

ARC-EN-TERRE



PAYSAGISTES
CONCEPTEURS

9 rue de Seine
76113 Sahurs
02 35 32 82 27
www.arc-en-terre.fr

AMEX
AMÉNAGEUR - PROMOTEUR
GROUPE HEXAÔM

AMEX - MARTOT



**PERMIS D'AMÉNAGER
RÈGLEMENT ÉCRIT PA10.1**

Novembre 2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	4
Article 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières.....	4
Article 3 - Accès et voirie	4
Article 4 – Desserte par les réseaux.....	5
Article 5 – Caractéristiques des terrains.....	6
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	6
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	7
Article 9 - Emprise au sol	7
Article 10 - Hauteur des constructions / Sous-sol	7
Article 11 - Aspect extérieur	8
Article 12 - Stationnement des véhicules	11
Article 13 - Espaces libres et plantations	11
Article 14 - Répartition de la surface de plancher	12
ESSENTAGE EN BOIS (MATERIAUX ET NUANCIER).....	13
COMPOSITION VEGETALE.....	14

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1- Objet du règlement

Le présent règlement fixe, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que la tenue des propriétés, l'aménagement de leurs abords, les plantations et les clôtures. Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer uniquement les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document. Les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés dans le domaine communal ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires ou locataires des lots ne relevant pas du présent règlement sont définies, le cas échéant, dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale de laquelle feront partie les acquéreurs ou locataires des lots.

2- Champ d'application

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 442-6 du Code de l'Urbanisme.

Le lotissement et toutes les futures constructions sont subordonnés aux dispositions de la zone U du plan local d'urbanisme intercommunal de l'AGGLOMÉRATION SEINE EURE, 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. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

U : Zone urbaine à caractère mixte (habitat, commerces, services et équipements) et à dominante d'habitat
Extrait du 3.d Plan de zonage n°1 du PLUi.

3- Destination du Lotissement

Les lots à bâtir n° 1 à 37 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation d'habitation. L'installation, à l'intérieur des locaux d'habitation, de professions libérales ou assimilées, est autorisée. Le lotissement comprend également la construction de 3 macro-lots :

- Le macro-lot n°38 est destiné à l'accueil d'un programme de logements groupés (3 blocs pour 6 logements).
- Le macro-lot n°39 est destiné à l'accueil d'un programme de logements seniors (1 bloc de plain-pied pour 8 à 12 logements).
- Le macro-lot n°40 est destiné à l'accueil d'un programme de logements groupés (3 blocs pour 6 logements).

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Se référer à l'art. 1 du PLUiH zone U - Dispositions générales du PLUiH en vigueur à la date du présent règlement. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUiH en vigueur.

Article 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Sur les lots 1 à 37, une seule construction à vocation principale d'habitation unifamiliale sera autorisée par lot. Pour la réalisation des 6 logements groupés sur le lot 40, il est demandé d'intégrer à minima l'utilisation d'un matériau biosourcé.

Dans l'éventualité d'un usage secondaire, cet usage ne devra pas générer de nuisance sonore.

Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

Article 3 - Accès et voirie

Se référer à l'art. 2 du PLUiH zone U - Dispositions générales du PLUiH en vigueur à la date du présent règlement.

1- Accès

Les accès aux parcelles (entrées charretières) seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique qui définit leur localisation et leurs dimensions (voir règlement graphique PA10.2). Tels que définis au plan de composition, les portails seront obligatoirement placés au fond des entrées charretières, à 5,00m en retrait de l'emprise des voies et de façon à créer un espace privatif non clos, destiné à recevoir du stationnement. Les accès véhiculaires se feront obligatoirement dans le prolongement de l'aménagement réalisé. L'aménagement de ces entrées sera à la charge des acquéreurs.

