

Rue des Tasseaux  
Rue de la Station  
Parcelles cadastrées en section AC n° 391 et 390p  
Résidence " ....."

# REGLEMENT ECRIT



Maître  
d'ouvrage



GRUPE HEXAOM

Société AMEX  
16 avenue Jean LAGARRIGUE - Les Essarts  
76530 GRAND-COURONNE  
☎ 02.35.18.00.21

Géomètre-Expert



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

Bureau  
d'études



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

Architecte



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

INDICE	MODIFICATIONS	Date
A	Version 1	31/08/2022
B		
C		
D		
E		
F		
G		
Dossier n°190324		190324.dwg

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

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

Le lotissement comprend 16 lots, répartis de la manière suivante :

- 15 lots à bâtir à usage d'habitation individuelle,
- 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 de la zone UB du plan local d'urbanisme de la commune de ROUTOT, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

## **MODIFICATION DU PARCELLAIRE**

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens de faîtage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA10.1 : Règlement graphique.

## Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les lots à bâtir n° 1 à 15 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive 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.

## Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

## Article 3 - Accès et voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être implantés conformément au règlement graphique (plan PA.10.1 : 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.

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.

### Schéma de principe



## Article 4 - 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 en clôture 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.

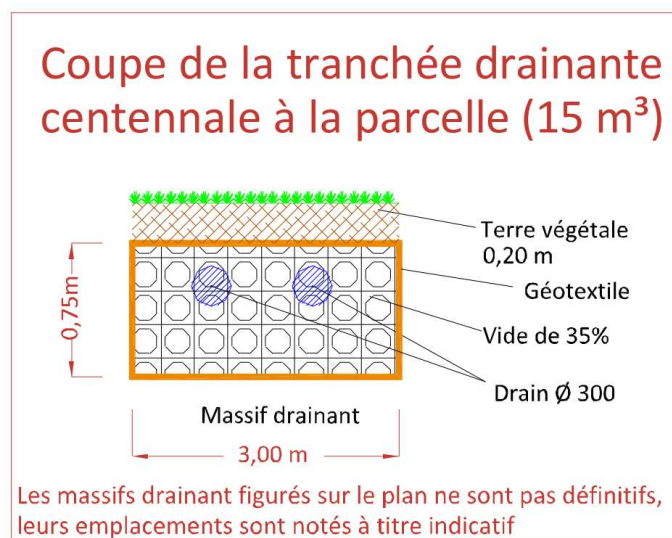
### Gestion des eaux pluviales :

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 m<sup>3</sup> pour 200 m<sup>2</sup> (75 L/m<sup>2</sup>) de surface imperméabilisée.



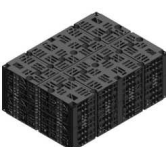
Une citerne de récupération des eaux pluviales peut également être mise en place pour la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie. Celle-ci ne pouvant être considérée comme un ouvrage de gestion des Eaux pluviales, elle devra alors être équipée d'un trop plein.

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



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 <sup>3</sup> terrassement + géotextile
Pierres artificielles 	45 %	80 à 115 €/m <sup>3</sup> terrassement + géotextile
Structures alvéolaires 	95 %	200 à 300 €/m <sup>3</sup>

Les massifs drainants sont enveloppés d'un géotextile qui maintient une séparation entre le matériau poreux et le sol qui l'entoure tout en laissant infiltrer l'eau. Ils sont conçus pour absorber rapidement l'eau de ruissellement générée par un évènement pluvieux.

