

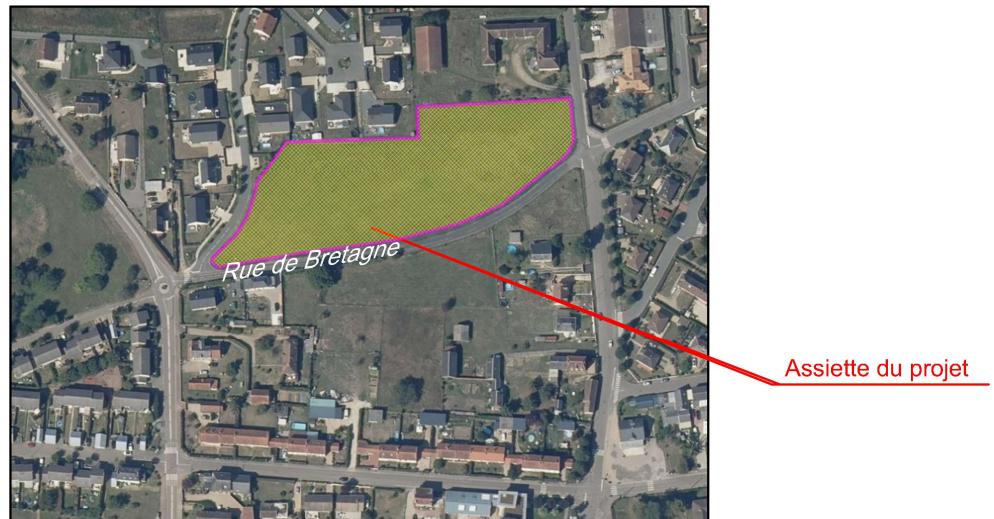
DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DU MANOIR SUR SEINE

PA 10.1

Rue de Bretagne
Propriété cadastrée en section ZD n° 7 et 22

"LE CLOS FOSSIER PARTIE NORD"

PERMIS D'AMENAGER
Règlement écrit



Maître d'ouvrage	Société AMEX 3 rue de la Scierie 76530 GRAND-COURONNE 02.35.18.00.21 contact@amex-ap.fr www.amex-ap.fr				
	AGEOSE Géomètre-expert Voie du Futur BP322 27103 VAL DE REUIL CEDEX 02.32.40.05.13	Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
Géomètre-Expert		ETD	A	Edition initiale	15/04/2023
Paysagiste		AVP	B	Modification parcellaire	22/04/2025
Bureau d'études HYDRAULIQUES		PRO	C	Modification parcellaire	08/05/2025
	&COTONE ING&NIERIE 8 Rue du Docteur Suriray 76 600 - LE HAVRE 02.76.32.85.21 08.11.38.29.63	DCE	D	Permis modificatif	26/05/2025
Bureau d'études	SODEREF Agence Normandie Rue Karl Heinz Bringer 27950 SAINT MARCEL 02.32.71.01.09 02.32.51.18.32	EXE	E	Permis modificatif > Demande de pièce correction PA10 écrit	26/05/2025
			F	Permis modificatif n°2	23/01/2026
			G		
Dossier n° 220749			220749.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 règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de la CASE.

Le lotissement comprend 15 lots, répartis de la manière suivante :

- 9 lots de terrain à bâtir d'une superficie comprise entre 400 m² et 700 m² environ.
- 2 macrolots destinés à la création de 6 logements chacun
- 1 lot cédé en l'état au riverain pour l'agrandissement de sa propriété.
- 2 lots de voirie et espaces verts.
- 1 lot cédé à la commune pour l'élargissement de la rue de Bretagne conformément à l'emplacement réservé.

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 recullement et d'isolement, le sens de faîlage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA10 : Règlement graphique.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les lots à bâtir n° 1 à 4 et 10 à 15 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.

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 implantées 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.

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 (à la charge exclusive des acquéreurs).