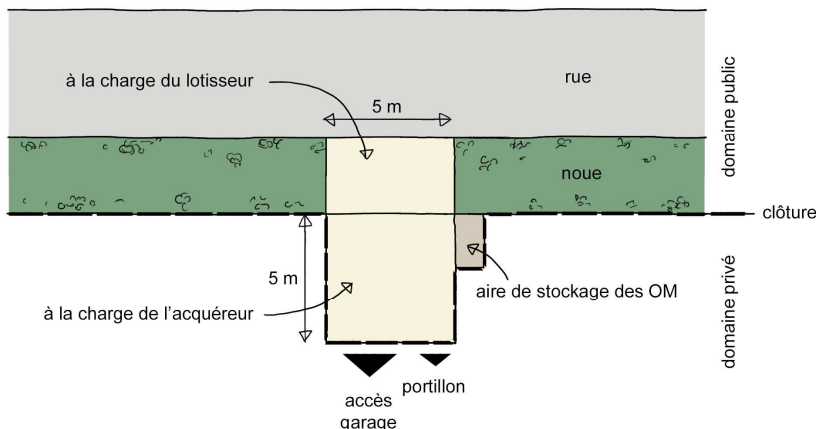
La création (à la charge des acquéreurs) d'une aire de stockage des bacs à déchets est obligatoire aux abords afin d'assurer la dissimulation des bacs. Elle devra être réalisée :

- Soit de façon attenante à la zone d'entrée charretière et être intégrée au travers d'un dispositif qualitatif (palissage en bois ou muret béton en harmonie avec la construction / traitement paysager adapté et entretenu en périphérie...).
- Soit dans la construction principale.
- Soit dans le garage selon la configuration.

Toutes les mesures seront prises pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales à l'intérieur des parcelles sans écoulement sur le domaine public.

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés en utilisant exclusivement les amorces de branchements réalisées dans le cadre de l'aménagement du lotissement.

Schéma de principe d'une entrée charretière



2- Voirie

3- La voirie de l'opération permettra le passage de camions et distribuera de l'ensemble des lots.

4- Ramassage des déchets

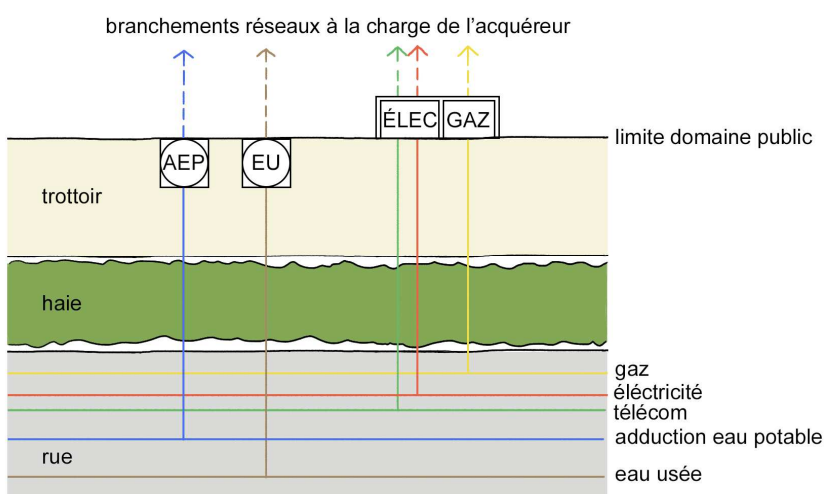
Chaque propriété devra déposer ses bacs à déchets au droit de leurs entrées charretières.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Se référer à l'art. 3 du PLUiH zone U - Dispositions générales du PLUiH en vigueur à la date du présent règlement.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

Schéma de principe de branchement des réseaux



1- Alimentation en eau :

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

2- Eaux usées :

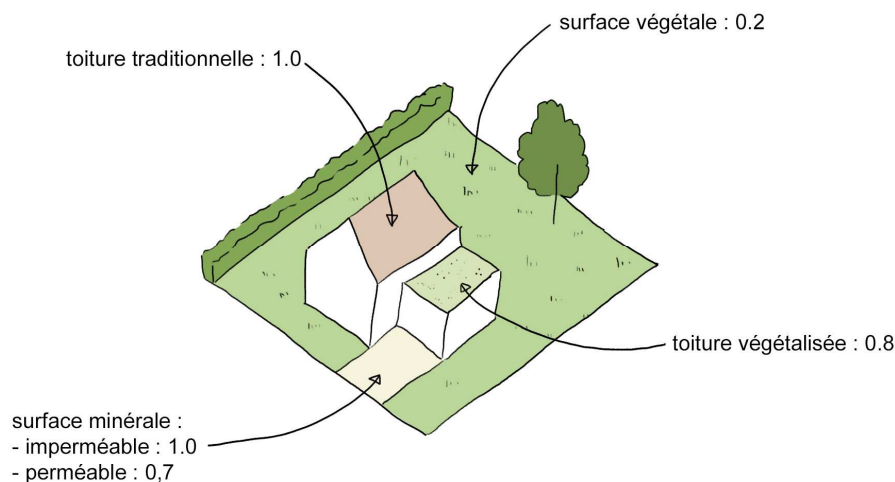
Le raccordement au réseau principal par la boîte de branchement mise en place dans le cadre de l'aménagement du lotissement est obligatoire, tout autre type de raccordement au système collecteur principal est interdit. Il est précisé que les réseaux d'assainissement ne sont pas conçus pour desservir gravitairement les sous-sols.

