

LIEU D'OPERATION

COMMUNE DE VAL-DE-REUIL

OPERATION

Aménagement du
Domaine des Noés



PHASE D'ETUDE

PERMIS
D'AMENAGER

DOCUMENT

PA-10 Règlement écrit

DATE
16/12/2016

ECHELLE
-

COORDONNEES INTERVENANTS

MAITRISE D'OUVRAGE



ALTITUDE LOTISSEMENT
509 Contre allée Route de Neuichâtel
76230 Isneauville
Tél : 02 76 510 523
vincent.legrix@a-lotissement.fr

MAITRISE D'OEUVRE

Bureau d'Etudes Techniques
SODEREF Ingénierie
Agence Normandie- Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAIN TMARCEL
Tél : 02 32 71 01 09
saintmarcel@soderef.fr

Hydraulicien
ECOTONE
8, rue du Dr Suriray
76600 LE HAVRE
Tél : 02 76 32 85 21
ecotone@neuf.fr

Géomètre Expert
AGEOSE
Voie du Futur -BP322
27103 VAL DE REUIL Cedex
Tél : 02 32 40 05 13
ageose@geometre-expert.fr



PROVENANCE

INDICE

A – Dépôt permis d'aménager

B – Modificatif

C – Modificatif

DATE

11/03/2016

15/03/2016

16/12/2016

SOMMAIRE

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées à condition

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres et plantations

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Objet du présent règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le quartier dit du "Domaine des Noés" sur la commune de VAL-DE-REUIL (27).

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ce règlement intérieur (pièce n°10 du Dossier de Permis d'Aménager) et le règlement graphique (pièce n°09 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 Ub du Plan Local d'Urbanisme en vigueur** auquel il convient de se référer.

Le présent règlement est plus directif que le Plan Local d'Urbanisme sans pour autant le contredire, il vient le compléter et le préciser pour les prescriptions d'aménagement à retenir pour le "Domaine des Noés".

Le "Domaine des Noés" présenté dans le cadre du présent dossier comprend une capacité de l'ordre de 77 logements environ, répartis en maisons individuelles 'libres' et en maisons individuelles accolées de type maisons de ville. Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan parcellaire figuratif (pièce n°4.2) joint au présent dossier. Les surfaces seront précisées ultérieurement au moyen d'un bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

Application des règles du PLU en vigueur

L'application du PLU se fera au regard de l'ensemble de l'opération comme le permet l'article 123-10-1 du Code de l'Urbanisme et non par lot.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Affectation des lots :

TRANCHE 1(sud) :

Les lots A1 A1bis et les lots A11 à A15 sont destinés à recevoir des **maisons individuelles accolées** de type 'maisons de ville' sur les 7 terrains à bâtir d'une taille de parcelle moyenne de 300m² (soit 7 logements)
OU à recevoir un permis de construire groupé de 7 logements.

Les lots A2 à A21 sont destinés à recevoir des **lots à bâtir** d'une moyenne parcellaire de l'ordre de 530 m² (soit 14 logements).

Soit un total pour la tranche 1 de près de 22 logements.

TRANCHE 2 (central) :

Les lots B1 à B8 sont destinés à recevoir des **maisons individuelles accolées** de type 'maisons de ville' sur les 8 terrains à bâtir d'une taille de parcelle moyenne de 350m² (soit 8 logements)
OU à recevoir un permis de construire groupé de 8 logements.

Les lots B9 à B28 sont destinés à recevoir des **lots à bâtir** d'une moyenne parcellaire de l'ordre de 530 m² (soit 20 logements).

Soit un total pour la tranche 2 de près de 28 logements.

TRANCHE 3 (nord) :

Les lots C1 à C8 sont destinés à recevoir des **maisons individuelles accolées** de type 'maisons de ville' sur les 8 terrains à bâtir d'une taille de parcelle moyenne de 350m² (soit 8 logements)
OU à recevoir un permis de construire groupé de 8 logements.


Les lots C9 à C28 sont destinés à recevoir des **lots à bâtir** d'une moyenne parcellaire de l'ordre de 530 m² (soit 20 logements).

Soit un total pour la tranche 3 de près de 28 logements.

- **Soit un total pour l'ensemble de l'opération comprenant 3 tranches de près de 77 logements.**

Les autres lots correspondent aux emprises des voies internes, des élargissements de voiries existantes, et des espaces verts réalisés par l'aménageur.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

 zone non aedificandi

- 1.1. Dans les « **zones non aedificandi** » portées au schéma graphique, aucune construction n'est autorisée.
- 1.2. La construction de bâtiments à usage d'entrepôt est interdite.
- 1.3 La réalisation de niveau enterré ou semi-enterré est interdite.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

 zone d'implantation limitée à des constructions

- 2.1. Dans les « **zones limitées d'implantation des constructions** » portées au schéma graphique, seules les constructions d'une hauteur inférieure à 3m50 à l'acrotère ou 5m au faitage sont autorisées.
- 2.2. Le garage ou espaces dédié à l'abri de véhicules est autorisé à condition qu'il soit intégré ou attenant à la construction principale, ou réalisé en 'car-port' tel que défini à l'article 11.3.3 du présent règlement. La constructions indépendante ou annexe à destination de garage ou abri véhicule d'autre type est interdite.

