

LE VAUDREUIL (27100)

Rue Sainte Marguerite

Rue Bernard Chedeville

Rue des Forrières

**REGLEMENT DE LOTISSEMENT -3.5-
-PA 10-**

Février 2020

INDICE	MODIFICATION	DATE
1	Mise à jour du règlement et du tableau de répartition	14/02/19
2	Modification des articles 2-3 et 11	08/03/19
3	Modification de l'article 11	02/12/2019
4	Modification de l'article 10 et 11	25/02/2020
5	Modification de l'article 10	23/03/2020



Objet du présent règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanismes et servitudes imposées aux constructions à réaliser dans le quartier dit « Sainte Marguerite » sur la commune du VAUDREUIL (27).

Ce règlement (pièce PA10) et le plan-masse règlement graphique (pièce PA9) du dossier de permis d'aménager viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols, et notamment celles propres à la Zone UA2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur auquel il convient de se référer et celles du règlement des zones bleue et jaune du PPRI de la Boucle de Poses.

Le présent règlement est plus restrictif que le Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant le contredire, il vient le compléter et le préciser.

L'arrêté portant autorisation du lotissement ne comporte pas de permis de construire et, en conséquence, aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande de permis d'aménager et sera approuvé par l'Autorité administrative par son permis. Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques.

Le respect du présent règlement sera assuré par :

- l'administration,
- l'Association syndicale libre
- le lotisseur jusqu'à la tenue de la première assemblée générale de l'Association syndicale
- tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'Administration ou de l'Association syndicale.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de ventes ou locations successives.

Approbation administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après la délivrance de l'arrêté autorisant le présent projet de lotissement.

Toute demande de permis de construire et/ou de travaux sera soumise à l'aval et appréciation de l'Architecte coordinateur du Cabinet Mr RICCI Jean-Baptiste (76000 ROUEN - 06 84 81 61 03 - jbricci.architecte@orange.fr) jusqu'à la délivrance du dernier permis de construire.

Les surfaces approximatives sont indiquées dans le présent règlement et le plan-masse règlement graphique (pièces PA9 et PA10) joints au présent dossier. Les surfaces seront précisées ultérieurement au moyen d'un bornage des lots par le géomètre-expert de l'opération.

Affectation des lots

Les lots 1 à 44 sont destinés à recevoir des maisons individuelles libres.

Les autres lots correspondent aux emprises des voies internes et des espaces verts communs au lotissement, y compris les ouvrages hydrauliques.

NOTA :

Les constructions situées à moins de 100 mètres du carrefour entre la RD 6015 et la route des Falaises (RD 6154) doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. (Lots 2, 3 et 4)

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Voir règlement de la zone du PLU de la commune.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sur toute l'étendue du lotissement, les constructions de quelque nature qu'elles soient devront constituer un ensemble représentant une cohérence architecturale et de composition conformément au plan PA9. Les constructions seront des maisons individuelles composées d'un seul logement. Les sous-sols, les niveaux enterrés et les niveaux semi-enterrés sont interdits.

L'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies sont définies sur le plan des travaux et le programme des travaux VRD (pièces n°PA8a et PA8b) joints au dossier de demande du permis d'aménager.

Les accès aux parcelles et entrées charretières

- Pour les accès définis aux plans graphiques PA9 et PA10 comme accès obligatoire, la localisation portée au plan est impérative.
- Cette zone d'accès privatif (dite entrée charretière) sera obligatoirement libre de toute clôture sur rue.
- Elle doit être de dimensions de 5 mètres de largeur par 5 mètres de profondeur.
- Tout type de construction sur cette zone est interdit.
- L'entrée charretière sera obligatoirement traitée en béton désactivé et réalisée par l'acquéreur.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En conformité de l'article B4 du règlement du PPRI (zones bleue et jaune)

Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir leur étanchéité.

Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (eau, électricité, gaz) placé au-dessus de la cote de référence (11,40 NGF) augmenté de 50 cm, soit 11,90 NGF.

4.1 Toutes les constructions devront être raccordées selon les modalités techniques définies sur les plans et le programme des travaux (pièce n°PA8a et PA8b) du présent dossier.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, des frais de fourniture, de pose et de location de compteurs.

4.1.1 Eau potable

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

4.1.2 Assainissement Eaux usées

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement eaux usées posée en limite de propriété.

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.