Chaque lot devra vérifier les côtes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour l'écoulement en gravitaire.

3- Eaux pluviales :

Chaque acquéreur devra gérer à sa charge les eaux pluviales, sur sa parcelle, pour une pluie centennale. Sur chaque lot, des dispositifs de récupération d'eau de pluie devront être mise en place, intégré sur la partie arrière de la construction. Tous les dispositifs de rétention ou d'infiltration devront être décrit impérativement sur les pièces du permis de construire.

Schéma de principe illustrant les indices de perméabilités



Plusieurs solutions de stockage des eaux sont disponibles, notamment les cuves permettant de récupérer les eaux de pluie en sortie de gouttière. Des aménagements dans le jardin sont aussi possibles pour stocker les eaux pluviales, notamment par la création de petite mare, bassin ou noue, ainsi que des tranchées drainantes l'ensemble adapté au pouvoir absorbant du sol.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

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

Se référer à l'art. 2 du PLUiH zone U - Dispositions générales du PLUiH en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions devront être implantées conformément au règlement graphique (plan PA10.2).

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer à l'art. 2 du PLUiH zone U - Dispositions générales du PLUiH en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions devront être implantées conformément aux zones constructibles du PA10.2 (Règlement graphique).

Le garage ne pourra pas être construit sur l'emprise de l'entrée charretière.

Les abris de jardins de moins de 10 m² ne sont pas soumis au règlement 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 principale de l'habitation et la voie publique de desserte des lots.

Les abris de jardins ne pourront dépasser une superficie de 20 m².

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

Se référer à l'art. 2 du PLUiH zone U - Dispositions générales du PLUiH en vigueur à la date du présent règlement. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUiH en vigueur.

Néant

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol autorisée par lot est définie dans le tableau de l'article 14.

Article 10 - Hauteur des constructions / Sous-sol

Se référer à l'art. 2 du PLUiH zone U - Dispositions générales du PLUiH en vigueur à la date du présent règlement.

1- Habitation

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 2 niveaux, soit un rez-de-chaussée et un niveau de combles. La hauteur ne pourra pas être supérieure à 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée est de 9m au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux.

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.

Deux coupes, au minimum (en long et en travers), montreront l'insertion altimétrique de la construction en précisant le terrain naturel et le projet.

2- Annexes non habitables (jointives à l'habitation ou non jointives)

La hauteur maximale de ces annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

3- Sous-sol

Les Sous-sols sont interdits.

Les caves avec un accès depuis l'intérieur de l'habitation sont autorisées.

Article 11 - Aspect extérieur

Se référer à l'art. 2 du PLUiH zone U - Dispositions générales du PLUiH en vigueur à la date du présent règlement.

1- Composition des façades et des pignons

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural.

Chaque façade ne pourra pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (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 sera réalisées en enduit dans le respect du nuancier proposé en annexe.

Une bichromie en enduit est possible mais que si elle sert à différencier deux volumes différents ou à « habiller » des éléments de façades. Les aplats entre les menuiseries sont à proscrire. Le choix de cette bichromie devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits autorisés dans le PLUiH.



Cette composition sera obligatoirement complétée sur la façade ou le pignon (cas échéant) positionné côté rue (là où se trouve l'entrée charretière) par la mise en œuvre sur au moins 5m² d'un seul tenant d'un essentage de bois (dans le respect des matériaux et du nuancier de bois annexé ci-après).

Exemple d'intégration de bois recherchée :

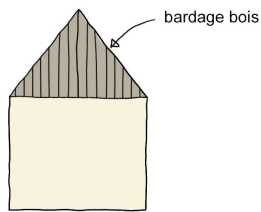


2- En cas de pignon et de pointe de pignon aveugle, une obligation de composition est posée.

