

Avenue Forêt de Bord - Lieu dit "La Borne Rouge"

Parcelle cadastrée en section A n°417, 503, 504 et 767

Résidence "..."

Règlement Ecrit



Maître
d'ouvrage



GRUPE HEXAOM
Société AMEX
3 rue de la scierie - Les Essarts
76530 GRAND-COURONNE
☎ 02.35.18.00.21

Géomètre
expert



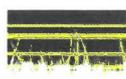
AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
89322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13
@ : contact@ageose.fr
web : www.ageose.fr

Bureau
d'études VRD



SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27850 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
☎ 02.32.51.18.32

Architecte



AGENCE ARCHITECTURE & PAYSAGE
1 bis route de Buchy
76570 Saint Germain des Essourts
@ cbrayerarchi@gmail.com
☎ 02.76.08.68.33

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	édition initiale	05/07/2021
AVP	B	Modification du règlement	13/09/2021
PRO	C	Modification du règlement	02/11/2021
DCE	D		
EXE	E		
	F		
	G		
Dossier n° 210704			210704.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 69

PA 10 - 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 13 lots, répartis de la manière suivante :

- 10 lots à bâtir destinés à l'habitation individuelle,
- 1 macrolot destiné à recevoir environ 8 logements et une salle commune.
- 1 macrolot destiné à recevoir environ 10 logements.
- 1 lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, parkings, espaces verts, noue et bassin 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).

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions générales des orientations d'aménagement du plan local d'urbanisme intercommunal et aux dispositions particulières des orientations d'aménagement relative à cette opération, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLUih 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.

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 10 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation d'habitations. Les lots n°11 et 12 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation d'habitations et/ou de services.

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.

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

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 :

- 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.
- Soit en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.

Ces règlementations s'appliqueront lot par lot.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m² 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.

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

Néant

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes. Les constructions seront du type plain-pied, R + Combles, R + 1 + Combles.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 2 niveaux et ne pourra pas être supérieure à 11 mètres au faitage et 8 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

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.

Sous-sol et cave

Les sous-sols et les caves sont autorisés sous la responsabilité des maitres d'ouvrage et des constructeurs et/ou architectes et dans le respect de la règle suivante :

Les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et s'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins ou s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisère d'opération, type talus ou fossés plantés.

Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 7000 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	2000
12	2000
Total	7000

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.

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 ouvertures

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural.

Les façades ne pourront pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte de garage).

Les linteaux devront présenter un alignement sur chaque façade. Une exception pourra être acceptée pour la porte de garage si la volumétrie du garage en façade présente un détachement par rapport à la façade principale (en avancée ou en retrait).

La composition principale des façades et des pignons devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après. Elle pourra être éventuellement complétée par un des dispositifs suivants :

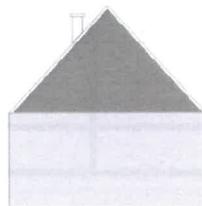
- Parement de clin de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour l'habillage des façades pour recouvrir une pointe de pignon.
- Intégration d'un matériau noble de type Parement de zinc, essentage en ardoise,
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé).

Pignons aveugles

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

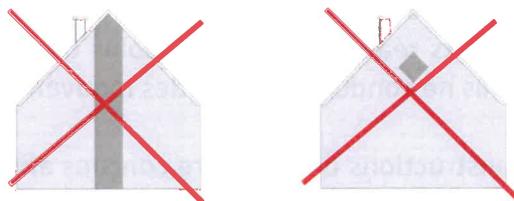
- Parement de clin de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Parement en matériau noble type zinc, ardoise,... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération.

A titre d'exemple :



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

Menuiserie extérieure

Les types de volets autorisés sont les volets roulants (coffre non apparents).

Les menuiseries et volets devront être de couleur : blanches, noires ou grises

La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune).

Les portes de garage devront être sectionnelles (sans cassettes).