4.1.3 Assainissement Eaux pluviales

– Pour l'habitat individuel :

Chaque acquéreur sera tenu de gérer ses eaux pluviales de toiture sur sa parcelle. Le système d'épandage devra répondre aux prescriptions du bureau d'études spécialisé remises par l'aménageur lors de l'acquisition de sa parcelle.

Le système de gestion des eaux pluviales choisi par l'acquéreur fera l'objet d'une description lors de sa demande de permis de construire.

4.1.4 Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz éventuel)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

La boîte à lettres (aux dimensions normalisées de la Poste) sera toujours accessible depuis le domaine public. Elle sera positionnée à proximité de l'entrée charretière. La teinte devra être choisie en harmonie avec les menuiseries de la maison ou le portail.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les zones d'implantation des constructions sont définies au règlement graphique PA9.

Le long des voies principales (rue Ste Marguerite, rue Bernard Chédeville et rue des Forrières), le recul par rapport à l'emprise publique sera au minimum de 5 mètres en tous points du bâtiment.

Le long des ***implantations obligatoires*** repérées au règlement graphique PA9, une longueur d'au moins 40% de la façade devra être implantée à **5,30 mètres (au nu du mur)** de l'emprise publique.

Le long des voies secondaires (voies de desserte du lotissement), le recul sera au minimum de 3 mètres en tous points du bâtiment.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication contraire plus restrictive sur le règlement graphique, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres conformément au plan PA9.

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

La surface totale de l'emprise au sol des constructions et annexes pour le lotissement est fixée dans le tableau de répartition des lots figurant à l'article 17 du présent règlement.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le niveau de premier plancher des habitations devra se situer au minimum 20cm au-dessus de la cote de référence fixée au titre du PPRI de la Boucle de Poses (PM 11.40 NGF), **soit Rez-de-Chaussée minimum : 11,60 NGF.**

Les garages et annexes non habitables pourront être implantés au niveau du terrain naturel. Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol avec sa demande de permis de construire.

Les constructions pourront être de type :

- Soit de **plain-pied avec toit terrasse** (végétalisé ou non), la hauteur maximale autorisée est de 4,00 mètres à l'acrotère mesurée à partir du sol fini du rez-de-chaussée habitable. Les acrotères devront être esthétiquement travaillés par un débord ou une couvertine soulignant l'architecture générale.

Les volumes de type plain-pied toit terrasse devront présenter impérativement un décroché de volume sur chacune des façades. Des différences de niveau d'acrotère entre les volumes pourront être acceptées dans le cadre d'une recherche architecturale.

- Soit **R + combles avec toiture à deux versants ou quatre pans** ; la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres à l'égout et de 8,50 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol fini du rez-de-chaussée habitable.

Pour les R + Combles, des volumes accolés de plain-pied sont autorisées avec une hauteur maximum de 3,50 mètres à l'égout ou acrotère, mesurée à partir du sol fini du rez-de-chaussée habitable. **Leur emprise au sol n'excédera pas 50 % de l'emprise au sol du volume principal.**

- **Pour les lots 40 à 44**, la hauteur à l'égout doit être comprise entre 3.50 mètres et 4 mètres, et la hauteur maximale au faîtage est de 8,50 mètres, mesurée à partir du sol fini du rez-de-chaussée habitable.
- **Soit R+1 toiture 4 pans pente 35°** avec une hauteur au faîtage maximum de 8.80 mètres, mesurée à partir du sol fini du rez-de-chaussée habitable.
- Soit **R+1 avec toit terrasse** (végétalisé ou non), **cintré ou monopente** ; la hauteur maximale autorisée est de 6,50 mètres à l'acrotère, ou à l'égout pour les toits cintrés, et de 7,50 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol fini du rez-de-chaussée habitable.

Tous les volumes de type R+1 devront impérativement être annexés d'un volume de plain-pied avec une hauteur maximum de 3,50 mètres à l'égout ou acrotère, mesurée à partir du sol fini du rez-de-chaussée habitable. **Leur surface n'excédera pas 50% de la surface de plancher du volume principal.**

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les locaux techniques situés sur les toits (souches de cheminée, ventilations, antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs...) doivent s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et ventilations doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, de préférence au sol, entourés d'un muret d'une épaisseur de 15 cm minimum recouvert d'un enduit pour les dissimuler et lutter contre le bruit des ventilateurs.

Les terrasses devront s'intégrer esthétiquement à l'environnement immédiat.

