

DEPARTEMENT DE L'EURE COMMUNE DES TROIS LACS

Projet de lotissement
Rue des Grandes Vignes

REGLEMENT ECRIT



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



Société MONCEAU EXPLOITATION
1065 Chemin de Clères
76230 Bois Guillaume
☎ 09.81.98.66.66

Géomètre-Expert



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

Bureau d'études HYDRAULIQUE



&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Suriray
76 600 - LE HAVRE
☎ 02.76.32.85.21
☎ 08.11.38.29.63

Architecte



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

Echelle : 1/500 ème

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ESQ	A	Edition initiale	05/04/21
AVP	B	Modification esquisse	17/04/21
PRO	C	Application esquisse sur topo	14/04/21
	D	Modification parcellaire suite réunion CASE et Mairie	02/10/21
DCE	E	Modification PA 10 suite réunion CASE et Mairie	14/03/22
EXE	F	Modification PA 10 suite avis ABF	30/03/22
...	G		
	H		
	I		

Dossier n° 150411

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 national d'urbanisme.

Le lotissement comprend 42 lots, répartis de la manière suivante :

- 40 lots à bâtir > lot 2 à 41,
- un macro-lot cédé en l'état à la commune > lot 1,
- un lot de voirie et d'équipements communs cédé à une association syndicale ou rétrocession à la collectivité > lot 42,

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).

REGLEMENT EXISTANT

Le projet de lotissement et toutes les futures constructions devront être subordonnés aux dispositions aux dispositions de la zone Ub du plan local d'urbanisme intercommunal.

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 faitage, les zones de constructions d'annexes en limites séparatives, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA10 : Règlement graphique.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Les règles définies dans ce règlement viennent en complément des règles énoncées dans le règlement de la zone Ub du plan local d'urbanisme intercommunal. Si certaines règles venaient à être en contraction avec le PLUih alors ce seraient les règles du document d'urbanisme qui seraient appliquées.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas au lot n°1.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les lots à bâtir n° 2 à 41 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 implantées conformément au règlement graphique (plan PA.10-1 : Règlement graphique).

Chaque acquéreur devra aménager sur son lot et à sa charge une entrée charretière capable d'accueillir deux voitures en stationnement. Elle sera implantée au prolongement du domaine commun et sera inconstructible et non close de l'espace commun. Cette enclave devra être conservée et entretenue par les acquéreurs.

Les portails (facultatifs) devront être implantés à au moins 5 m de la limite de propriété au fond de l'entrée charretière susvisée.

Dans le cas où la construction, située en prolongement de l'entrée charretière, serait à une distance inférieure à 5 m de l'extrémité de celle-ci, en dehors du débatement du portail, l'enclave ne pourra être close et devra déboucher directement sur la construction.

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. Des filières de gestion

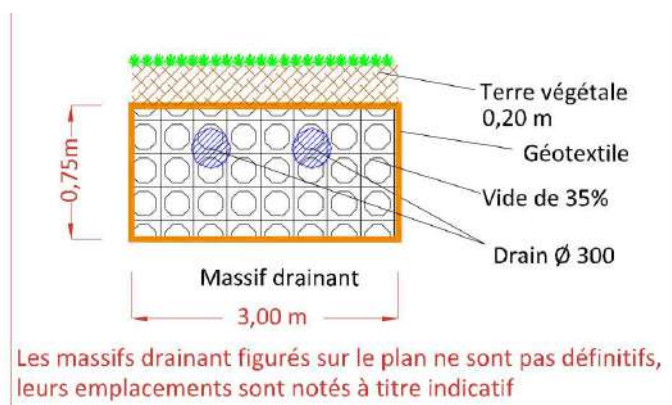
à la parcelle (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, à la charge des futurs acquéreurs, devront être créées. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse).

Les eaux de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de 10 m³.


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 ³ terrassément + géotextile
Pierres artificielles 	45 %	80 à 115 €/m ³ terrassément + géotextile
Structures alvéolaires 	95 %	200 à 300 €/m ³

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.



