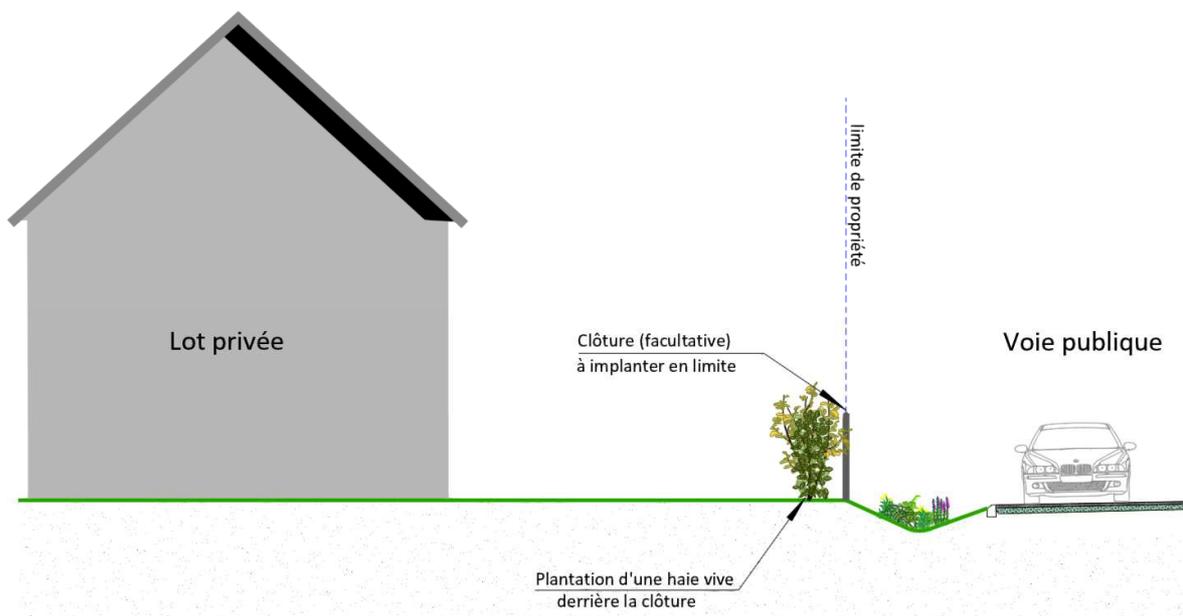
Traitement des limites des lots privés jouxtant les autres voies publiques :

Les limites concernées sont matérialisées sur le règlement graphique PA.10.1 par un trait continu épais et vert .

Si une clôture est prévue, celle-ci devra être implantée en limite. Seules les clôtures rigides, de couleur gris anthracite et d'une hauteur de 1.50m seront permises. S'il est prévu un kit brise vue, celui-ci devra être en lames bois naturel ou en lames de couleur grise et intégrées dans le treillis du grillage.

Elle devra être doublée d'une haie implantée à l'intérieur du lot et conforme à celle décrite à l'article *Espaces libres et plantations* de ce règlement et d'une hauteur maximum de 1.60m.

Schéma de principe



Traitement des limites séparatives :

Si une clôture est prévue, celle-ci devra être implantée en limite. Seules les clôtures rigides, de couleur gris anthracite et d'une hauteur de 1.50m seront permises. S'il est prévu un kit brise vue, celui-ci devra être en lames bois naturel ou en lames de couleur grise et intégrées dans le treillis du grillage.

S'il est prévu une haie celle-ci sera conforme à celle décrite à l'article *Espaces libres et plantations* de ce règlement et d'une hauteur maximum de 1.80m.

Les portails et portillons devront avoir une forme simple et droite et de couleur gris anthracite. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à 1.60 m. Les piliers devront avoir une hauteur similaire au portail avec une tolérance de 10 cm supérieure et devront être traités de la meilleure harmonie possible avec la façade de la construction principale visible depuis la voirie selon une des manières suivante :

- Utilisation de l'enduit de base à celui de la construction,
- Utilisation de l'enduit secondaire à celui utilisé pour les éléments ponctuels de la construction,

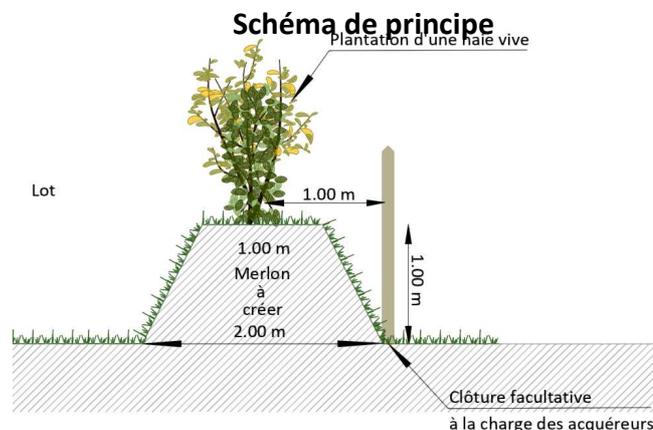
- Utilisation de briques/briquettes.
- Utilisation de poteau alu et gris anthracite.