Article 3 - Accès et voirie

Les caractéristiques des voies sont définies par le plan de voirie (pièce n° 4.1) et le programme des travaux (pièce n°08) joints au dossier de demande de Permis d'Aménager.

- 3.1 Les accès véhicule aux parcelles se feront obligatoirement dans le prolongement de l'aménagement réalisé et selon les dispositions de l'article 11 du présent règlement.

 localisation obligatoire de l'entrée charretière (zone d'accès privatif non close)

- 3.2 Pour les parcelles concernées par la prescription « **Localisation obligatoire de l'entrée charretière** », il est impératif de respecter les dispositions suivantes :

- La localisation de l'entrée charretière portée au schéma graphique est impérative ;
- Cette zone d'accès privatif sera obligatoirement libre de toute clôture sur rue ;
- Elle doit être de dimensions de 4m80 de largeur, dans le prolongement de l'aménagement réalisé, par 5m de profondeur ;
- Tout type de constructions sur cette zone est interdit.
- L'espace servant pour l'accès véhicules sera obligatoirement traité soit en béton, soit en gravillonnage renforcé, soit en zone mixte pavés béton / gravillonnage, dans les teintes de blanc ou de gris (tonalités calcaire et silex), soit en zone mixte végétal / minéral, au moyen de pavés béton ou modules de type Lunix.

La création d'une aire de stockage des bacs à déchets est obligatoire aux abords. Elle devra être réalisée de façon attenant à la zone d'entrée charretière et être intégrée au travers d'un dispositif qualitatif (palissage bois OU muret béton en harmonie avec la construction / traitement paysager adapté et entretenu en périphérie...) ou dans la construction principale ou dans le garage selon la configuration, afin d'assurer la dissimulation des bacs.



◀ linéaire d'implantation de l'accès à la parcelle possible, sous forme d'entrée charretière obligatoirement

3.3 Pour les lots concernés par la prescription « **linéaire d'implantation de l'accès à la parcelle possible, sous forme d'entrée charretière obligatoirement** » : la localisation de l'accès est laissé au choix de l'acquéreur avec accord de l'aménageur, **selon le linéaire représenté** au schéma graphique obligatoirement. La zone d'accès est obligatoirement à traiter sous forme d'entrée charretière selon les dispositions énoncées au 3.2.

◀ localisation obligatoire de l'accès véhicule au lot (accès au garage)

3.4 Pour les lots concernés par la prescription « **localisation obligatoire de l'accès véhicule au lot** » : la localisation de l'accès portée au schéma graphique est impérative.

↑ localisation obligatoire d'un accès piéton au lot selon le dispositif spécifique

3.5 Pour les lots concernés par la prescription « **localisation obligatoire d'un accès piéton au lot** » : la localisation de l'accès portée au schéma graphique est impérative et la création d'un portillon en bois dans un aspect naturel est obligatoire.

Article 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

- Toutes les constructions devront être raccordées selon les modalités techniques définies sur les plans et le programme des travaux joints à la pièce n°8 du présent dossier.

4.2 La collecte des déchets recyclables, verts et ménagers :

- La collecte des déchets recyclables, verts et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier: les bacs de stockage de déchets sont situés sur l'aire technique ou dans les garages et sortis sur l'espace public le jour de ramassage uniquement.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques futures

||||| Implantation de la façade principale à l'alignement OU dans une bande de 1 à 5m
// Dispositif de clôture selon détail A

6.1 Pour les lots concernés par la prescription « **Implantation obligatoire de la façade principale à l'alignement OU dans une bande de 1 à 5m // Dispositif de clôture selon détail A** » : l'objectif est de favoriser la création d'un front urbain, pour ce faire, l'implantation de la façade principale de la construction principale doit être strictement à l'alignement sur la limite privée/publique, OU en respectant un retrait minimal de 1m et maximal de 5m par rapport à la limite privée/publique et ce pour la façade principale.

||||| Implantation de la façade principale à l'alignement OU dans une bande de 1 à 5m
// Dispositif de clôture selon détail B