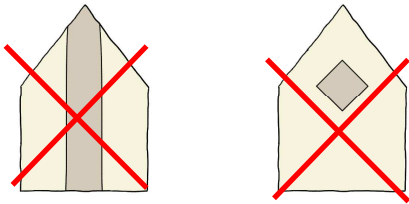
Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

- Essentage de bois (dans le respect des matériaux et du nuancier de bois annexé ci-après) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Essentage en matériau noble type zinc, ardoise,... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Bichromie dans le respect du nuancier d'enduits autorisés dans le PLUiH.

Schéma de principe :



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération. A titre d'exemples :



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

3- Menuiserie extérieure

Les types de volets autorisés sont les volets roulants (coffre non apparents) et les volants à battants. Les menuiseries et volets devront être de couleur : blanc, noir et gris

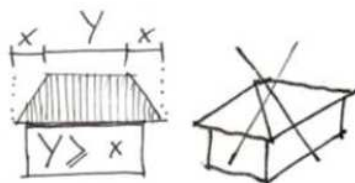
La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune).

Les portes d'entrées, de garages et de services seront de couleur identique à celle des menuiseries ou de couleur plus soutenue.

4- Toitures / couvertures (volumes principaux)

Le volume principal des constructions sera composé de 2 ou 4 pans.

- Pour les 2 pans : La pente de toiture de ce volume principal sera comprise entre 35° et 45°.
- Pour les 4 pans : La pente de toiture de ce volume principal sera de 35° et de 45° pour la pente latérale (croupe : « x »). La longueur du faitage devra être au minimum de 1/3 de la façade principale « y ».



- Pour les lots 33, 34, 35, 36, 37, 38 et 40, la pente de toiture du volume principal sera de 40°.

Les toitures des volumes complémentaires 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 dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction. Les toits plats doivent être positionnés sous la ligne d'égout de la construction principale.

Les toitures à pentes devront déborder sur toutes les faces de 20 cm minimum. Deux exceptions sont posées :

- Pas de débord dans le cadre d'une implantation en limite de propriété.
- Pour les lots 38, 39 et 40, pas de débords imposés dans le cadre de l'utilisation du bac acier.

Pour les lots 15, 16 et 33 à 40, les couvertures des toitures ne pourront pas être recouvertes de tuiles mécaniques noires ou grises.

Pour les annexes non-jointives de moins de 20 m², la toiture peut être mono pente.

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

Les chaumières sont interdites.

Les gouttières blanches en PVC sont interdites.

5- Abris de jardins

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

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

6- Clôtures / Haies

Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes au lotissement :

Chaque propriétaire devra planter une haie suivant les compositions végétales transmises en annexe (haie riveraine interne). 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 1.80 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 en treillis soudé thermolaqué gris anthracite et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Les soubassements maçonnés et les lamelles d'occultation PVC sont interdits.

Au droit des limites des lots avec les espaces communs externes au lotissement :

Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture en treillis soudé thermolaqué gris anthracite d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Une haie suivant la composition végétale transmise en annexe (haie riveraine externe) devra être plantée derrière ces clôtures à l'intérieur des lots. L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur et ne devra pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Les soubassements maçonnés et les lamelles d'occultation PVC sont interdits.

Sur les limites séparatives internes au projet :

Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture en treillis soudé thermolaqué gris anthracite d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

Une haie suivant la composition végétale transmise en annexe (haie mitoyenne) devra être plantée derrière ces clôtures à l'intérieur des lots. L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur. Elle ne devra pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Les soubassements maçonnés et les lamelles d'occultation PVC sont interdits.

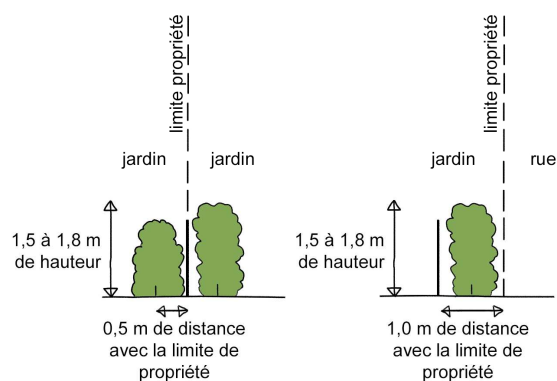


Schéma de principe pour l'implantation des haies et des clôtures

Les portails (poteaux et vantaux) pleins et blancs sont interdits.

