Euclyd Eurotop
Géometres-Experts
Les Andelys

PA 10 - RÈGLEMENT (Art R.442-6 CUrb)

Département de l'Eure

Commune :	SAINT ETIENNE DU VAUVRAY
Lieudit :	« Le Val »
Adresse du terrain :	Rue des Renardières – Rue de la Cerisaie
Référence(s) Cadastrale(s) :	B n°421p, B n°422 et B n°1011
Propriétaire(s) :	Communauté d'Agglomération Seine Eure
Opération :	Lotissement « Cœur de Village »

Numéro de dossier : GD181
Date d'établissement du dossier: Mars 2019

DISPOSITIONS APPLICABLES

Caractère du lotissement :
Le lotissement du cœur de village à vocation essentiellement résidentielle. Le projet d'Aménagement représenté au plan de Composition (PA4), Document Graphique (PA9) , répond au aux orientations qui ont été définies dans le PLH de l'agglomération Seine Eure.

Situation du lotissement et références cadastrales

Le présent règlement s'applique au projet d'aménagement de la Communauté d'Agglomération Seine Eure sur sa propriété située Saint Etienne de Vaudray, au lieu - dit : « Le Val ». Ce projet concerne la propriété cadastrée B n°421 pour partie, B n°422 et B n°1011, d'une superficie totale de 18386m² environ.

Champ d'application

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme.
Le présent règlement s'applique lot par lot.

- il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière de l'aménagement projeté ;
- il doit être obligatoirement inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Rappel de l'obligation du permis de construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne peuvent être édifiées qu'après obtention de l'autorisation exigée par les textes en vigueur.

Règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal

La propriété est soumise au règlement du POS de la commune et aux dispositions du présent règlement.
Le présent règlement fixe les règles à respecter dans le lotissement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles des articles 3 à 11 pourront ne pas leur être appliquées.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation

1.3 - Les activités de bureau, de services, d'artisanat et de commerces, dans la mesure où elles s'exercent dans l'habitation et à condition qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements.

1.4 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

2.1 - Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.

2.2 - Les constructions et installations à vocation d'entrepôts

2.3 - Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières

2.4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

2.5 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

2.6 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobilhomes.

2.7 - Le camping, ou le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes, les garages collectifs de caravanes.

2.8 - Les exhaussements et affouillements de sols, excepté ceux répondant aux dispositions de l'article 11 ou de l'article 1.2.

2.9 - L'entreposage de véhicule non roulant, les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux (y compris de démolition)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

Les accès sont définis et figurent au document graphique PA9. Le lot 4 pourra choisir son accès mais un seul accès sera possible par lot.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les acquéreurs de chacun des lots auront obligation de se raccorder au réseau collectif par l'intermédiaire de la boîte de branchement située en façade de chaque lot. Ces travaux sont à leur charge exclusive.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

Les acquéreurs de chacun des lots devront gérer, stocker et infiltrer, à leur charge, sur leur terrain, les eaux pluviales provenant des surfaces qu'ils auront imperméabilisées (toitures, terrasses, accès à leur parcelle,...). Les ouvrages d'infiltration devront être dimensionnés suivant l'importance des surfaces imperméabilisées et précisés dans le ou les permis de construire, suivant les prescriptions du syndicat compétent. Le dimensionnement se fera sur la base d'une pluie d'occurrence décennale. Le trop-plein sera raccordé sur l'ouvrage en attente en limite de lot (bôite, canalisation, gargouille, caniveau). Le raccordement à ces ouvrages sera à la charge de chaque acquéreur.

Seul le lot n°21 sera raccordé directement, sans rétention, sur le réseau d'eau pluvial situé dans la voie nouvelle.

ARTICLE 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Voir tableau de répartition des surfaces en annexe

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1.- *Constructions nouvelles :*

Les constructions nouvelles et annexes sont édifiées dans la zone constructible repérée au plan document graphique du lotissement (PA9).