6.2 Pour les lots concernés par la prescription « **Implantation obligatoire de la façade principale à l'alignement OU dans une bande de 1 à 5m // Dispositif de clôture selon détail B** » : l'objectif est de favoriser la création d'un front urbain, pour ce faire, l'implantation de la façade principale de la construction principale doit être strictement à l'alignement sur la limite privée/publique, OU en respectant un retrait minimal de 1m et maximal de 5m par rapport à la limite privée/publique et ce pour la façade principale.

||||| Implantation de la façade principale à l'alignement OU dans une bande de 1 à 5m
// Dispositif de clôture selon détail C

6.3 Pour les lots concernés par la prescription « **Implantation obligatoire de la façade principale à l'alignement OU dans une bande de 1 à 5m // Dispositif de clôture selon détail C** » : l'objectif est de favoriser la création d'un front urbain, pour ce faire, l'implantation de la façade principale de la construction principale doit être strictement à l'alignement sur la limite privée/publique, OU en respectant un retrait minimal de 1m et maximal de 5m par rapport à la limite privée/publique et ce pour la façade principale.

||||| Implantation de la façade principale en retrait dans une bande de 2 à 5m

6.4 Pour les lots concernés par la prescription « **Implantation de la façade principale en retrait dans une bande de 2 à 5m** » : l'implantation de la façade principale de la construction principale doit être en retrait minimal de 2m et maximal de 5m par rapport à la limite privée/publique et ce pour la façade principale.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Article 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Article 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions destinées à assurer la protection des éléments de paysage, du quartier et des espaces publics

L'ensemble des articles 11 doivent être respectés, cependant des adaptations pourront être admises pour dans le cas particulier d'une approche particulière justifiée par un parti architectural fort, en lien avec l'environnement et le cadre paysager et générant une architecture contemporaine de qualité.

11.1 Les constructions, notamment les murs de façade, les huisseries, les toitures doivent obligatoirement présenter un aspect esthétique de qualité, notamment grâce au choix d'un traitement assurant une bonne insertion dans le site et au choix de matériaux pérennes et mis en œuvre dans les règles de l'art.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite, SAUF l'emploi du béton brut de décoffrage dans un ton clair uniquement si le choix de celui-ci est cohérent et lié au parti architectural de la construction.

Les murs de façade en limite séparative et réalisés en matériaux classiques (parpaings béton, briques creuses ou alvéolaires, béton cellulaire, ...) doivent impérativement recevoir une finition.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie du sol et des voies existantes ou à créer. La cote altimétrique du rez-de-chaussée sera définie de telle sorte à créer le minimum de mouvements de terre.

11.2.2 Dans la zone bleue du PPRI renseignée au Schéma Graphique : la cote du niveau de plancher le plus bas ne peut être inférieure à +9.66m NGF ainsi que l'impose le PPRI.

11.2 Volumétrie :

- Les constructions devront obligatoirement présenter en jeu de volumétrie, avec des éléments en saillie, des volumes en retrait, loggias, balcons ou terrasses apparentes, en cohérence avec les fonctions intérieure.
- Au niveau des zones d'implantation de la façade principale renseignées aux articles 6.1 à 6.3, il est interdit de réaliser la même implantation sur plus de 2 parcelles consécutives (le regroupement de parcelles, dans ce cas, doit tenir compte du découpage parcellaire de la pièce PA4.1).

11.3 Traitement des façades :



zone de constructions avec traitement de façade en bois obligatoirement

11.3.1 Pour les parcelles concernées par la prescription « **Zone de constructions avec traitement de façade en bois** », les façades des constructions visibles depuis les espaces paysagés des rives de l'Eure doivent obligatoirement être traitées en bois sur au moins 1/3 des parties pleines des façades (hors percements).

11.3.2 Pour l'ensemble des constructions, les dispositions suivantes sont obligatoires :

- La construction principale présentera obligatoirement sur l'ensemble des façades une bichromie ou être constituées de 2 matériaux. Le contraste des teintes ou des aspects devra révéler la volumétrie et/ou les fonctions des constructions et/ou apparaître sur toute la hauteur d'un même pan de façade (ex. pignon ou surface complète d'éléments en saillie). Cette bichromie peut s'opérer par l'emploi d'un autre matériau (exemple : enduit gris clair et bardage bois à claire-voie).
- L'emploi du matériau bois en façade est recommandé. Il sera choisi et mis en œuvre selon les dispositions suivantes :
 - L'emploi de bois non traité est fortement recommandé pour des raisons environnementales ;
 - L'emploi de bois certifié PESFC ou FSC ou d'origine et essence locale est obligatoire ;
 - L'emploi de bois retifié ou traité par oléothermie est autorisé ;
 - Il devra obligatoirement être préservé dans son aspect naturel ;
 - L'emploi d'huile de protection incolore et mate est autorisé avec obligation d'éco-certification ;