Les portes d'entrée, de garage et de service pourront être de couleur identique à celles des menuiseries ou de couleur plus soutenue, et à condition de ne rajouter qu'une seule teinte à

celle déjà existante aux menuiseries.

Toitures et couvertures

Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis,...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade et encastrés dans la toiture. Une dérogation à cette règle pourra être accordée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent.

Les pentes des constructions principales seront à 2 pans ou 4 pans.

Dans le cas de toiture avec des pentes, elle devra être au minimum de 35%.

Les toitures devront déborder sur toutes les faces de 20 cm minimum (sauf dans le cadre d'une implantation en limite de propriété et en cas de toit terrasse).

Les toitures des volumes de plain-pied accolés devront présenter le même format de toiture et de couverture que le volume principal (à l'exception des vérandas). Cependant, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, la réalisation d'un toit plat pourra être acceptée sur une ou plusieurs annexes accolées de plain-pied et uniquement dans la limite de 50% de l'emprise en sol de la construction.

Les couvertures des toitures à pentes (à l'exception des abris de jardin) seront recouvertes soit :

- En ardoise naturelles ou similaires.
- En tuiles de terre cuite, plate ou mécanique, de teinte brun foncé à raison de 20u/m² minimum ou d'aspect similaire.

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

Abris de jardin

Les abris de jardin devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin.

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.

Clôtures

S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

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

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

Si une clôture est prévue, celle-ci devra être implantée en limite. Seules les clôtures rigides, de couleur grise anthracite ou verte et d'une hauteur de 1.60m seront permises.

Elle devra être doublée d'une haie implantée à l'intérieur du lot et conforme à celle décrite ci-dessous et d'une hauteur maximum de 1.60m.

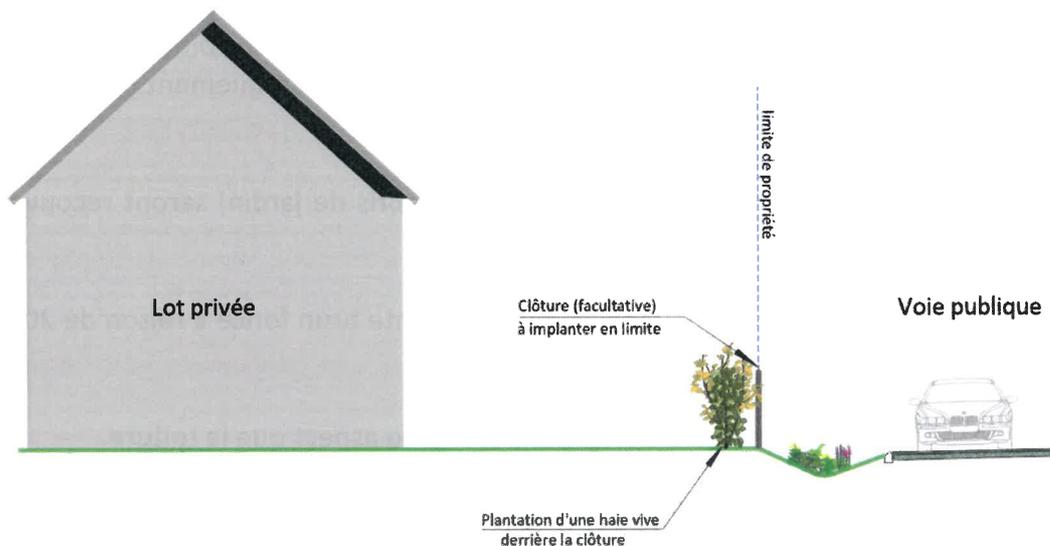


Schéma de principe

Les haies seront composées d'au moins trois essences locales parmi celles citées ci-dessous :

Charme commun (*Carpinus betulus*)



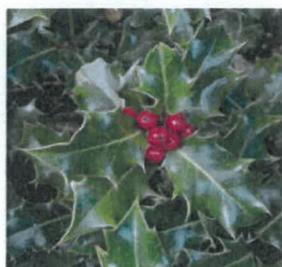
Port Arrondi
 Taille adulte : 25m x 20m
 Exposition : Soleil, Mi-ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Frais à humide