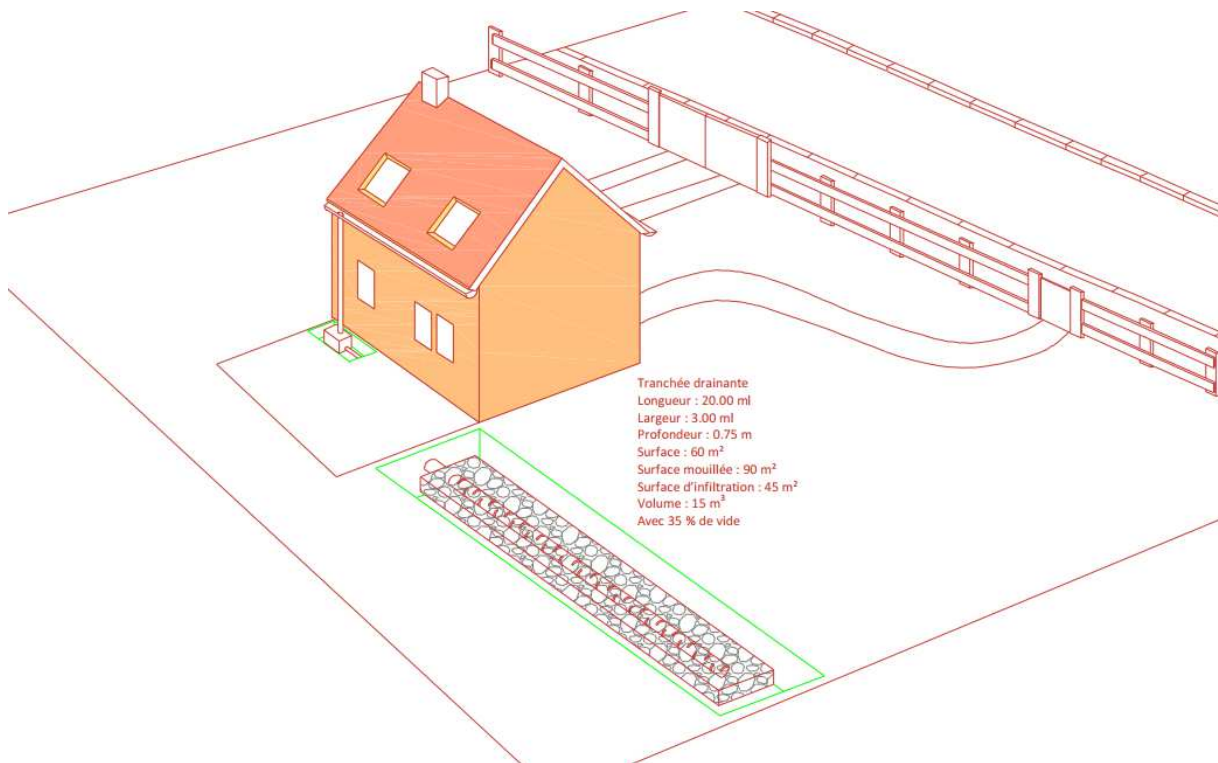
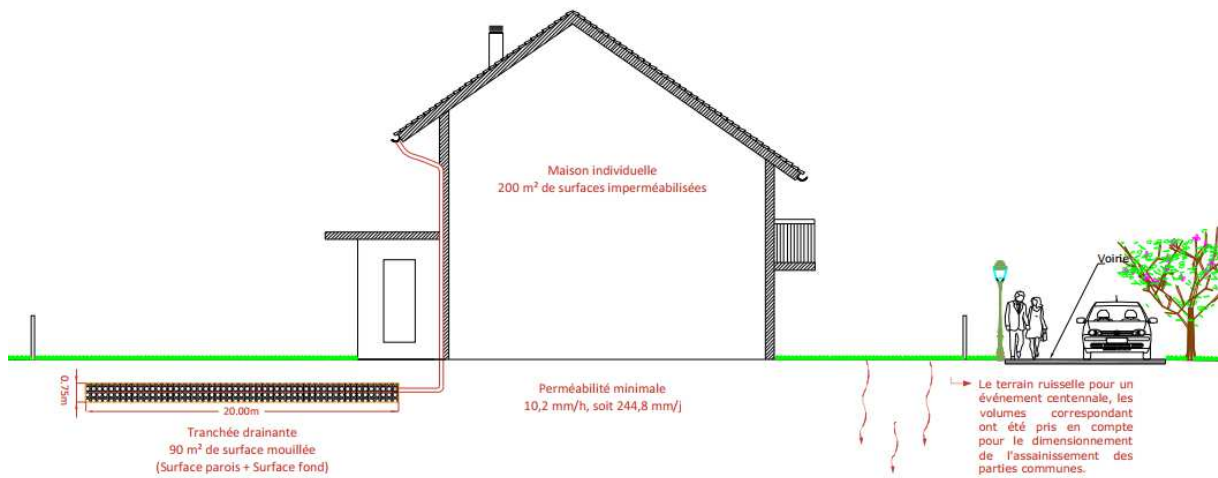




Installation de la canalisation de drainage



Mise en place du géotextile et de la terre végétale



## **Article 5 - Caractéristiques des terrains**

Les acquéreurs des lots 7 à 14 devront conserver et entretenir la haie se trouvant le long de la limite nord et/ou Ouest. Ils pourront éventuellement la regarnir ou la remplacer par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Les emplacements figurent sur le règlement graphique PA.10.1.

## **Article 6 - 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.

## **Article 7 - 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.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade de l'habitation et la voie de desserts des lots.

## **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune prescription supplémentaire au PLU.

## **Article 9 - Emprise au sol**

Aucune prescription supplémentaire au PLU.

## **Article 10 - Hauteur des constructions / Sous-sol**

Les constructions seront du type plain-pied ou des R + Combles.  
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 2 niveaux et ne pourra pas être supérieure à 8,5 mètres au faitage et 4 m à l'éégout 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 0,40 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.

## **Article 11 - Aspect extérieur**

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.

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.
- Intégration d'un matériau noble de type zinc, 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).
- la réalisation de modénatures de type lignes horizontales en creux réalisées dans l'enduit d'une largeur maximum de 5 cm.

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

### Menuiserie extérieure

Les volets roulant sont autorisés uniquement si le coffre est non apparent.

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).

### Toitures et couvertures

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,...) devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades.

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 plates de teinte noire ou ardoisée.