11.1 Pentes de toitures

Les toitures devront respecter le sens de faitage principal indiqué au règlement graphique PA9.

Les toitures à deux versants ou quatre pans devront obligatoirement respecter une pente comprise entre 35° et 45°. Des débords de toit de 30cm sont obligatoires tant en pignon que sur les longs pans, sauf pour le côté implanté en limite de propriété.

Les parties de toitures, hors volume principal, qui ne seront pas traitées en toiture-terrasse seront soit cintrées, soit en toiture monopente (dont la pente sera comprise entre 10° et 25°), soit toiture 2 pans ou croupe.

Pour les lots 3 – 4 – 13 – 14 – 37 – 38 – 39 a - 39b :

La partie de construction sur limite séparative sera obligatoirement de plain-pied avec une toiture terrasse sur une emprise d'une largeur minimale de 4 mètres.

Les carports sont autorisés sur cette emprise.

Pour les lots cités ci-dessus, les débords de toit des toitures à deux versants, tant en pignon que sur les longs pans, sont autorisés en surplomb de la partie de la construction de plain-pied avec toiture-terrasse.

Pour les lots 40 à 44 :

Seules les toitures à deux versants sont autorisées. Les pentes de toitures devront obligatoirement respecter une pente de 45°. Elles devront respecter le sens de faitage principal indiqué au règlement graphique PA9.

11.2 Matériaux de toiture

Les panneaux voltaïques seront dans le même ton que le reste de la toiture et en continuité de la couverture, sans surépaisseur visible.

- 1) Les couvertures des toitures à pentes de 35 ° à 45° pourront être :
 - En ardoises naturelles pose droite
 - En ardoises fibre-ciment (maxi 35 x 25) pose droite. Un format plus grand sera autorisé pour les pentes de toiture inférieures à 35°.
 - En tuiles terre cuite noire (22 au m² minimum) aspect plat
 - En zinc
 - Bac acier à onde lisse apparence zinc (voir nuancier en Annexe n° 1)

- 2) Pour les lots 40 à 44 la couverture devra être exclusivement en tuiles terre cuite brune (22 au m² minimum)

- 3) Les toits plats, cintrés ou faible pente pourront être :
 - Toit terrasse, végétalisé ou non
 - En zinc
 - Bac acier à onde lisse apparence zinc (voir nuancier en Annexe n° 1)

Seuls deux types de couverture sont autorisés sur une même parcelle (hors lots 40 à 44)

11.3 Matériaux de façades

D'une manière générale, les matériaux de façade devront mettre en valeur la volumétrie et/ou les percements de la construction.

La mise en œuvre de deux teintes ou deux matériaux est obligatoire en façade, dont l'une pour 25 à 35 % de la surface totale de la façade, d'un seul tenant et verticale.

Un troisième matériau ou teinte distincte pourra être utilisé ponctuellement. Dans tous les cas, le nombre de matériaux et/ou teintes utilisés en façade sur une même parcelle ne peut excéder trois. L'utilisation de deux teintes approchantes pour un même matériau est **interdite** (voir nuancier en Annexe n° 1).

Les façades ou pignons implantés en limite séparative devront obligatoirement présenter un traitement de bichromie d'enduit.

Les soubassements apparents devront impérativement être traité à l'identique de la façade et aucun élément constructif (parpaing, brique,) ne pourra rester apparent.

11.4 Ouvertures (voir nuancier en annexe 1)

D'une manière générale, la composition des percements devra respecter un calepinage et un ordonnancement harmonieux.

Toutes les faces des volumes devront obligatoirement être animées de percement et aucune façade ou pignon aveugle ne sera autorisé, hormis dans le cadre d'une implantation en limite séparative.

Les châssis de toiture devront être encastrés.

Les lucarnes et gerbières peuvent être autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale. Elles devront être de type classique à fronton, cintrées ou toit plat.

Les chiens-assis sont interdits.

11.5 Clôtures

Les haies ne doivent pas être plantées le long des faces externes des clôtures. Seules sont autorisées les haies plantées sur les faces internes des clôtures.

- ***En limite des voies et emprises publiques existantes :***

Rue Sainte Marguerite – Rue Bernard Chédeville – Rue des Forrières

Treillis soudé de couleur gris anthracite (RAL7016) d'une hauteur maximale de 1.80m, obligatoirement doublé d'une haie végétale mixte diversifiée d'une hauteur maximale de 2m, composée des végétaux cités dans la palette végétale en Annexe n° 2.