Traitement des limites sud des lots 10 à 13 :

Les limites concernées sont matérialisées sur le règlement graphique PA.10.1 par un trait tiret - point épais et vert ■■■■■

Si une clôture est prévue, celle-ci devra être implantée en limite. Seules les clôtures rigides, de couleur gris anthracite et d'une hauteur de 1.50m seront permises. S'il est prévu un kit brise vue, celui-ci devra être en lames bois naturel ou en lames de couleur grise et intégrées dans le treillis du grillage.

Une haie devra être implantée à l'intérieur du lot, sur un merlon de 1.00 de haut, et conforme à celle décrite à l'article *Espaces libres et plantations* de ce règlement et d'une hauteur maximum de 1.60m. elle devra se situer à 1m de la limite.



Traitement des limites séparatives au droit des entrées charretières :

La pose de tout type de clôture sur les limites situées entre une entrée charretière et les espaces communs, est interdite.

La pose de tout type de clôture entre deux entrées charretières contiguës est interdite.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

Les haies à planter seront des haies vives/fleuries. Elles devront être composées de plusieurs 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.



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

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

La plantation 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. Les plantations sont symbolisées sur le règlement graphique par le symbole

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.

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

Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les espaces laissés en pleine terre représenteront au minimum 30% de la superficie de chaque terrain.

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.

Stationnement

Il n'y a pas de règles venant s'ajouter à celles du P.L.U.

Equipements, Réseaux

Accès et voie privée

L'accès des futurs terrains à bâtir et le stationnement des véhicules devront se faire par les entrées charretières conformément au règlement graphique (plan PA.10-1 : Règlement graphique). Ces entrées charretières seront réalisées par l'aménageur.

L'accès à ces deux places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits s'ils sont implantés à moins de 5 m de l'alignement).

Sur chaque enclave privative une aire de présentation des bacs à déchets devra être prévue afin que les bacs de collecte soient directement accessibles par les services de ramassage.

Chaque acquéreur devra conserver et entretenir enclave 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.

Schéma de principe



Les limites latérales des entrées charretières donnant sur les terrains privées devront être plantées d'une haie vive implantée à 50 cm. La composition de cette haie devra être conforme à celle décrite à l'article *Espaces libres et plantations* de ce règlement et d'une hauteur maximum de 1.60m.

Si une clôture est prévue, celle-ci devra être implantée à 1 m derrière la haie de façon à être moins visible depuis la voirie. Seules les clôtures rigides, de couleur gris anthracite et d'une hauteur de 1.50m seront permises. S'il est prévu un kit brise vue, celui-ci devra être en lames bois naturel ou en lames de couleur grise et intégrées dans le treillis du grillage.

La clôture qui contournera l'entrée charretière pourra être remplacée en partie par un mur d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,50m. Le mur devra être traité en harmonie avec les piliers d'entrée. Dans ce cas la haie pourra être remplacée par des plantations de plantes vivaces et /ou arbustes.

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 de façon à être moins visible depuis la voirie de desserte commune.

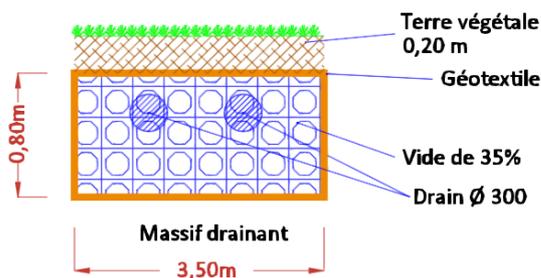
Gestion des eaux usées :

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 m³.

Coupe de la tranchée drainante centennale à la parcelle (15 m³)



Massif drainant par parcelle
 (emplacement indicatif)
 Longueur : 16,00 m
 Largeur : 3,50 m
 Profondeur : 0,80 m
 Surface : 56 m²
 Surface mouillée : 82 m²
 Surface d'infiltration : 41 m²
 Volume : 15 m³ minimum
 avec 35% de vide

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.

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 exemples courants :

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

ANNEXES AU REGLEMENT
Liste des essences locales