6.2 - *Extensions des constructions existantes et annexes :*

Les extensions des bâtiments existants et annexes sont édifiées dans la zone constructible repérée au plan au document graphique du lotissement (PA9).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - *Implantation des constructions nouvelles :*

- *en limite séparative, lorsque le document graphique du lotissement (PA9) l'autorise*

ou

- *en retrait par rapport à la limite séparative avec une distance minimale comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (d=h/2) sans être inférieure à 1,90 mètres par rapport à la limite séparative, tout en respectant les zones de constructibilité imposées au document graphique du lotissement (PA9).*

7.2 - *Extensions des constructions existantes :*

- *en limite séparative, lorsque le document graphique du lotissement (PA9) l'autorise*

ou

- *en retrait par rapport à la limite séparative avec une distance minimale comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (d=h/2) sans être inférieure à 1,90 mètres par rapport à la limite séparative, tout en respectant les zones de constructibilité imposées au document graphique du lotissement (PA9).*

7.3 - *Cas où deux lots seraient fusionnés :*

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, telles qu'elles apparaissent sur le plan PA9 (Document graphique -Hypothèses d'implantation).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contigües, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 m si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et à 1,90 m dans le cas contraire.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - En Habitations individuelles isolées : 30% maximum de la surface du lot.. Les annexes sont comprises dans le calcul d'emprise au sol.

9.2 - Pour le lot 21: 65% maximum de la surface du lot.. Les annexes sont comprises dans le calcul d'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclues.

La hauteur de toute construction d'habitation individuelle ne devra pas excéder 7m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le paysage :

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, leur couleur doivent être compatibles avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - Toute pastiche d'une architecture étrangère à la région, ou anachronique est interdit.

11.1.4 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc...) sera homogène avec l'ensemble de la construction qui les porte.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1 - Revêtement des murs extérieurs :

Constructions nouvelles de plus de 15 m^2 d'emprise au sol :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition grattée ou lissée de teinte RAL n°1013 ou 1014 ou 1015.
- de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois brut, lasurés ou peints de teinte naturelle ou neutre.
- de matériaux métalliques non brillants
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article 11.1.1.

Constructions nouvelles de moins de 15 m^2 d'emprise au sol :

Les matériaux des constructions de moins de 15 m^2 d'emprise au sol seront en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les constructions en tôle sont interdites. Les constructions en matériau composite de finition brute sont interdites.

11.2.2 - Toitures :

Toitures des constructions nouvelles:
Forme :

- à deux ou quatre pentes traditionnelles, où la pente principale est de 40°à 45°, dans certains cas particuliers, raccords entre bâtiment, garages, des pentes de couverture plus faibles pourront être acceptées.

Matériaux des toitures à deux ou quatre pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 15 m^2 d'emprise au sol. :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles de terre cuite
- ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
- en matériau métallique non brillant
- en matériaux d'aspect et de mise en œuvre identiques à ceux de la construction existante dans le cas d'extension de la construction.

