

Rue de la ravine

Résidence "Le Clos du Mont Honnier"

Parcelles cadastrées en section ZB n°112 et 113

Règlement écrit

PERMIS D'AMENAGER



Assiette du permis d'aménager

Maître d'ouvrage



Le Chêne Jaunet
54 rue Général de Gaulle
27340 PONT DE L'ARCHE
☎ 02.35.23.26.56

Echelle : 1/500 ème

Géomètre Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13

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



N° nat 082469
SIREN 812 664 787
3 rue François le Camus
27400 LOUVIERS
☎ +33 (0)6 31 69 64 61

Stéfano BORGHIATTINO
3 rue François le Camus
27400 LOUVIERS
☎ 06.31.69.64.61

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Version initiale	07/02/22
AVP	B	Modification du parcellaire	21/04/22
PRO	C	Modification du règlement écrit	23/08/2022
	D	Modification du règlement écrit	04/10/2022
DCE	E		
EXE	F		
...	G		
Dossier n° 211226			211226.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 14 lots, répartis de la manière suivante :

- 14 lots à bâtir à usage d'habitation individuelle,
- 1 lot correspondant aux espaces communs (voirie de desserte, espaces verts, et noues de gestion des eaux pluviales).

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition d'ensemble (PA4) annexé à la demande de permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est composé du présent règlement écrit et d'un règlement graphique (plan PA10: Règlement graphique).

REGLEMENT EXISTANT

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

MODIFICATION DU PARCELLAIRE

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Les lots à bâtir n° 1 à 14 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 en béton désactivé et 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.

La clôture contournera l'aire de stationnement privatives. La nature des clôtures et des haies devra être conforme aux descriptions données dans l'article 11 du présent règlement. Le portillon (facultatif) sera implanté en fond ou en retour d'enclave.

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 :

Les eaux usées devront être raccordées sur la boîte de branchement prévue à cet effet.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux usées devront être raccordées sur la boîte de branchement prévue à cet effet.

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 dirigé vers la boîte de branchement prévue à cet effet.

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.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Aucunes caractéristiques

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 10-2 : règlement graphique.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives.
- Le long des limites séparatives en cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction.
- en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.

Ces réglementations s'appliqueront lot par lot.

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 desserts des lots.

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

Aucune prescription supplémentaire au PLUi.

Article 9 - Emprise au sol

Aucune prescription supplémentaire au PLUi.

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes.

Les constructions seront du type plain-pied, R + Combles, R + 1 + Combles.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 2 niveaux droits et ne pourra pas être supérieure à 4 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère et 8 mètres au faîtage 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.

Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain et non l'inverse.

La cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel (avant terrassement) au point le plus haut sur l'emprise de la construction.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

Article 11 - Aspect extérieur

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

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural (horizontal et vertical).

Les façades ne pourront pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte de garage 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. Elle pourra être éventuellement complétée 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).

Pignons aveugles

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

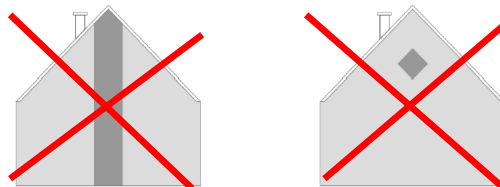
- Clin de bois naturel pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Intégration d'un matériau noble type zinc, ardoise,... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Mise en plus d'une modénature sous la forme d'une frise de briques/briquettes au niveau de l'égout de toiture sur deux rangs au minimum.
- Bichromie (dans le respect du nuancier annexé) pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Illustration :



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.

Menuiserie extérieure

Les types de volets autorisés sont les volets roulants (coffre non apparents).

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 de garage devront être sectionnelles (sans cassettes).

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

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. 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 45° minimum.

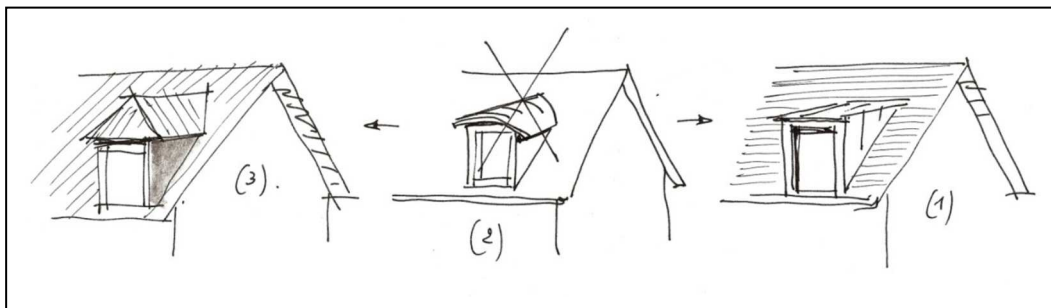
Les pentes des constructions principales à 4 pans seront de 35° minimum et de 45° pour la pente latérale. La longueur du faitage devra être au minimum de 1/3 de la façade principale.