Les clôtures réalisées Rue Sainte Marguerite et Rue Bernard Chédeville seront réalisées par l'aménageur.

Les lames occultantes ainsi que les murets de soubassement sont interdits.

- ***En limite des voies internes à créer***

Treillis soudé de couleur gris anthracite (RAL7016) d'une hauteur maximale de 1.50m, obligatoirement doublé d'une haie végétale mixte diversifiée d'une hauteur maximale de 1.80m, composée des végétaux cités dans la palette végétale en Annexe n° 2.

Les lames occultantes ainsi que les murets de soubassement sont interdits.

- ***En limite séparative des parcelles***

Les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. S'il en est prévu, elles pourront être constituées d'un simple grillage ou de treillis soudés, la teinte sera gris anthracite (RAL7016) d'une hauteur maximale de 1.50m, implanté en limite séparative, doublé ou non d'une haie végétale mixte diversifiée d'une hauteur maximale de 2m composée des végétaux cités dans la palette végétale en Annexe n° 2.

D'une manière générale, pour toutes les haies, les thuyas, bambous à racines traçantes, laurier-palme et pyracanthas sont interdits.

– ***Portails et portillons***

Les portails des entrées charretières, s'il y en a, et les portillons seront réalisés :

- En acier, en alu, en bois ou PVC (le PVC blanc est interdit) en harmonie avec la construction et d'aspect sobre
- Etre coulissant ou à deux vantaux maximum
- D'une hauteur maximale de 1.50m

Les portails et portillons devront être homogènes sur un même lot. Ils ne pourront pas être de couleurs jaune, orange, rose, violet, vert clair, rouge vif, bleu vif et de couleurs criardes.

– ***Piliers***

Ils seront en harmonie avec la construction et le type de portail.

11.6 Garages

Les portes de garage devront respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique. Elles devront être de la même teinte que les menuiseries de la construction principale.

Lorsque la porte de garage se situe dans la continuité de la façade et au même niveau que le volume principal (y compris en plain-pied annexé), c'est-à-dire sans décroché volumétrique, alors le linteau de la porte de garage devra être au même niveau que celui des menuiseries de la façade du volume principal.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour l'habitat individuel :

les acquéreurs devront réaliser sur leur lot un accès dit entrée charretière non close sur 5 mètres de profondeur en retrait du domaine public (cf article 3 du présent règlement).

Cette entrée charretière compte pour 2 places de stationnements privatifs.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

Il est demandé la plantation d'un arbre de haute tige de petite ampleur ou un arbuste (4 à 6 mètres) sur tige par tranche de 300 m²

Pour l'ensemble des espaces libres :

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts ou jardins ; à ce titre, ils ne pourront pas être occupés, même temporairement, par des dépôts ou stockage de matériaux,
- Les espaces libres doivent être plantés et/ou aménagés et entretenus,
- Les feuillus seront préférés aux conifères. Les essences d'arbres fruitiers sont à privilégier,
- Les haies de clôtures en limite d'emprise publique et des voies internes et les haies sur limite séparative à créer devront être réalisées selon **les préconisations de l'article 11.5** du présent règlement.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions devront satisfaire aux exigences de la réglementation thermique et acoustique en vigueur.

Article 16 – PARCELLAIRE

Les limites séparatives des lots portés sur le plan de composition joint ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiées par la suite, sans que cette modification ne donne lieu à une demande d'autorisation ou de modification du lotissement nouvelle, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés les règles du présent règlement.

Article 17 – TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives et auvent), annexes et garages inclus. Sont exclus les piscines, terrasses et abris de jardin.

- Emprise au sol des constructions pour les **lots situés en zone jaune du PPRI** :
(se référer au tableau de répartition ci-après, **Colonne E**)

Lots concernés : 10 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 37 - 38 – 41 – 42 – 43 – 44

- Emprise au sol pour les **lots situés en zone bleue du PPRI** :

La superficie totale de la zone bleue est estimée à 26 500 m².

Pour la zone bleue du PPRI, l'emprise au sol maximale de toutes les constructions et les remblais nécessaires à la mise hors d'eau des nouvelles constructions et accès est limitée à 35% de la surface des terrains concernés, **soit une superficie totale maximale de 9 275 m² pour l'ensemble des lots suivants** :

Lots concernés : 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 33 – 34 – 35 – 36 - 39a – 39b – 39c – 40

- Emprise au sol des constructions et annexes :

Se référer au tableau de répartition ci-après - **colonne F**

- **Emprise au sol maximale des constructions, annexes, terrasses et dessertes en remblais** :

Se référer au tableau de répartition ci-après - **colonne G**

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées graphiquement.