Viorne Obier (*Viburnum opulus compactum*)



Port Buissonnant
 Taille adulte : 1.5m x 1.5m
 Saison floraison Printemps, Été, Automne
 Exposition : Soleil, Mi-ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)

Houx commun (*Ilex aquifolium*)



Port Dressé
 Taille adulte : 25m x 8m
 Exposition : Soleil, Mi-ombre
 Feuillage : Persistant
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Pas trop sec à frais

Aubépine, épine blanche (*Crataegus monogyna*)



Port Arrondi
 Taille adulte : 10m x 8m
 Saison floraison : Printemps
 Exposition : Soleil
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Sec

Noisetier commun (*Corylus avellana* 'Merveille de Bollwiller')



Port Dressé
 Taille adulte : 5m x 5m
 Saison floraison : Hiver, Automne
 Exposition : Mi-ombre, Ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Pas trop sec à frais

Cornouiller mâle (Cornus mas)



Port Etalé bas
Taille adulte : 5m x 5m
Saison floraison : Hiver
Exposition : Soleil, Mi-ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Frais

Hêtre vert (fagus sylvatica)



Port Etalé
Taille adulte : 20m x 10m
Exposition : Soleil, Mi-ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Pas trop sec à frais

Amélanchier Canadensis



Port Ouvert
Taille adulte : 10m x 3m
Saison floraison : Printemps
Exposition : Soleil, Mi-ombre
Feuillage : Caduc
Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
Humidité sol : Frais

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 60% 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 local, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. 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.

La largeur de cette aire de stationnement (appelée également « entrée charretière ») sera au minimum de 5 m.

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



3.2 – Equipements

Gestion des poubelles

Les ordures ménagères seront ramassées au droit de chaque lot.

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 éléments techniques (coffrets ...) seront intégrés dans les clôtures végétalisées de façon à être le moins visible possible.

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 pour 200 m² (75 L/m²) de surface imperméabilisée.