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 une 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, ces derniers étant limités à 2 unités maximum par versant de toiture. 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).



Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine et soucieuse d'une bonne intégration, d'autres dispositions de toiture et de couverture pourront être envisagées

Pour les lots 3 à 12, les couvertures des toitures à pentes (à l'exception des abris de jardin) seront recouvertes soit :

- En ardoise naturelles ou similaires.
- En tuiles de terre cuite, plate ou mécanique, de teinte rouge-brun nuancé ou noire à raison de 20u/m² minimum ou similaires.

Pour les lots 1, 2, 13 et 14, les couvertures des toitures à pentes (à l'exception des abris de jardin) seront recouvertes soit :

- En ardoise naturelles ou similaires.
- En tuiles de terre cuite, plate de teinte rouge-brun nuancé 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).

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.

Clôtures

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 :

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

Cornouiller mâle (Cornus mas)



Port Etalé bas
 Taille adulte : 5m x 5m
 Saison floraison : Hiver
 Exposition : Soleil,Mi-ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Frais

Hêtre vert (fagus sylvatica)



Port Etalé
 Taille adulte : 20m x 10m
 Exposition : Soleil,Mi-ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Pas trop sec à frais

Amélanchier Canadensis



Port Ouvert
 Taille adulte : 10m x 3m
 Saison floraison : Printemps
 Exposition : Soleil,Mi-ombre
 Feuillage : Caduc
 Rusticité : Rustique (T° mini : -15°)
 Humidité sol : Frais

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 Buisonnant
 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

Elle 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 1.60 m.


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

S'il est prévu une clôture celle-ci devra être rigide de teinte verte sombre ou grise 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 .

Une haie d'essences locales et une clôture sera plantée par l'aménageur sur certaines limites des lots 1 et 14.

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 foncé. .

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 2 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 portails ajourés seront préférés. Dans le cas de portail plein, il sera de teinte sombre. Les portails seront traverses et/ou à barreaudages

droits. Les piliers devront être en bois, métal, briques ou enduit comme la façade de la construction principale.

Les plaques de béton, les lisses en béton, les matériaux destinés à être recouvert (exemple : parpaings) non enduits, les palissades sont interdits.

Des ouvertures de dimensions 10cm*10cm doivent être réalisés dans le bas des clôtures pour laisser passer la petite faune sauvage.

2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations

D'une manière générale les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% 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 invasives ou exogènes sont proscrites.

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

Les parcelles après construction seront engazonnées.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste ci-dessous, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Essences d'arbres envisagés :

<p>pyrus calleryana chanticleer</p> 	<p>malus everest</p> 
<p>Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia)</p>	<p>Sorbier des oiseleurs (sorbus aucuparia)</p>



Acer campestre



Tilleul



Article 12 - Espaces libres et plantations

La plantation de d'un arbre fruitier et/ou d'arbre d'essence locale sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Ces plantations devront être plantées au minimum à 2.5 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.

Article 13 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher globale du lotissement est de 3500 m², voir sa répartition en annexe.

TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

Numéro des lots	SP (m ²)
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	250
8	250
9	250
10	250
11	250
12	250
13	250
14	250
15 (voirie – espaces verts)	0
Total	3500

ANNEXE - Liste des références d'enduit

Cette liste de références prise chez le fabricant d'enduits WEBER peut bien sûr être transposée dans d'autres marques d'enduits (PRB, PAREX,...)

010 beige ocre



276 gris vert



203 cendré beige



232 mordoré



212 terre beige



297 ocre chaud



268 cendré vert



202 cendré beige foncé






012 brun



215 ocre rompu



013	brun foncé	
516	argile verte	
545	terre d'arène	

Teintes plus vives uniquement pour un usage ponctuel et limité (éléments en creux ou en saillie, porche d'entrée, partie(s) de mur,...) :

307	jaune vert	
295	ocre intense	
311	jaune safran	
103	orangé flamboyant	
312	terre orangée	
314	ocre toscane	
320	rose brun	