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

Superficie estimée de l'emprise située en zone jaune du PPRI : 14 500 m²

En zone jaune PPRI : CES (Coefficient d'emprise au sol : 60% maxi de la surface du terrain - Sont exclus les terrasses, piscines et abris de jardins)
référence PPRI = 11,40 NGF - Niveau du 1er plancher habitable : 11,40 + 0,20 = 11,60 NGF

Cote de

E

en zone jaune du PPRI :
Emprise au sol affectée à chacun des lots

Superficie estimée de l'emprise située en zone bleue du PPRI : 26 500 m² - L'emprise au sol maximale des constructions et remblais nécessaires à la mise hors d'eau des nouvelles constructions et accès est limitée à 35% de la superficie estimée située en zone bleue, soit : 26 500 m² x 35 % = 9 275 m²
Cote de référence PPRI = 11,40 NGF - Niveau du 1er plancher habitable : 11,40 + 0,20 = 11,60 NGF

G

en zone bleue PPRI :
Emprise au sol maximale (en m²) des constructions, annexes, terrasses et dessertes en remblais affectée à chacun des lots

A	B	C	D	E	F	G	H
N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m ²)	Surface de plancher (m ²)	Zone JAUNE EMPRISE AU SOL (en m ²)	Zone BLEUE EMPRISE AU SOL des constructions et annexes (en m ²)	Zone BLEUE EMPRISE AU SOL MAXIMALE des constructions, annexes, terrasses et dessertes en remblais en (m ²)	Observations
1	lot à bâtir	577	250		250	290	
2	lot à bâtir	580	250		250	290	
3	lot à bâtir	583	250		250	290	
4	lot à bâtir	643	250		250	290	
5	lot à bâtir	656	250		250	290	
6	lot à bâtir	574	250		250	290	
7	lot à bâtir	582	250		250	290	
8	lot à bâtir	622	250		250	290	
9	lot à bâtir	633	250		280	290	
10	lot à bâtir	620	250	250			
11	lot à bâtir	600	250		280	320	∅
12	lot à bâtir	585	250		280	320	∅
13	lot à bâtir	844	250		280	420	
14	lot à bâtir	681	250		280	400	
15	lot à bâtir	585	250		280	330	
16	lot à bâtir	578	250		280	330	
17	lot à bâtir	604	250		280	330	

∅ : Servitude de passage d'une canalisation d'eaux pluviales

Lotissement LE VAUDREUIL (27100)

Règlement de lotissement -3.5-

GE360 - 18668 – Mars 2020 - page n° 10/18

N° lot	Destination	Surfaces parcelles (m²)	Surface de plancher (m²)	Zone JAUNE EMPRISE AU SOL (en m²)	Zone BLEUE EMPRISE AU SOL des constructions et annexes (en m²)	Zone BLEUE EMPRISE AU SOL MAXIMALE des constructions, annexes, terrasses et dessertes en remblais en (m²)	Observations
18	lot à bâtir	707	250		280	400	
19	lot à bâtir	1222	250		280	420	
20	habitation	593	250	250			
21	habitation	559	250	250			
22	habitation	563	250	250			
23	habitation	563	250	250			
24	habitation	557	250	250			
25	habitation	544	250	250			
26	habitation	552	250	250			
27	habitation	541	250	250			
28	habitation	500	250	250			
29	habitation	500	250	250			
30	habitation	500	250	250			
31	habitation	645	250	250			
32	habitation	601	250	250			
33	lot à bâtir	632	250		280	350	
34	lot à bâtir	776	250		280	400	
35	lot à bâtir	684	250		280	400	
36	lot à bâtir	716	250		280	400	
37	lot à bâtir	619	250	250			
38	lot à bâtir	704	250	250			
39a	lot à bâtir	628	500		235	465	
39b	lot à bâtir	908	500		235	470	
39c	lot à bâtir	601	500		230	465	
40	habitation	648	250		280	370	
41	lot à bâtir	625	250	250			
42	lot à bâtir	627	250	250			
43	lot à bâtir	667	250	250			
44	lot à bâtir	688	250	250			
Total privatif		29 217	12 250	5 000	6 900	9 200	
45	Espaces verts Bassin	4 348				Niveau TN Déblais	+ de 10% de la superficie totale
46	V.E.C.	7 395				Niveau TN	
TOTAL GENERAL		40 960	12 250	5 000	6 900	9 200	

Lotissement LE VAUDREUIL (27100)

Règlement de lotissement -3.5-

GE360 - 18668 – Mars 2020 - page n° 11/18

Article 18 – ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin devront être implantés sur la partie arrière des parcelles, en retrait d'1 mètre minimum des limites.