- Les lasures et vernis sont fortement déconseillés, mais dans le cas de leur usage il est obligatoire qu'ils soient incolores et mats ;
- La pose de bardage à l'oblique est interdite.
- Sur un même plan vertical, le matériau et/ou la teinte choisie devront rester le même de haut en bas.
- Dans le cas d'application d'enduit, il doit obligatoirement être mono-couche teinté dans la masse et dans une finition gratté fin. Les enduits projetés, brossé, frotté et rustique sont interdits. Les teintés de pierre naturelle locales sont obligatoires, dans les tons gris ou blanc.
- Dans le cas d'emploi de brique (pleine ou parement), il est obligatoire de respecter les conditions suivantes :
 - les joints doivent respecter une largeur comprise entre 8mm et 15mm. Les joints saillants dans leur teinte sont interdits
 - un seul type de brique, de nuance, de teinte, d'appareillage et d'épaisseur de joint est autorisé par parcelle ;
- Les pastiches et modénature d'architecture néo-régionale sont interdits;
- Les contours des ouvertures et les frises sont interdits;
- En cas de pignon dit 'aveugle', la création d'ouverture est obligatoire et selon les dispositions du PLU.

- Les types de volets autorisés sont: les volets roulants (à condition que le coffre soit non visible de l'extérieur), les persiennes, ou les volets à âmes pleines sans écharpes obliques.
- Les descentes de toiture seront en zinc ou en matériau similaire.

11.3.3 La création d'une construction à destination d'abri pour le véhicule est autorisée dans les conditions suivantes:

- la structure doit être obligatoirement en bois et visible, de type 'car-port';
- dans le cas de création de façades, elles doivent être obligatoirement ajourées et traitées en bois avec un bardage de type à claire-voie;
- le bois utilisé est soumis aux conditions de l'article 11.3.2 du présent règlement;
- la couverture est soumise aux conditions de l'article 11.5 du présent règlement.

11.4 Ouvertures :

Pour l'ensemble des constructions:

- Le PVC est autorisé, pour les fenêtres, les portes-fenêtres et les volets roulants uniquement, à condition que les montants, dormants et traverses soient les plus étroits possibles en dimension.
- L'emploi du PVC blanc n'est autorisé qu'à condition qu'il ne crée pas de contraste visuel trop important avec les façades.
- Les imitations bois sont interdites.
- Les fermetures seront réalisées au moyen de volets battants, persiennes ou coulissants. Des volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit non visible de l'extérieur.
- Il est demandé que les percements représentent environ 30% de la superficie de la façade principale ou de la façade visible depuis l'espace public, excepté pour les façades orientées au nord et pour les habitations implantées en limite d'emprise publique ou en retrait compris entre 1m et 5m.
- Les clairs de jour doivent être optimisés. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.
- La création de lucarnes est autorisée à condition qu'elles soient du type 'à chevalet', 'pendante' ou 'rentrante'. Tout autre type est interdit. Et il est interdit de faire filer le plan de l'ouverture vers les niveaux inférieurs de la façade.

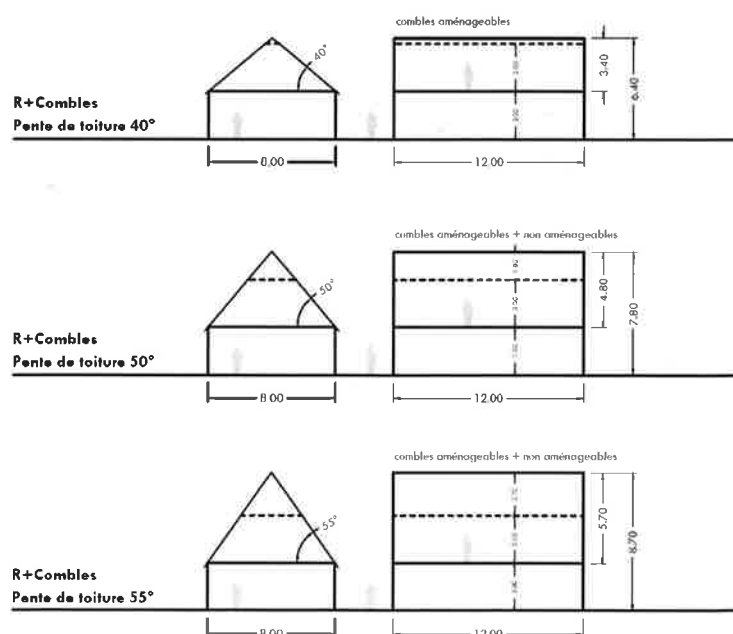
11.5 Toiture

11.5.1 Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées et recommandées. Les dispositifs retenant les eaux pluviales sont recommandés.