Terrassement du massif drainant



Mise en place du géotextile



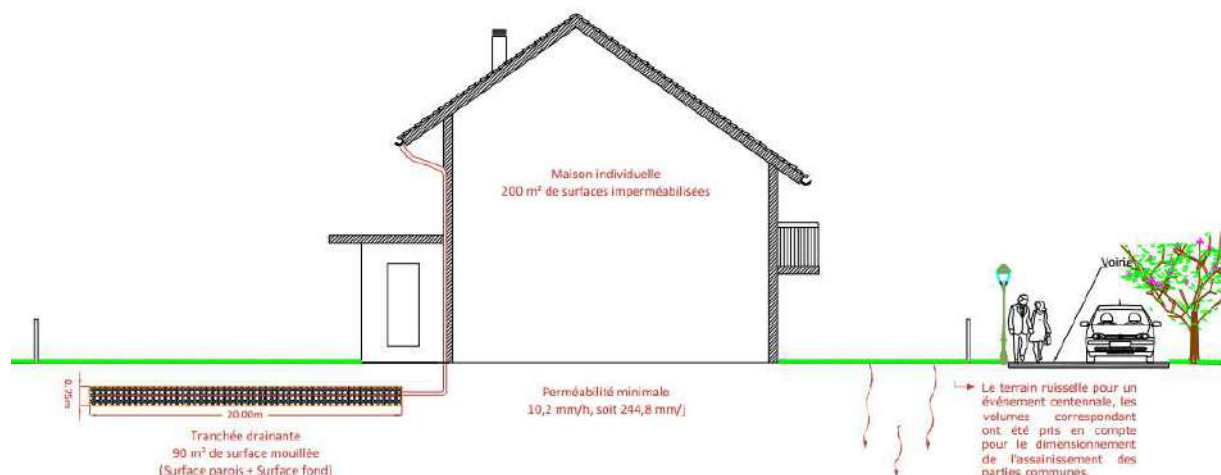
Mise en place de la grave

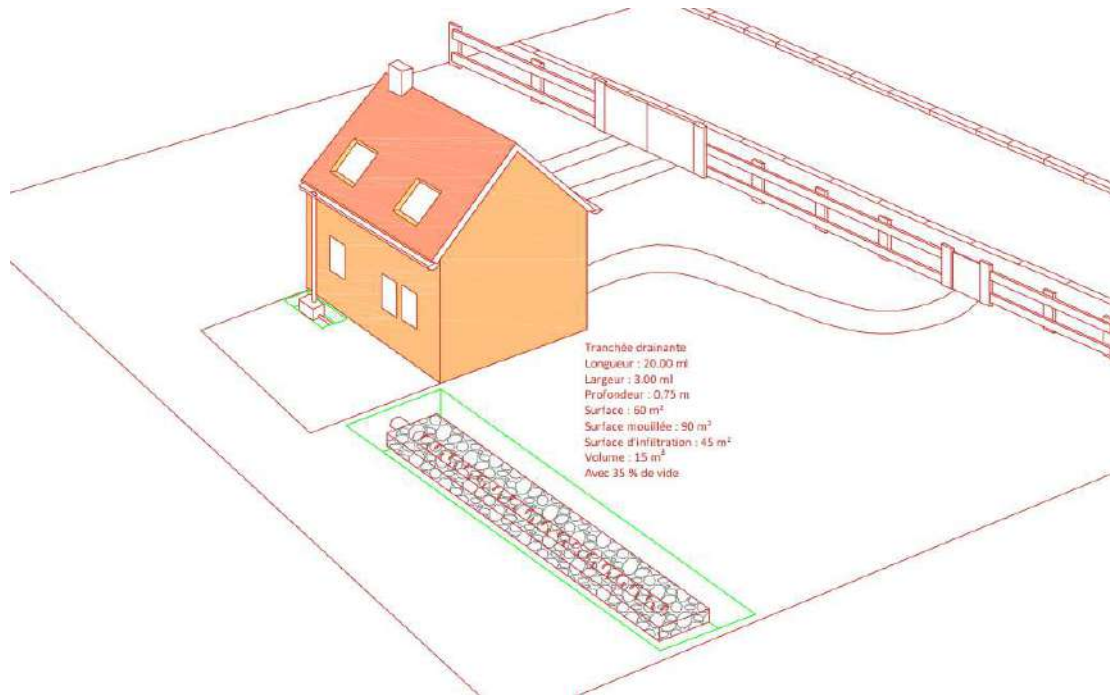


Installation de la canalisation de drainage



Mise en place du géotextile et de la terre végétale





Article 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune prescription supplémentaire au PLUih.