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 toitures des volumes de plain-pied accolés devront présenter le même format

REGLEMENT dossier 190324



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 30 % de l'emprise de la construction.

### 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.

### Clôtures

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume,...), ne serait pas adaptée à son environnement, au reste de la clôture ou aux constructions situées sur le terrain, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Le projet de clôture, portail, portillon, etc... devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Les clôtures situées au droit des espaces communs et des entrées charretières seront constituées d'une haie composée d'essences locales : charmille, cornouiller, houx, hêtre commun, viorne obier, ...

Ces haies seront composées au minimum de cinq de ces essences, en mélange.


Pour le choix des haies, les acquéreurs pourront se référer au cahier de prescription réalisé à cet effet (voir en annexe).

Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.60 m. Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot.

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

Les soubassements sont interdits.

Le laurier palme, thuya, cyprès de Lawson, et toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites : bambous ...

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

### Schéma de principe



Les clôtures situées sur les limites de fond des lots seront constituées d'une haie composée d'essences locales : charmille, cornouiller, houx, hêtre commun, viorne obier, ...  
Ces haies seront composées au minimum de cinq de ces essences, en mélange.

Pour le choix des haies, les acquéreurs pourront se référer au cahier de prescription réalisé à cet effet (voir en annexe).


Elle sera implantée à 1m 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 en limite de propriété devant la haie.

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

Les soubassements sont interdits.

Le laurier palme, thuya, cyprès de Lawson, et toutes plantations d'espèces exotiques invasives sont strictement interdites : bambous ...

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


Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (parpaing...) non enduits, les palissades, les bâches, toiles sont interdites. Les lamelles occultantes en bois à insérer dans les panneaux de clôture rigide sont ponctuellement autorisées. Les lamelles en pvc et résine sont interdites.

#### **Article 12 - Stationnement des véhicules**

Aucune prescription supplémentaire au PLU.

#### **Article 13 - Espaces libres et plantations**

Les acquéreurs des lots 1 à 6 ; 8 à 13 et 15 devront planter à leur charge un arbre à

l'emplacement approximatif symbolisé par  sur le règlement graphique.

Les essences à utiliser figurent sur le règlement graphique et en annexe.

Ces plantations devront être plantées à 2.0 m des limites de propriété et de l'alignement avec les espaces communs.

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

Ces plantations seront de haute-tige (supérieur à 2.00 m de hauteur).

Les acquéreurs des lots 7 à 14 devront conserver et entretenir la haie existante au fond de leur parcelle. Ils pourront toutefois la remplacer ou la regarnir à conditions que les plantations utilisées soient similaires aux essences existantes.

Cette haie est symbolisée par



Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 20% de la superficie du lot. 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.

#### Article 14 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 4500 m<sup>2</sup>, voir sa répartition en annexe.

## ANNEXES AU REGLEMENT

### 1. LES ENDUITS

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

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



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



## 2. PRESCRIPTION VEGETALE DES HAIES

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

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

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

### 3. PRESCRIPTION VEGETALE DES ARBRES



**Orme 'Columella'**

**Ulmus 'Columella'**

Taille adulte (H x L) : 15m x 4m  
 Un orme au port colonnaire, à feuilles torsadées. **Résistance totale à la graphiose.**

Très beaux arbres dont la longévité peut atteindre plusieurs siècles. Cultivés fréquemment dans les parcs et les villes. Croissance assez rapide. Bois âgé d'une belle teinte rougeâtre, avec une dureté et une résistance remarquable, ce qui le fait rechercher en ébénisterie.



**Tilleul à petites feuilles**

**Tilia cordata**

Ce grand arbre est un classique dans nos parcs et jardins. Planté en isolé, il pourra déployer sa large couronne. Taillé en rideau, il soulignera une allée par exemple (le tilleul supporte bien les tailles sévères). Autre attrait non négligeable : sa floraison discrète mais délicatement parfumée au début de l'été.



**Erable Champêtre**

**Acer Campestre**

Ce petit arbre, bien rustique, à port dense et arrondi, est très utilisé en haie champêtre. Il supporte bien la sécheresse une fois qu'il est bien installé. Croissance assez lente.



**Hêtre commun 'Black Swan'**

**Fagus sylvatica 'Black Swan'**

Arbre fastigié, à feuillage pourpre. Belle coloration des feuilles en automne.

Un arbre intéressant pour sa capacité à être taillé pour former rapidement des haies compactes. Il peut aussi être formé en topiaire. Son feuillage est marcescent, il reste sur le bois l'hiver pour ne tomber que juste avant les nouvelles, ne laissant que peu de temps le bois nu.

**3. TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES**

Numéro des lots	Surface	SP (m <sup>2</sup> )
1	589	300
2	592	300
3	554	300
4	559	300
5	535	300
6	524	300
7	651	300
8	506	300
9	504	300
10	504	300
11	504	300
12	504	300
13	562	300
14	785	300
15	657	300
16 (voirie – espaces verts)	2632	0
<b>Total</b>	<b>11162</b>	<b>4500</b>