D'autres dispositions pourront être mise en place pour les macrolots 4 et 9.

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.

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

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.

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.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Aucunes caractéristiques

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10.2) et en cohérence avec la pièce PA9 hypothèse d'implantation.

La construction doit s'adapter le plus possible à la topographie du terrain.

Le permis de construire devra faire apparaître tous les déblais et les remblais ainsi que tous les talus créés.

Dans le cas où le règlement graphique le permettrait, les constructions pourront s'implantées en limite des voies et emprises publiques ou à 3 m minimum.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être conformes aux prescriptions d'implantation indiquées sur le plan PA 10-2 : règlement graphique.

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

Les constructions doivent être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10.2) et surtout en respectant le PLUiH.

Dans le cas où le règlement graphique le permettrait, les constructions pourront s'implantées en limite séparatives ou à 3 m minimum.

Les abris de jardin inférieurs à 10 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 desserte des lots.

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

Aucune prescription.

Article 9 - Emprise au sol

Aucune prescription.

Article 10 - Hauteur des constructions

Les constructions avec un toit à pente seront du type plain-pied ou R + Combles. La hauteur des constructions ne pourra pas être supérieure à 5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère et **9,5 mètres** au faîte rapporté au milieu de la façade.

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.

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 sous-sols avec descente de véhicule sont interdits.

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 (horizontal et vertical).

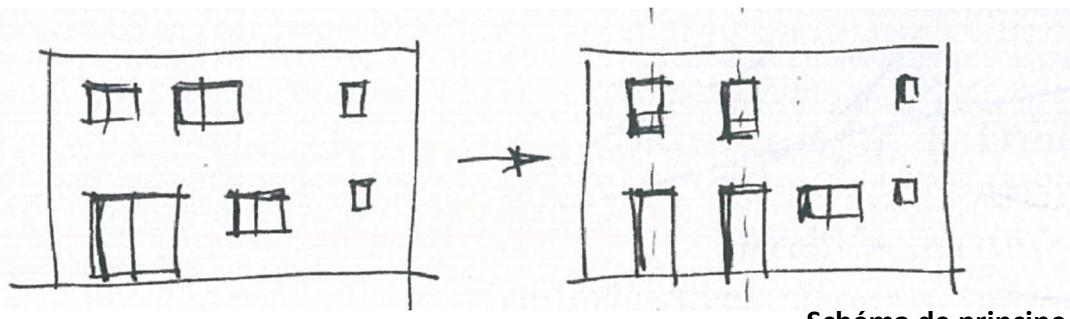


Schéma de principe

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

Les façades ou pignon directement visible depuis la voie nouvelle devront être composé d'au moins une ouverture hors porte de garage, porte de service et porte d'entrée.

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.

Une bichromie est possible mais que s'ils servent à différencier deux volumes différents ou à « habiller » des éléments de façades. Les aplats entre les menuiseries sont à proscrire.

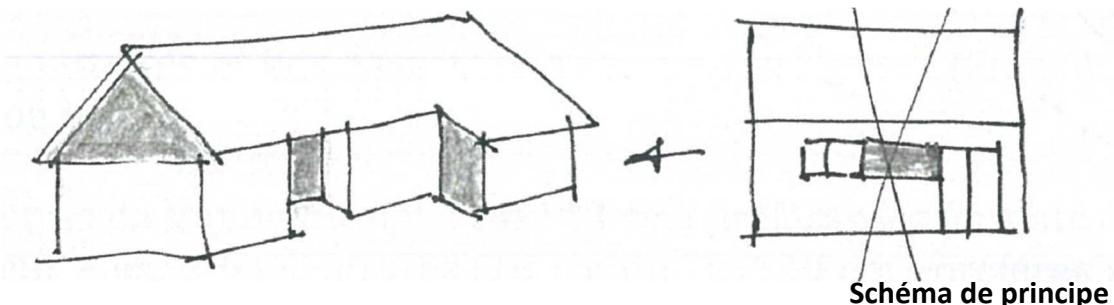


Schéma de principe

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 complémentée par un des dispositifs suivants :

- Clin de bois naturel pour l'habillage des façades pour recouvrir une pointe de pignon.
- 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.
- Modénature (dans le respect du nuancier annexé ou avec une couleur différente qui devra être validé par l'architecte conseil de la CASE).