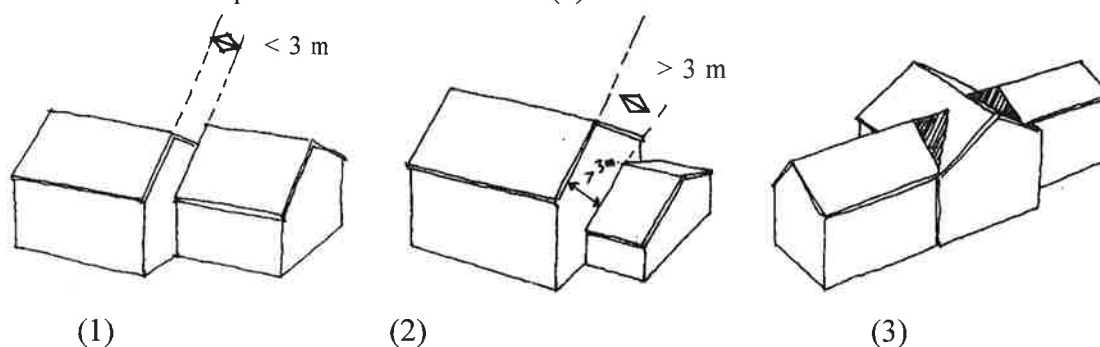
11.5.2 Les constructions comportant des toitures à versants sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

↕ sens obligatoire de faîtage principal

- Pour la prescription « **Sens obligatoire de faîtage principal** », les toitures devront respecter le sens obligatoire de faîtage principal défini au schéma graphique.
- Un maximum de deux sens de faîtage est autorisé par lot.
- Le faîtage principal doit représenter au moins 2/3 du linéaire total du faîtage de la construction.
- La pente de toiture sera comprise entre 35° et 55°, et ne devra pas porter atteinte à l'harmonie générale de la volumétrie.



- Les toitures 'courbes' sont interdites.
- Le long de zone de front urbain, la mitoyenneté des constructions pose le problème de la cohérence des pentes de toiture :
 - S'il est prévu d'implanter une construction avec un sens de faitage différent de celui des constructions voisines mitoyennes, les raccordements aux toitures des constructions voisines devront être prévus dans la construction (3).



Le plus simple consiste à ce que la construction mitoyenne implantée en second adopte la pente de la première en particulier si leurs faitages sont parallèles et les plans de toitures distants de moins de 3 m (1) au-delà de 3 m de distance les pentes de toiture pourront être sensiblement différentes (2).

- Les toitures devront présenter un débord obligatoire de 25cm en tous points.
- Seul le cas d'implantation en limite séparative n'autorise pas le débord de toiture.
- Les couvertures d'une même parcelle seront réalisées dans un même matériau et un même assemblage selon le choix suivant :
 - soit en ardoise naturelle dans des dimensions maximales de 34cm x 22cm ;
 - soit en tuile de terre cuite dans un aspect plat et de forme rectangulaire ET de coloris noir, ardoisé ou vieilli masse ou similaire.Les modèles à relief, galbé, ondulé, langue de chat... sont interdits, et les teintes 'rouge', 'jaune', 'brun', 'méditerranéen', 'flammé', 'Terre de Beauce' sont interdites.
 - soit en zinc prépatiné ou prélaqué.
 - Le bac acier ou aluminium nervuré est interdit, sauf dans le cas où il s'apparenterait esthétiquement au zinc, avec pose à joint debout, dans un aspect mat et dans un ton gris. Le bac acier ou aluminium nervuré ondulé est interdit.
- En cas de comble aménageable/aménagé, les ouvertures assurant l'apport de lumière sont obligatoires, côté rue au minimum. Il n'est autorisé qu'un seul niveau horizontal de lucarne ou de châssis pour l'éclairage des combles.
- Les garages et annexes, s'ils ne bénéficient pas de toit-terrasse, auront une toiture de même pente que la construction principale.
- Les souches de cheminées seront obligatoirement situées en partie haute de la toiture, elles seront réalisées en briques ou en maçonnerie enduite, de dimensions minimales 0,40 X 0,40 m. Dans le cas d'architecture à ossature bois, ainsi que dans le cas d'architecture contemporaine de qualité au caractère particulièrement affirmé, d'autres solutions pourront être acceptées.

11.5.3 L'installation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient intégrés aux rampants des toitures, en cas de toiture à versant OU faiblement perceptible depuis l'espace public dans le cas d'une autre forme de toiture.

11.6 Clôtures / Traitement des limites privées-publiques

L'ensemble des dispositifs de clôture réalisés par l'aménageur devra impérativement être maintenu, préservé et entretenu, sans limite de durée. Les dispositifs prévus sont les suivants:

Pour les dispositifs de clôture de type 1, 2 et 3, l'aménageur réalisera la mise en place de haie comportant des végétaux d'essence locale.