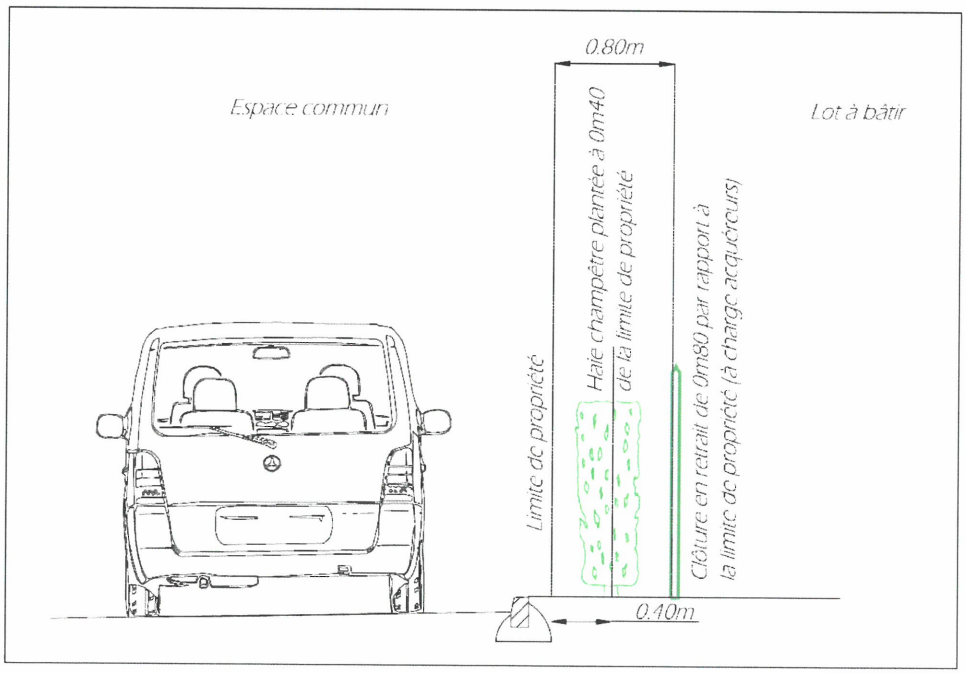
Annexes des constructions:
Les toitures des annexes des constructions d'une superficie inférieure à 10 m^2 (abris de jardin...) seront de forme libre, mais cependant seront homogènes avec la construction principale.

11.2.3 - Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôtures en pierres, existants seront conservés. Leur démolition est interdite.

Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée:
Seules sont autorisées les haies champêtres (les conifères sont interdits), doublées ou non, côté intérieur (à 0m80 de la limite parcellaire), d'un grillage de teinte verte ou grise avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max : 1,50 m) selon le schéma d'implantation ci-après. Les grillages ne seront obstrués par aucun dispositif occultants.



Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite séparative:
Seules sont autorisées les haies champêtres (les conifères sont interdits), doublées ou non d'un grillage de teinte verte ou grise avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max : 1,50 m). Les grillages ne seront obstrués par aucun dispositif occultants.

La hauteur des clôtures végétale est limitée à 2,00 m.

Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte devront respecter un retrait minimal de 5m00 (voir Plan de composition (PA4) et document graphique (PA9)
- la hauteur du portail et des piliers devra être équivalente à celle des clôtures.
- Le Portail sera d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés). Le portail doit être esthétique et proportionné par rapport à la construction.
- Les Piliers seront soit en bois ou en métal de faible section, soit en brique et/ou en pierre de section 45x45cm minimum.

Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution seront encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

11.2.4 – Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol, et non le sol à la construction. Sur terrain plat, la cote de plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder 30 cm par rapport au niveau moyen du terrain.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Nombre de places à réaliser :
- *en habitations individuelles diffuses* :
  - 2 places minimum par logement
- *en habitations groupées ou collectives* :
  - 2 places minimum par logement

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

* Pour toute construction d'habitation individuelles diffuses , la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface non bâtie de la parcelle.
* Pour le lot n°21, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 15% de la surface non bâtie de la parcelle.

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde doivent être traitées en espaces verts.
* Chaque propriétaire devra planter un arbre de haut-jet dans son lot avant le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). Les arbres et plantations seront d'essences locales.

13.2 - Composition des espaces verts :

1. Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
2. Arbres de haute tige, en fonction d'une composition paysagère harmonieuse.
3. Arbustes d'essences diverses, en fonction d'une composition paysagère harmonieuse.
4. Haies champêtres composées d'essences locales et constituées d'au moins trois espèces (charmille, hêtre commun, noisetier, érable champêtre, houx, cornouillers, troène,). Les conifères sont interdits en haie. Les haies ne pourront pas dépasser 2.00 m de hauteur.

La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article 11.1.

Les haies, écrans de verdure et les plantations devront être constitués d'espèces locales.

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

- Voir tableau de répartition de surfaces en annexe.

Fait à LOUVIERS
Le 28 MAI 2019

Le lotisseur
(Cachet et Signature)

Par délégation
Le Directeur Général

Régis PETIT

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE - EURE