7- Système de chauffage

Les systèmes de chauffage type : « unité d'extérieure de chauffage » ne doivent pas être visibles depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité (de faire autrement) les unités devront être habillées pour être masquées depuis la rue.

Article 12 - Stationnement des véhicules

Se référer à l'art. 2 du PLUiH zone U - Dispositions générales du PLUiH en vigueur à la date du présent règlement. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLUiH en vigueur.

Néant

Article 13 - Espaces libres et plantations

Se référer à l'art. 2 du PLUiH zone U - Dispositions générales du PLUiH en vigueur à la date du présent règlement.

Les espaces libres entre la façade de la construction et l'alignement sur les voies devront être traitées en espaces vert d'agrément et ne pourront être occupés par des dépôts ou des bonbonnes de gaz à l'air libre.

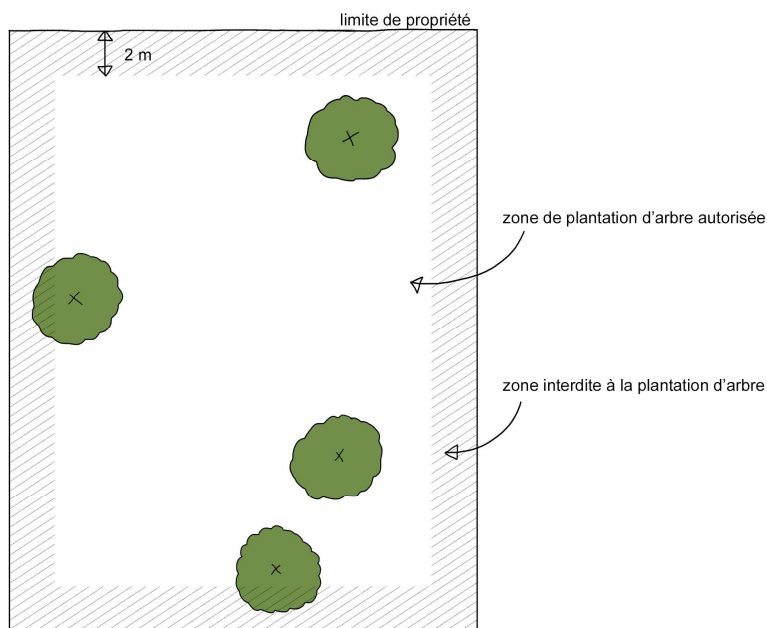
Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

Les plantations réalisées par l'aménageur en limite du domaine privé doivent être conservées et entretenues.

Les plantations au sein des jardins devront respecter les distances de plantation. Les arbres à planter seront d'essences et de variétés/cultivars ne dépassant pas 8 mètres de haut à l'âge adulte.

Chaque parcelle à bâtir devra obligatoirement planter un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au PLUiH.

Schéma de principe pour la plantation de végétaux supérieur à 2 m de haut



Article 14 - Répartition de la surface de plancher

N° lot	Destination	Surface parcellaire (m2)	Surface de plancher (m2)	Observation
1	Lot à bâtir	659	300	
2	Lot à bâtir	659	300	
3	Lot à bâtir	788	300	
4	Lot à bâtir	788	300	
5	Lot à bâtir	788	300	
6	Lot à bâtir	756	300	
7	Lot à bâtir	682	300	
8	Lot à bâtir	594	300	
9	Lot à bâtir	622	300	
10	Lot à bâtir	525	180	
11	Lot à bâtir	525	180	
12	Lot à bâtir	622	300	
13	Lot à bâtir	500	180	
14	Lot à bâtir	615	300	
15	Lot à bâtir	599	180	
16	Lot à bâtir	627	300	
17	Lot à bâtir	584	180	
18	Lot à bâtir	502	180	
19	Lot à bâtir	502	180	
20	Lot à bâtir	478	180	
21	Lot à bâtir	487	180	
22	Lot à bâtir	512	180	
23	Lot à bâtir	504	180	
24	Lot à bâtir	484	180	
25	Lot à bâtir	470	180	
26	Lot à bâtir	467	180	
27	Lot à bâtir	478	180	
28	Lot à bâtir	465	180	
29	Lot à bâtir	494	180	
30	Lot à bâtir	494	180	
31	Lot à bâtir	494	180	
32	Lot à bâtir	468	140	
33	Lot à bâtir	417	140	
34	Lot à bâtir	417	140	
35	Lot à bâtir	417	140	
36	Lot à bâtir	417	140	
37	Lot à bâtir	417	140	
38	Lot à bâtir (macro-lot - 6 unités)	2052	750	
39	Lot à bâtir (macro-lot - 1 unité)	1024	400	
40	Lot à bâtir (macro-lot - 6 unités)	2000	780	
40	V.E.C.	10026		
TOTAL		35419	9 790	