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

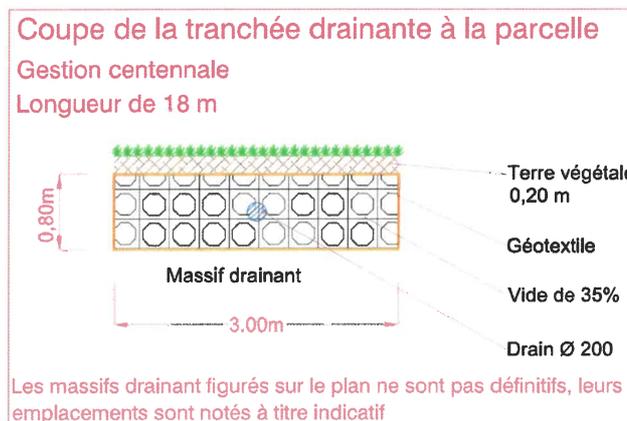


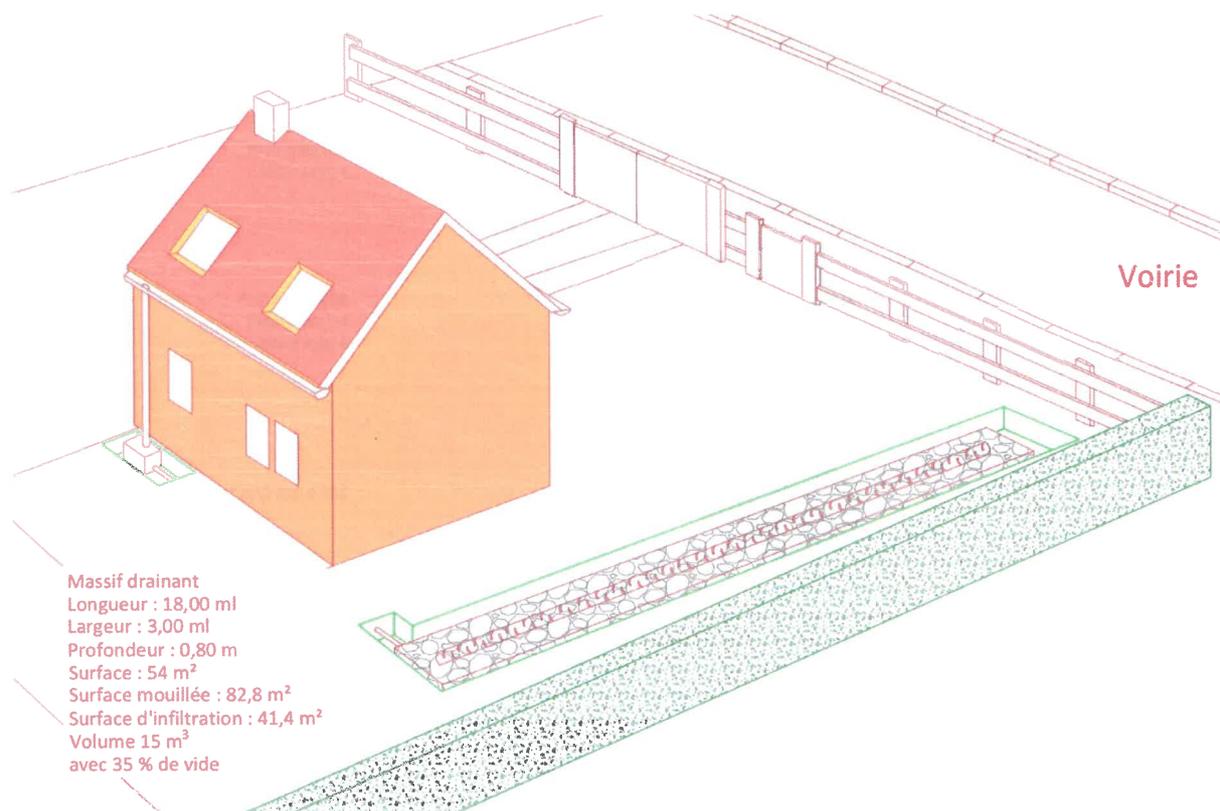


Remarque :

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

1. LES ENDUITS

Les enduits

Les joints creux peuvent être autorisés.

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

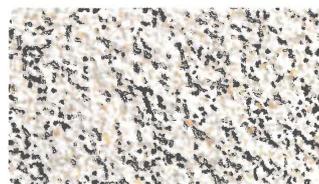
TEINTES POUR ENDUIT DE BASE (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



001 - Blanc cassé



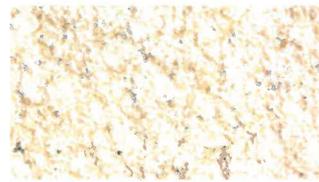
203 - Cendre beige clair



202 - Cendre beige foncé



091 - Gris perle



015 - Pierre claire



279 - Pierre grisée



016 - Ton pierre

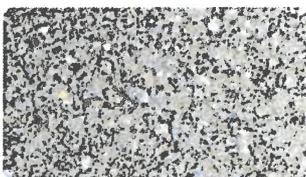


324 - Blanc craie

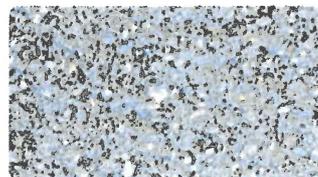


207 - Beige clair

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



601 - gris aluminium



291 - gris ciment



609 - gris chrome



749 - gris basalte



661 - gris schiste

Les clins

La pose des clins pourra être horizontale ou verticale, à emboitement ou à claire-voie.

Ils devront être en bois naturel, peint, ou traité à l'aide d'une huile incolore ou pigmentée, parmi les teintes suivantes :



2. Liste des essences locales

Voir notice paysagère