Leurs dimensions seront de 2.50 mètres de long et de large au maximum. La hauteur à l'égout ne pourra excéder 2.20 mètres.

Ils devront être revêtus d'un clin bois naturel. La couverture sera réalisée en ardoise, en zinc ou en bac acier de teinte ardoise ou anthracite (voir nuancier en Annexe n° 1).

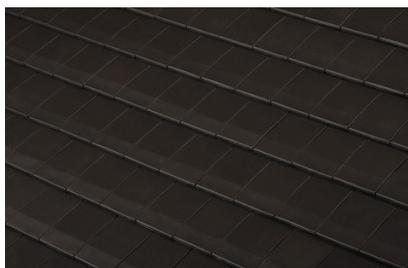
L'espace situé entre la limite et l'abri de jardin devra impérativement être végétalisé en respectant l'article 11.5 « En limite séparative des parcelles » du présent règlement.

MATERIAUX DE COUVERTURE

- **Ardoises naturelles (35x25cm maximum) ou fibres-ciment de type Kergoat de chez Eternit**



- **Tuiles terre cuite noires (22 au m²)**



- **Uniquement pour les lots 40 à 44 : Tuiles terre cuite brune (22 au m² minimum) -tuiles mécaniques interdites-**



- **Zinc pré-patiné à joints debouts ou bac à ondes lisses apparence zinc**



MATERIAUX DE FACADES

- **Clin bois**

Pose horizontale ou verticale, à emboîtement ou à claire-voie.

Bois naturel, peint, ou traité à l'aide d'une huile incolore ou pigmentée, parmi les teintes suivantes :



Mélèze



Douglas



Mercure



Bauxite



Cobalt



Steppe



Taïga



Toundra



Graphite



Bazalt



Sirocco



Cirrus



Platine



Canopée

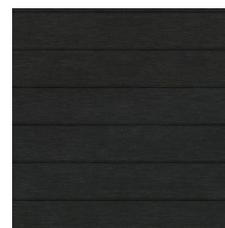


Lagon

- Panneaux composites bois-résine
- Enduit naturel

Les couleurs générales des enduits doivent se rapprocher des tons naturels, à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes. (PLU)

- Zinc pré-patiné



- **Briques**

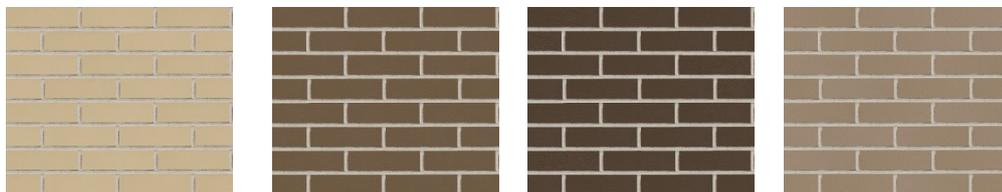
Pleine ou de parement, de format 220x105x60 mm, à joints vifs ou creux (saillants interdits) de ton pierre, gris ou noir (joint coloré interdit).

Appareillage à demi-brique (paneressé).

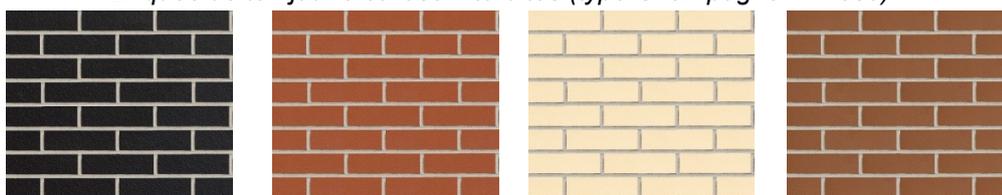
Un seul type de brique par parcelle (teinte, joint...).

Briques émaillées lisses interdites.