— plantation d'une bande de plantations de vivaces obligatoire selon palette végétale à l'interstice entre deux accès d'entrée charretière

11.6.1 Pour la prescription « **Plantation d'une bande de plantations de vivaces selon la palette végétale à l'interstice entre deux accès d'entrée charretière** », les éléments de ce dispositif réalisés par l'aménageur dans le cadre de ce projet d'aménagement du Domaine des Noés devront être conservés et entretenus conformément au contenu du Dossier de Consultation des Entreprises du projet d'aménagement. L'acquéreur de chaque lot devra donc entretenir les plantations effectuées par l'aménageur sur le domaine privé et assurer le maintien du dispositif selon le DCE en référence.

Tout autre dispositif de clôture en limite privées-publiques et au droit de la frange sud est interdit.

ATTENTION : Les renseignements techniques indiqués aux articles 11.6.1 à 11.6.4 sont susceptibles d'évoluer à ce stade d'avancement du projet d'aménagement du quartier. Il est obligatoire et à la charge de l'acquéreur de contrôler la conformité avec le dossier de Consultation des Entreprises des travaux d'aménagement.

11.6.2 Le portail et portillons, devront présentés une composition simple, avec une modénature horizontale ou verticale uniquement. Le matériau employé devra être de préférence en bois dans une aspect naturel, ou dans un autre matériau en harmonie avec les teintes de la construction principale.

11.7 Clôtures / Traitement des limites privées

Les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires.



S'il en est prévu, elles seront obligatoirement constituées :

- soit d'une haie séparative plantée sur la limite séparative selon la palette végétale en annexe,
- soit d'un grillage souple ou rigide implanté en limite parcellaire. Le grillage dans ce cas sera obligatoirement doublé d'une haie végétale d'un côté ou de l'autre ou les deux.
- soit d'une ganivelle d'une hauteur maximale de 1m20 pouvant être doublé d'une haie végétale.

La clôture maçonnée ou en bois de qualité dans le prolongement du mur pignon est autorisée dans le cas des constructions implantées en limite séparative, sur une longueur maximale de 4m à partir de la façade adjacente, et sur une hauteur maximale de 1m80.

11.8 Boite à lettres et coffrets techniques

- SANS OBJET

11.9 Système aérothermique

Ces équipements ne devront pas être visibles depuis la voie publique OU bénéficier d'un traitement spécifique d'intégration architecturale et paysagère suffisant.


Article 12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Article 13 - Espaces libres et plantations


13.1 Pour l'ensemble des espaces libres :

- Les surfaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, en cohérence avec l'annexe listant les espèces végétales préconisées ou interdites.
- Les espaces libres non bâtis doivent être plantés et ou aménagés et entretenus.
- Le respect des plantations existantes est impératif.
- Les feuillus seront préférés aux conifères. Les essences d'arbres fruitiers endogènes sont à privilégier.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, à ce titre elles ne pourront être occupées même temporairement par des dépôts ou stockage de matériaux dangereux.
- Les plantations réalisées par l'aménageur doivent être conservées et entretenues. L'acquéreur de chaque lot devra entretenir les plantations effectuées par l'aménageur sur le domaine privé.
- Les haies de clôture en limite d'emprise publique devront être réalisées à l'identique de celles réalisées par l'aménageur (cf palette végétale jointe en annexe) ;
- Les haies de clôture en limite séparative, s'il en est, seront réalisées en mélange parmi les essences locales notamment : charme, aubépine, prunellier, hêtre, érable, noisetier, ifs, houx,... Ils peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadelphus, rosiers, viburnum (cf palette végétale jointe en annexe) ;
- Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont totalement interdits.
- Les arbres qui devront être abattus seront remplacés par des plantations d'espèces équivalentes.
- De façon générale, on pourra se référer aux espèces végétales préconisées en annexe.

 bande paysagère à l'interface avec les rives de l'Eure
obligatoirement plantée selon la palette végétale renseignée dans le règlement

13.2 Pour la prescription « **Bande paysagère à l'interface avec les rives de l'Eure** », la zone localisée au schéma graphique en interface avec les espaces paysagers des rives de l'Eure doit obligatoirement intégrer le dispositif de plantations suivant, dans une largeur de 4m (sauf au droit des parcelles A19 et A20 où la zone est réduite à 2m de largeur) : mélange d'arbustes endémiques, graminées et vivaces.