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-graph : règlement graphique. Seuls les lots n° 31, 32 et 33 devront avoir tout ou partie de leur façade implanté dans une bande de 3 à 5 m vis-à-vis de la limite de propriété avec la voie nouvelle.

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-graph : règlement graphique.

Les abris de jardin inférieurs à 20 m² ne sont pas soumis au règlement graphique du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade de l'habitation et la voie de desserts des lots.

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

Aucune prescription supplémentaire au PLUih.

Article 9 - Emprise au sol

Aucune prescription supplémentaire au PLUih.

Article 10 - Hauteur des constructions

Les constructions seront obligatoirement du type R + Combles. La hauteur maximale des constructions sera de 8m au faîtage et 4m à l'égout de toiture et à l'acrotère.

Article 11 - Aspect extérieur

Les constructions devront avoir des volumes simples soit en I, U, L et T

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti.

En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Les constructions doivent présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

Façades et ouvertures

Pour les lots n° 2, 31, 32 et 33, le volume de la construction principale devra respecter un linéaire de façade au minimum 1.5 fois plus grand que le pignon. Le pignon étant limité à une longueur de maximum de 8,5m.

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles. Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

Il n'y aura pas plus de trois formats d'ouvertures différentes par façade visible depuis la rue (hors porte de garage). Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la hauteur de la porte de garage sera de préférence réglée sur les linteaux des autres percements de la façade.

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes beiges, terre, brique... Les tonalités très claires ou très vives, noires et grises sont exclues.

La bichromie architecturale des façades est obligatoire.

Des modénatures (voire des éléments de façades) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit notamment de couleur blanche en encadrement pour rappeler l'architecture locale, les linteaux en bois, les pignons en pans de bois...

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

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

010 Beige ocre
012 Brun
013 Brun foncé
203 cendre beige clair
212 Brun clair
215 ocre rompu
232 Mordorée
240 Marron moyen
320 Rose brun
341 Brun Bardeau
345 Brun Chanvre
347 Beige chanvre
495 Beige schiste
545 Terre d'arène

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

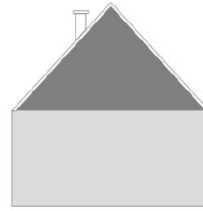
001 Blanc cassé
012 Brun
013 Brun foncé
215 Ocre rompu
240 Marron moyen
279 Pierre grisée
305 Jaune Orpiment
320 Rose brun
341 Brun Bardeau
345 Brun Chanvre
347 Beige chanvre
495 Beige schiste
545 Terre d'arène

Pignons aveugles

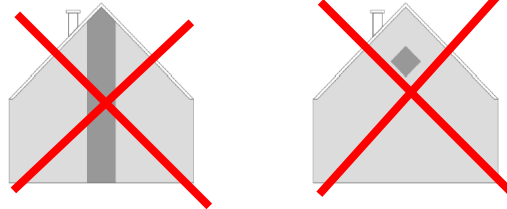
On évitera autant que possible les pignons aveugles (autre qu'en mitoyenneté). Dans le cas de pignon aveugle un traitement particulier sera alors demandé :

- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que l'enduit de base utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Mise en place 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 (d'une couleur plus foncée que l'enduit de base) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



Exemples de traitements proscrits :



Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne recouvre pas l'ensemble de des façades. Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdit.

Les enduits plus foncés dans le cas d'une bichromie seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

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

012 Brun	341 Brun Bardeau
013 Brun foncé	345 Brun Chanvre
215 ocre rompu	347 Beige chanvre
240 Marron moyen	495 Beige schiste
320 Rose brun	545 Terre d'arène

Toitures et couvertures

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

Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade et encastrés dans la toiture.

Les pentes de toiture devront être de 45° minimum.

Pour les parcelles 2 à 4 et 31 à 33, les toitures seront à double pente sans croupe.

Dans le cas de toitures à croupes, le faitage sera de 1/3 au minimum de la longueur de la façade (pas de pointe de diamant) et la pente à 60° minimum.