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées sur plan horizontalement.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

V.E.C. : Voirie – Espaces Communs

ANNEXES AU REGLEMENT

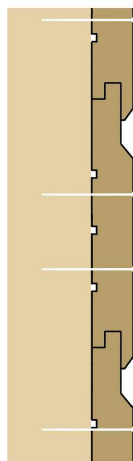
ENDUITS A RESPECTER POUR LA COMPOSITION PRINCIPALE DES FAÇADES ET DES PIGNONS (TEINTES WEBER OU EQUIVALENT)

012 BRUN
013 BRUN FONCE
212 TERRE DE BEIGE
215 OCRE ROMPU
240 MARRON MOYEN
545 TERRE D'ARENE

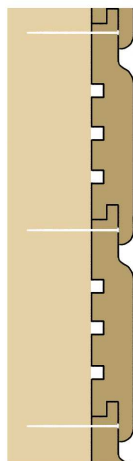
ESSENTAGE EN BOIS (MATERIAUX ET NUANCIER)

Les essentages en bois devront être de classe 4 naturels ou traités en conservant un aspect naturel du bois. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que les vernis. Les lames de bois présenteront un aspect plan.

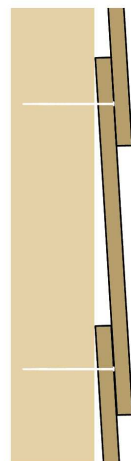
Les essentages en lames de bois composition ou en panneaux multicouches de type Trespa sont interdit.



À emboîtement visible



À emboîtement invisible



À recouvrement horizontal



À recouvrement bords droits

Types de bois :

Les matériaux provenant de forêts européennes seront privilégiés. Les bois de forêts de l'hémisphère sud sont interdits.

Pin maritime, mélèze, douglas, châtaigner... : Correspondent à des bois de classe 3 qui supportent de temps à autre un taux d'humidité supérieur à 20%. Ces essences sont autorisées à condition qu'elles soient protégées par un traitement autoclave (classe 4).

Robinier, faux acacia... : Correspondent à des bois de classe 4 qui supportent un taux d'humidité supérieur à 20%. Conviennent en pieds de façades ou sur des expositions au vent maritime dominant.

COMPOSITION VEGETALE

1- Haie mitoyenne

Les haies mitoyennes sont positionnées de part et d'autre des clôtures mitoyennes. Elle regroupe des essences autant agréables pour les résidents (fleurs, parfum...) que pour la biodiversité (fleurs, fruit, abris...)

Module de plantation :

Plantation en quinconce de part et d'autre de la limite de propriété avec une alternance d'arbustes persistants et caducs. A titre d'exemple l'alternance caduque/persistant peut-être inversée de l'autre côté de la clôture pour ainsi créer un écran vert total et permanent.

Distance de plantation : 0,9 m de pied à pied.

Se référer au :

- PA2. *Notice décrivant le terrain et le projet*
- PA8.5. *Plan des plantations*

2- Haie riveraine

Les haies riveraines sont positionnées en limite des commons (interne et externe au lotissement). Composés d'arbustes à floraison ou à feuillage décoratif, elles apportent une structure de premier plan au jardin des différentes propriétés. Les couleurs automnales, ainsi que les fleurs offrent une saisonnalité le long des voiries tout en apportant de l'intimité, par les essences persistantes.

Module de plantation :

Plantation en ligne le long de la limite de propriété avec une alternance irrégulière d'arbustes persistants et caducs.
Distance de plantation : 0,6 m de pied à pied.

Se référer au :

- PA2. *Notice décrivant le terrain et le projet*
- PA8.5. *Plan des plantations*