Ces plantations sont réalisées par l'aménageur dans le cadre de ce projet d'aménagement du Domaine des Noés, elles devront être conservées et entretenues conformément au contenu du Dossier de Consultation des Entreprises du projet d'aménagement. L'acquéreur de chaque lot devra donc entretenir les plantations effectuées par l'aménageur sur le domaine privé et assurer le maintien du dispositif selon le DCE en référence.

 bande paysagère dédiée à la gestion hydraulique à l'interface avec la zone au sud
obligatoirement plantée selon la palette végétale renseignée dans le règlement

13.3 Pour la prescription « **Bande paysagère dédiée à la gestion hydraulique à l'interface avec la zone sud** », la zone localisée au schéma graphique en interface avec la zone sud du périmètre d'opération doit obligatoirement intégrer le dispositif de plantations suivant, dans une largeur variable de 7m à 12m : mélange d'arbres de taille moyenne plantés à plus de 2m de la limite sud des terrains, d'arbustes endémiques, graminées et vivaces adaptés au milieu humide.

Ces plantations sont réalisées par l'aménageur dans le cadre de ce projet d'aménagement du Domaine des Noés, elles devront être conservées et entretenues conformément au contenu du Dossier de Consultation des Entreprises du projet d'aménagement. L'acquéreur de chaque lot devra donc entretenir les plantations effectuées par l'aménageur sur le domaine privé et assurer le maintien du dispositif selon le DCE en référence.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation de sols

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

ANNEXE 1 : Liste d'essences et variétés végétales autorisées

Liste des variétés et espèces constitutives de haie champêtre en limite privée-publique et haies végétales en limite séparative

- Acer campestre
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Eglantier Rosacantha
- Euonymus europaeus
- Hilex aquifolium
- Juglans regia
- Ligustrum vulgare
- Prunus myrobala
- Prunus spinosa
- Syringa vulgaris
- Viburnum opulus
- Carpinus betulus

La palette végétale des différents dispositifs de clôture est présentée dans le dossier de consultation des entreprises du projet d'aménagement. Il est obligatoire de s'y référer pour la création, la maintenance et l'entretien des dispositifs de clôtures identifiés au schéma graphique.

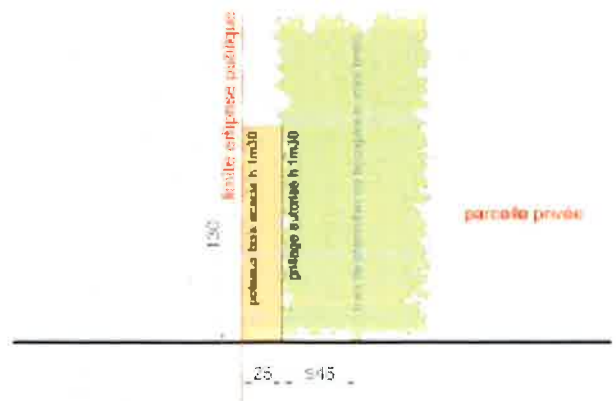
ANNEXE 2 : Types de traitements de façades bois autorisées