Pignons aveugles

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

- Clin de bois naturel pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Intégration d'un matériau noble type zinc, ardoise,... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :

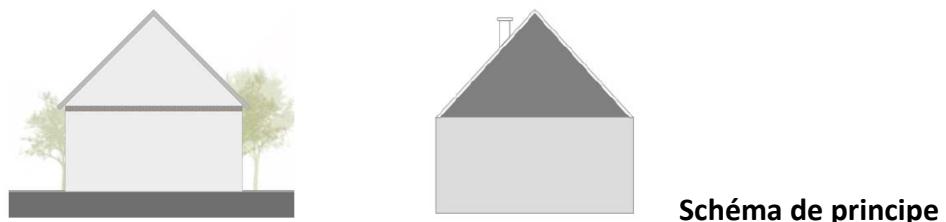
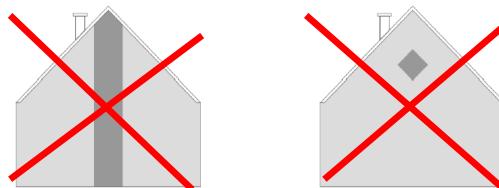


Schéma de principe

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

A titre d'exemple :



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

Schéma de principe

Menuiserie extérieure

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 d'entrée, de garage et de service devront être de couleur identique à celles des menuiseries ou de couleur plus soutenu, et à condition de ne rajouter qu'une seule teinte à celle déjà existante aux menuiseries.

Toitures et couvertures

Les toits terrasse à l'étage sont interdits. La toiture 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 à 2 pans seront de 40° minimum.

Les pentes des constructions principales à 4 pans seront comprises entre 35° et 45°. La longueur du faitage devra être au minimum de 1/3 de la façade principale.

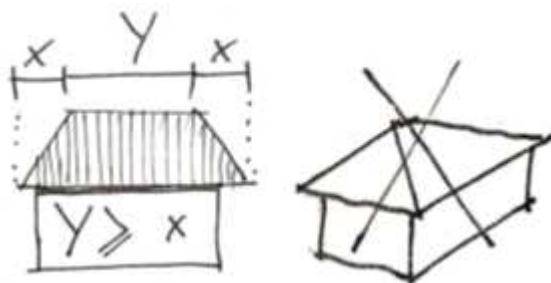
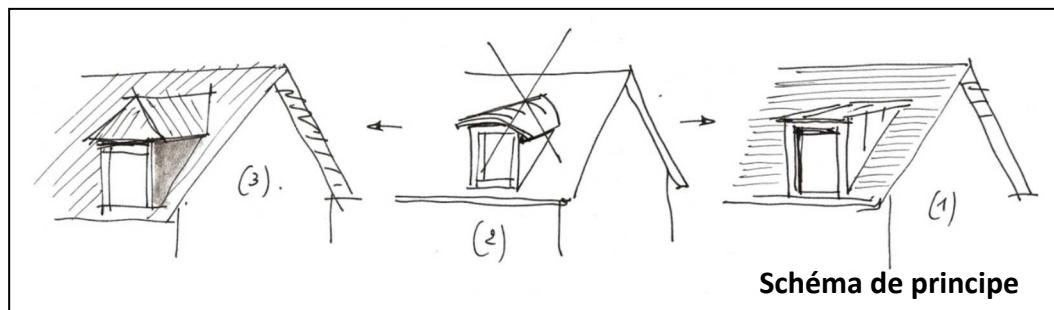


Schéma de principe

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 un ou plusieurs volumes accolés de plain-pied et uniquement dans la limite de 30% de l'emprise en sol de la construction.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit. Les châssis de toit seront intégrés à la toiture, sans saillies par rapport au plan de la couverture, et seront de formats verticaux. (Hauteur supérieure à la largeur). Un seul type d'ouverture par façade sera autorisé : lucarnes ou châssis de toit.