Briques flammées interdites (type Jasmin – Magnolia – Tournesol – Biscuit)



Briques de ton jaune et rose interdites (type Champagne – Rose)



Pour les lots 40 à 44, seules les briques de ton rouge ou orange sont autorisées

MENUISERIES

Les menuiseries seront en aluminium, en bois, mixtes ou en PVC. Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées devront être de même nature et de même teinte. Dans le cas de menuiseries bois, celles-ci devront être en bois naturel apparent sinon peintes selon le nuancier suivant. Dans le cas de menuiseries aluminium, mixtes ou PVC, les teintes seront au choix parmi les suivantes. Dans tous les cas l'imitation bois est interdite.



ANNEXE N°2

HAIES EN LIMITE SÉPARATIVE DE PARCELLES

Plan de situation



Les haies de voisinage incluent des clôtures grillagées en limite de propriétés. Ces plantations mixtes permettent une animation saisonnière régulière mais aussi la palette végétale peut être adaptée à chaque propriété. Principalement persistantes, elles préservent l'intimité des familles.

Palette végétale



Carpinus betulus
Charme commun



Euonymus latifolius
Fusain à grandes feuilles



Ligustrum ovalifolium
Troène de Californie



Ligustrum vulgare
Troène commun



Photinia x fraseri 'Red Robin'
Photinia de Fraser



Viburnum tinus 'Eye Price'
Laurier tin

Module de plantation :

Plantation en quinconce de part et d'autre de la limite de propriétés avec une alternance d'arbustes persistant et caduc.

A titre d'exemple l'alternance caduc/persistant peut être inversée de l'autre côté de la clôture pour ainsi créer un écran vert total et permanent.

Distance de plantation : 0,8 m de pied à pied.

- A. Ligustrum vulgare
- B. Carpinus betulus
- C. Photinia x fraseri
- D. Ligustrum ovalifolium
- E. Euonymus latifolius
- F. Viburnum tinus 'Eye Price'

- Végétaux persistants
- Plantes mellifères



Technopôle du Madrillet à St Etienne du Rouvray - Référence Arc-en-Terre



ANNEXE N°2

HAIES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES

Plan de situation



Palette végétale



Carpinus betulus
Charme commun



Euonymus europaeus
Fusain d'Europe



Rhamnus frangula
Bourdaine



Ligustrum ovalifolium
Troëne de Californie



Ligustrum vulgaris
Troëne commun



Osmanthus burkwoodii
Osmanthe



Viburnum tinus 'Eve Price'
Laurier fin



Parc de l'Orée du Bois à St Etienne du Rouvray - Référence Arc-en-Terre

Module de plantation :

Plantation en ligne le long de la limite de propriétés avec une alternance irrégulière d'arbustes persistants et caducs.

Distance de plantation : 0,6 m de pied à pied.

- A. Ligustrum vulgaris
- B. Carpinus betulus
- C. Osmanthus burkwoodii
- D. Ligustrum ovalifolium
- E. Euonymus europaeus
- F. Viburnum tinus 'Eve Price'
- G. Rhamnus frangula

● Végétaux persistants

● Plantes mellifères



0,6m



ANNEXE N°2

HAIES EN LIMITE DES VOIES INTERNES À CRÉER

Plan de situation



Ces haies sont plus denses et plus colorées que les deux autres types. Elles laissent une légère ouverture visuelle par le haut et révèlent les saisons avec plus d'effets.

Palette végétale



Choisya ternata 'Aztec Pearl'
Oranger du Mexique



Euonymus alatus compactus
Fusain ailé compacte



Photinia x fraseri 'Red Robin'
Photinia de Fraser



Osmanthus delavayi
Osmanthe



Viburnum tinus 'Eye Price'
Laurier tin

Module de plantation :

Plantation en ligne le long de la limite de propriétés avec une dominante d'arbustes persistants.

Distance de plantation : 0,6 m de pied à pied.

- A. Choisya ternata 'Aztec Pearl'
- B. Euonymus alatus compactus
- C. Photinia x fraseri 'Red Robin'
- D. Osmanthus delavayi
- E. Viburnum tinus 'Eye Price'

● Végétaux persistants

● Plantes mellifères

Cette haie assure une transition entre l'espace public et l'espace privé (le jardin avant de la maison). Le développement moyen des végétaux (1,50 m de haut) assure un entretien limité (peu de taille nécessaire). L'association d'essences persistantes et caducs et d'essences florifères marquent les saisons. Les floraisons printanières et estivales odorantes laissent place aux feuillages vifs en automne.



0,6m