Bardage BOIS : à claire-voie / à chevrons / à tasseaux / vertical / horizontal



ANNEXE 3 : TYPES DE TRAITEMENTS DES CLOTURES AUTORISEES

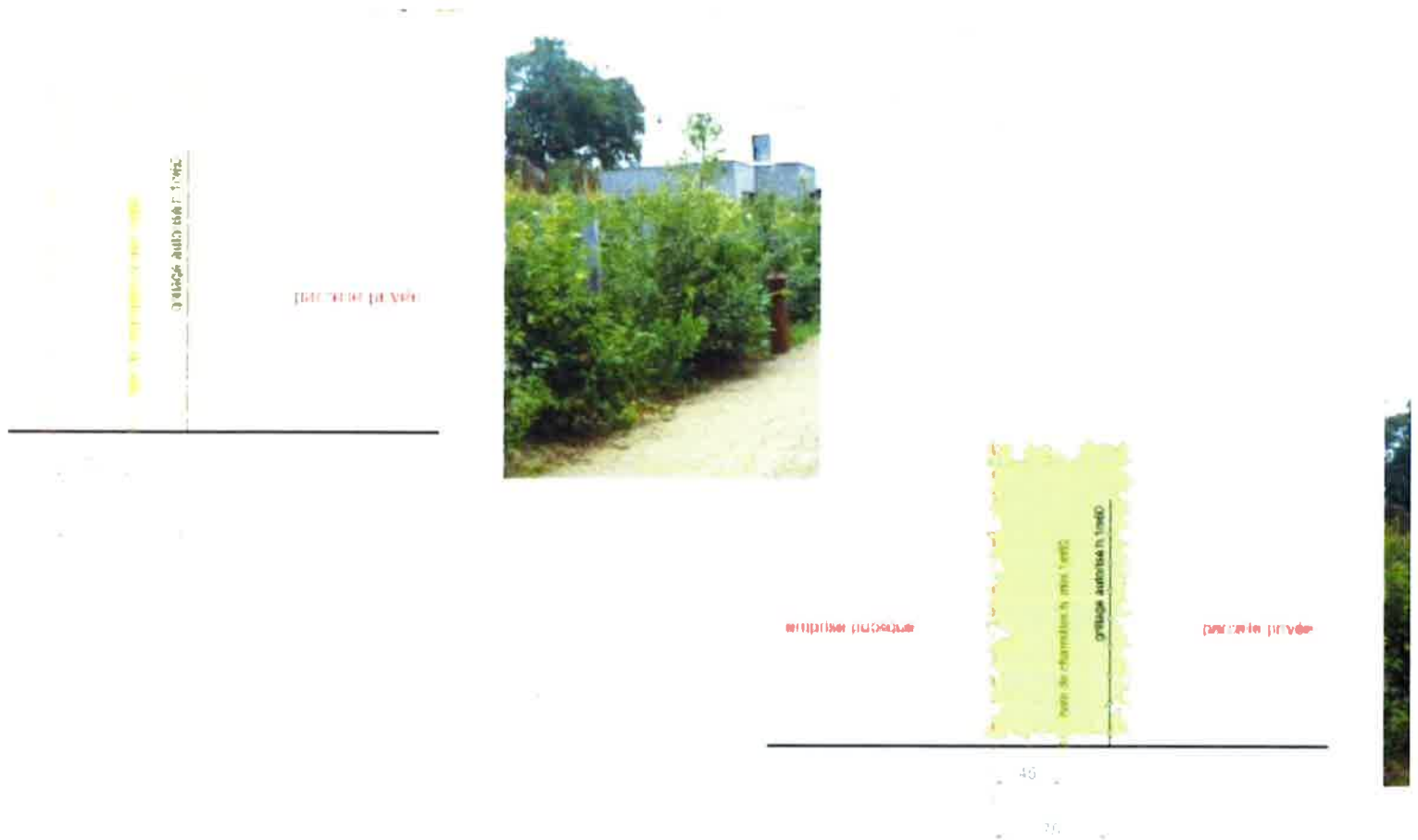
Linéaire de piquets en bois d'acacia fendus doublés, ou non, à l'arrière, d'un grillage 'à mouton', à maille rectangulaire en acier galvanisé :



Ganivelle en arrière d'une bande de graminées – vivaces



Grillage 'à mouton', à maille rectangulaire en acier galvanisé, à l'arrière d'une haie champêtre :







ANNEXE 4 : Types de traitements du sous-bassement et de la différence altimétrique

Traitement de différence altimétrique entre le seuil de plancher bas habité et le terrain par jeux d'emmarchements et/ou terrassements :











ANNEXE 5 : Schéma graphique





LÉGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

-  limite foncière de l'opération
-  limite de la zone bleue du PPRI
-  parcelle d'habitation en lot libre (moyenne 530m²)
-  parcelle d'habitation de maison accolée (moyenne 350m²)





IMPLANTATION BATIE

-  Implantation de la façade principale à l'alignement OU dans une bande de 1 à 5m
// Dispositif de clôture selon détail A
-  Implantation de la façade principale à l'alignement OU dans une bande de 1 à 5m
// Dispositif de clôture selon détail B
-  Implantation de la façade principale à l'alignement OU dans une bande de 1 à 5m
// Dispositif de clôture selon détail C
-  Implantation de la façade principale en retrait dans une bande de 2 à 5m
-  zone d'implantation limitée à des constructions
-  zone non aedificandi
-  zone de constructions comprenant un traitement de façade en bois
-  sens obligatoire de faitage principal



ACCÈS AUX PARCELLES PRIVÉES

-  localisation obligatoire de l'entrée charretière (zone d'accès privatif non close)
-  localisation obligatoire de l'accès véhicule au lot (accès au garage)
-  linéaire d'implantation de l'accès à la parcelle possible, sous forme d'entrée charretière obligatoirement
-  localisation obligatoire d'un accès piéton au lot selon le dispositif spécifique

TRAITEMENT DE LA LIMITE ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVE

-  dispositif de clôture de type 1 comprenant plantations
-  dispositif de clôture de type 2 comprenant plantations
-  dispositif de clôture de type 3
-  plantation d'une bande de vivaces obligatoire selon palette végétale, à l'interstice entre deux accès d'entrée charretière

TRAITEMENT PAYSAGER SPECIFIQUE

-  bande paysagère à l'interface avec les rives de l'Eure
obligatoirement plantée selon la palette végétale renseignée dans le règlement
-  bande paysagère dédiée à la gestion hydraulique à l'interface avec la zone au sud
obligatoirement plantée selon la palette végétale renseignée dans le règlement

Se référer au règlement écrit (pièce PA10 du Dossier de Permis d'Aménager) pour l'ensemble des précisions.