Les lucarnes : sur les constructions neuves, privilégier les lucarnes de façade (à l'aplomb du mur) et à toit plat (lucarne rampante à pente minimale pour l'écoulement des eaux – généralement en zinc) (dessin 1) ; proscrire les lucarnes cintrées sur des volumes prismatiques (dessin 2); les jouées des lucarnes seront de teinte sombre, au moins identique à celle de la couverture (dessin 3).



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

- En ardoise naturelles ou similaires à raison de 20u/m² minimum ou similaires.
- En tuiles de teinte rouge-brun nuancé ou noire ou ardoisée à raison de 20u/m² minimum ou similaires.

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

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

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.

Stationnement

Les permis de construire des acquéreurs devront faire apparaître le détail des stationnements à l'intérieur des lots. Il devra être réalisé 3 places de stationnement. Les places peuvent être closes et/ou couverte. (en comptant les 2 places devant le portail)

Article 12 – Clôture, espaces libres et plantations

Clôtures et haies

Les clôtures situées au droit des espaces communs et des entrées charretières voisines seront constituées d'une haie composée d'au moins trois essences locales parmi celles citées ci-dessous :

Cornouiller mâle (*Cornus mas*)



Port Étalé 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 Étalé
 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

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

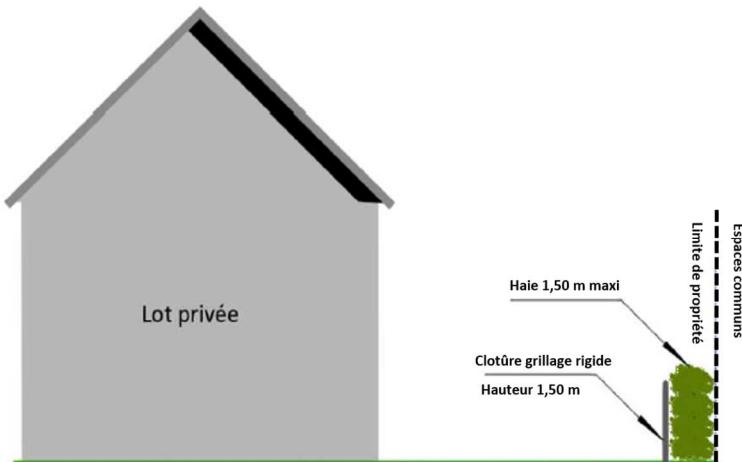
La haie sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). La plantation et l'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.50 m.

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

S'il est prévu un grillage celui-ci devra être rigide de teinte vert sombre ou gris et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements sont interdits.

Schéma de principe



Les limites concernées sont symbolisées sur le règlement graphique PA.10.2 par un trait épais vert continu

Une haie d'essences locales devra être plantée par les acquéreurs sur certaines limites séparatives et sur certain fond de lots.

Elle devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs.

La limite concernée est symbolisée sur le règlement graphique PA.10.2 par des traits discontinus verts

L'aménageur plantera une haie sur les lots n° 1, 2, 4, 9, 10, 13, 14 et 15. Cette haie devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs. Un grillage 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 entre voisin, celle-ci devra être rigide, de teinte verte sombre ou grise et d'une hauteur maximum de 1,80 m hors sol. Celle-ci pourra être doublée d'une haie qui ne devra pas excéder les 2 m de haut et composée d'au moins trois essences parmi celles citées précédemment.

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 lames occultantes, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades sont interdits.

Dans les clôtures séparatives, au moins deux ouvertures de dimensions 10cm*10cm doivent être réalisées dans le bas des clôtures pour laisser passer la petite faune sauvage.