Les toitures seront en ardoise ou similaire ou en tuiles plates.

Les tuiles plates seront de teinte brun vieilli à rouge.

Ardoises et tuiles seront à minima de 20 unités au m².

Sauf pour les lots n°2 à 16, les toits terrasses sont autorisés mais uniquement lorsqu'il s'agit d'un volume en rez-de-chaussée accolé à la construction principale et dans un maximum de 35% de l'emprise au sol de la construction.

Il est demandé des débords d'au moins 20 cm. (sauf en cas d'implantation en limite de propriété et de toit terrasse.)

Une dérogation à ces règles pourra être accordée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent.

Dispositifs de production d'énergie

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture.

Antennes, pompes à chaleur, climatisation,...

Les antennes et autres équipements techniques (exemples: pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible des espaces publics.

Clôtures et haie

Les acquéreurs des lots 2 à 16 devront maintenir la haie d'essences locales plantée par l'aménageur sur les limites le long de la rue des Grandes Vignes.

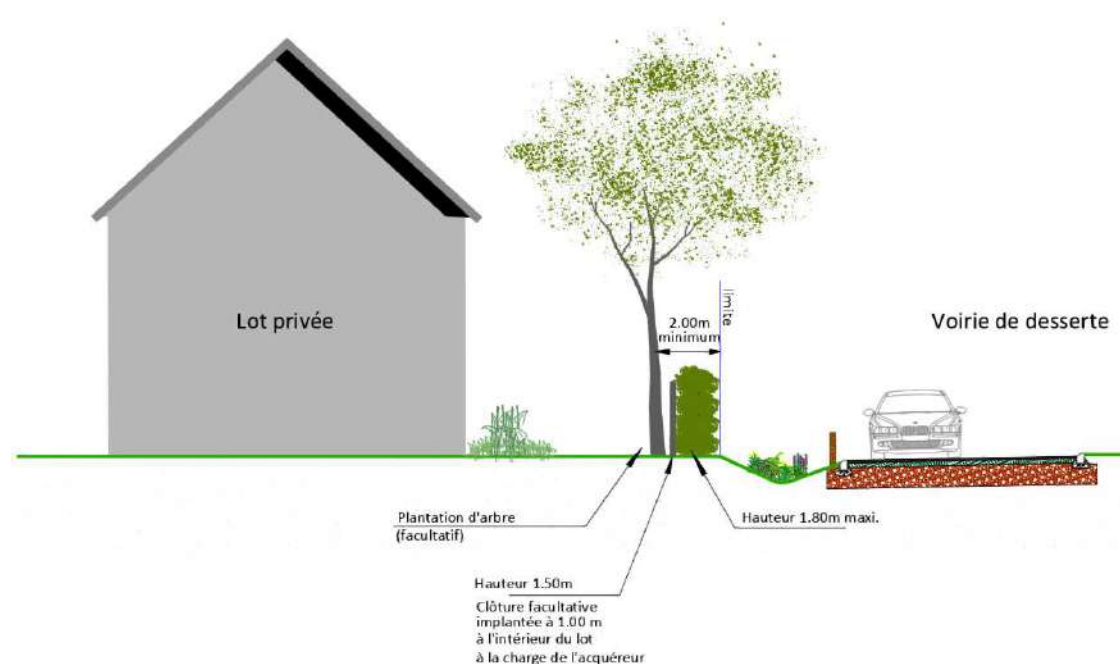
Les acquéreurs des lots 7, 8, 23, 24, 36 à 39 devront maintenir et entretenir la haie d'essences locales et la clôture plantée par l'aménageur. Le trait épais vert discontinu



Pour tous les lots sur les limites le long de la voie nouvelle, la clôture éventuelle pourra uniquement être implantée derrière une haie d'essence locale à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot. Les essences choisies devront être conformes à la notice paysagère.

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

Schéma de principe



Toutes les plantations d'espèces exotiques invasives ou exogènes sont proscrites.

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

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 portails blanc pleins sont interdits.

Le gris et le noir sont interdits dans les clôtures et les portails.

Article 12 - Espaces libres et plantations

Aucune prescription supplémentaire au PLUih.

Article 13 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 9995 m², soit 1995m² pour le lot 1 et 200m² pour les lots 2 à 41.