Les clôtures situées autour du périmètre de l'opération devront avoir quelques mailles de dimensions 10cm*10cm en partie basse pour laisser passer la petite faune sauvage.

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 ou exogènes sont proscrites.

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

Les parcelles après construction seront engazonnées.

Les éventuels talus créés devront être végétalisés.

Les plantations de plus de 2 m de haut devront être plantées au minimum à 2 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.

Il est conseillé d'éviter les essences avec une vitesse de pousse élevée et pouvant atteindre une hauteur supérieure à 20 m à taille adulte.

Le long des parcelles riveraines, il existe parfois des haies ou des arbres existants appartenant aux riverains. Les futurs acquéreurs des lots devront tenir compte de ces végétaux et ne pas leur nuire dans le cadre de l'aménagement de leur terrain.

Les acquéreurs devront planter au moins un arbre.

Les essences d'arbres envisagés sont mentionnées ci-dessous :

<p><i>pyrus calleryana chanticleer</i></p> 	<p><i>malus everest</i></p> 
<p><i>Gleditsia Triacanthos "sunburst"</i></p> 	<p>Sorbier des oiseleurs (<i>sorbus aucuparia</i>)</p> 
<p><i>Acer campestre</i></p> 	<p>Tilleul</p> 

Article 13 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 4500 m², sa répartition est la suivante :

Numéro des lots	SP (m ²)
1	300
2	300
3	300
4	900
9	900
10	300
11	300
12	300
13	300
14	300
15	300
Total	4500

ANNEXE - Liste des références d'enduit

Façades et modénatures			Modénatures et façades plâtres et ouvrages		
RAL	WEBER	PRB	RAL	WEBER	PRB
1001	010 Beige ocre	TON SABLE	/	009 Beige	AZAY-LE-RIDEAU
1024	304 Ocre doré	LASCAUX	9001	207 Beige clair	AQUITAINE
1015	230 Doré clair	CHAMPAGNE		001 Blanc cassé	OSLO
/	312 Terre orange	TENERE		015 Pierre claire	JAUNE TOURAINE
1011	313 Ocre rouge moyen	/		279 Pierre grisée	OSLO
7002	347 Beige chanvre	FRANCHE COMTÉ	/	203 Cendre beige clair	GIBRALTAR
/	299 Orange bauxite	CAP CORSE		324 Blanc craie	BLANC DE NOIRMOUTIER
/	303 Terre rouge brun	/	9002	370 Blanc calcaire	ISLANDE
1014	212 Terre beige	VALLÉE DE SEVRE	/	495 Beige schiste	BOCAGE VENDÉEN
1001	232 Mordoré	ILE DE FRANCE			
/	297 Ocre chaud	CARTHAGE			
/	044 Brun clair	PLAINE DE LUÇON			
/	012 Brun	KENYA			
/	314 Ocre toscane	/			
/	319 Terre brûlée	TENERE			
/	013 Brun foncé	CAMARGUE			
1002	215 Ocre rompu	BERRY			
/	495 Beige schiste	BOCAGE VENDÉEN			
1019	240 Marron moyen	TOLÈDE			
3012	320 Rose brun	/			
1013	545 Terre d'arène	AQUITAINE			
8008	296 Brun liège	/			
8025	345 Brun chaume	ABIDJAN (SUN+)			
8002	658 Brun rocaille	/			
/	086 Ocre rosé	/			

Eléments secondaires et pans de bois		
RAL	WEBER	PRB
	949 Ardoise bleue	/
	950 Vert bambou	AMZONIE
	574 Schiste vert	/
	938 Vert glaise	/
	925 Jaune torchis	/
	319 Terre brûlée	TENERE
8025	345 Brun chaume	ABIDJAN (SUN+)
8017	665 Brun travailloin	/
	344 Rouge obsidienne	/
	343 Rouge carmine	BURGOS