



Espace Leader
Rue Gustave EIFFEL
76320 BOIS GUILLAUME

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE LOUVIERS

Lotissement de 41 parcelles et de 2 macro-lots

Domaine de la Fôret

ETUDE
CONCEPTION
REALISATION
ENVIRONNEMENT

24, Rue du 1er Mai - 76500 ELBEUF
Tél. : 02 35 77 10 12 - Fax : 02 35 77 10 33
Site Web : <http://perso.wanadoo.fr/ecre>
E-mail : ecre@wanadoo.fr

VOIRIE, ASSAINISSEMENT et RESEAUX DIVERS
SIGNALETIQUE, AMENAGEMENT DE SECURITE

| Ind. | Date | Modifications |
|------|----------|--|
| 01 | 07/11/16 | Modifications de voirie et parcellaire |

Date: Novembre 2016

Règlement intérieur + tableau parcellaire

Modification d'un permis d'aménager en
cours de validité n°PA 27 375 16 A 0001

PA 10

DEPARTEMENT DE L'EURE

VILLE DE LOUVIERS

Rue de La Vacherie

Le Domaine de la Forêt

Aménagement d'un lotissement de 41 parcelles et de 1 macro lot

Permis d'aménager n° PA 27375 16 A 0001

Demande de permis modificatif n° 1

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

E.C.R.E.

Bureau d'Etudes V.R.D.

Coordination

24 rue du 1er Mai

76500 ELBEUF

Tél. : 02.35.77.10.12

PA 10

REGLEMENT INTERIEUR DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

ARTICLE 1 DESTINATION DU LOTISSEMENT

- 1.1 Objet du règlement intérieur
- 1.2 Règles d'urbanisme
- 1.3 Caractère obligatoire du règlement intérieur
- 1.4 Périmètre, désignation
- 1.5 Destination du lotissement
- 1.6 Configuration des lots - Parcellaire

ARTICLE 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3 ENVIRONNEMENT

ARTICLE 4 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 5 ACCES AUX PARCELLES - BRANCHEMENT

ARTICLE 6 GESTION DES EAUX PLUVIALES

ARTICLE 7 CARACTERE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT

ARTICLE 8 PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION

Annexes - Extrait du P.L.U.

OBJET DU REGLEMENT INTERIEUR FORCE OBLIGATOIRE

ARTICLE 1 DESTINATION DU LOTISSEMENT

1.1 Objet du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement de 41 parcelles et 1 macro-lot à LOUVIERS.

Le lotissement « Le Domaine de la Forêt » sera réalisé par la Société Terres à Maisons.

1.2 Règles d'Urbanisme

Les présentes règles sont soit des rappels des règles du Plan Local d'Urbanisme applicables dans la Ville de Louviers, soit des prescriptions spéciales à ce lotissement sans que celles –ci puissent être en opposition avec les règles communales .Modification N°3 du PLU approuvée le 28 Avril 2016

Prescriptions spéciales au lotissement

Des prescriptions spéciales figurent dans le présent règlement intérieur, notamment au niveau des haies et des espaces verts pour permettre une meilleure insertion dans le site des futures constructions.

Ces prescriptions qui sont plus contraignantes et restrictives que celles figurant au P.L.U s'appliqueront lors de la délivrance du permis de construire.

1.3 Caractère obligatoire du règlement intérieur

Les règles édictées dans le présent règlement s'imposeront au lotisseur et aux propriétaires des lots.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location et de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent règlement intérieur est assuré par tout propriétaire du lotissement, par tout représentant de la Commune ou par tout représentant de l'autorité administrative.

1.4 Périmètre, désignation

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par les parcelles cadastrales sises Ville de LOUVIERS, figurant au cadastre de la Ville de LOUVIERS avant division sous le AO n° 129 en partie pour une contenance de 43.580 m².

1.5 Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. L'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises sont autorisés sous réserve du règlement du P.L.U.

1.6 Configuration des lots - Parcellaire

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

ARTICLE 2 PLAN DE COMPOSITION

2.1 Plan de composition

Le plan de composition PA 4 indique les zones constructibles et précise :

- 1) Pour chaque parcelle, l'obligation de respecter une marge de recul conformément au plan PA4.
- 2) Sur une même parcelle, le garage et la maison d'habitation peuvent être non mitoyens.

2.2 Permis de construire

Il est précisé que l'arrêté sus-visé portant autorisation du lotissement ne comporte pas de permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le présent règlement.

2.3 Constructions autorisées

Sur l'étendue du lotissement, les constructions de quelque nature qu'elles soient devront constituer un ensemble représentant une unité de structure d'architecture, et de composition. Sont formellement prohibées toutes constructions par wagons, autobus, caisses de voiture, véhicules déclassés etc... et ce, même à titre provisoire.

- Soit en demi-niveau
- Soit avec sous-sol sauf pour les lots 29 à 41 et 17 sans accès extérieur
- Soit sur terre plein

2.4 Aspect extérieur

Voir article 1 Auh 11 du PLU

Pour les lots 29 et 30, implantés en entrée d'opération, un soin particulier devra être apporté au traitement architectural des constructions, en rapport avec la notion de porte d'entrée de quartier.

Bâtiment Annexes

Les bâtiments annexes seront en harmonie avec la construction principale, et pourront être incorporés au bâtiment d'habitation.

Les garages pourront être accolés à l'habitation. Dans ce cas, les murs extérieurs et la toiture devront être en harmonie avec les murs extérieurs et la toiture de la construction.

2.5 Toitures

- Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40° et 45°
Elles seront de teinte noire (couleur ardoise ou tuile noire)
- Les débords de toit en pignon et en rive devront faire au moins 20 cm, sauf pour les parties de toit implantées en limite séparative.
- D'autres dispositions de toitures et de matériaux peuvent être autorisées dans le cadre d'une recherche architecturale qualitative. (toiture terrasse, toiture mono-pente, ... matériaux zinc...)

2.6 Façades

- Les enduits auront une finition grattée et seront teintés dans la masse. Les teintes seront choisies parmi les coloris suivant ; pierre blanche, grège, gris clair, gris soutenu, ... Des touches de couleur sont néanmoins possible à condition qu'elles s'harmonisent avec le reste de la construction et les constructions voisines, et qu'elles ne concernent que des surfaces ou des éléments architecturaux de faibles dimensions.
- Lorsqu'il est fait utilisation de briques, celles-ci reprendront les caractéristiques des briques traditionnelles de notre région à savoir, des briques rouges de teinte unie. D'autres coloris, comme le brun, le gris, le noir sont également possibles dans une démarche architecturale affirmée et contemporaine.
- Lorsqu'il est fait référence à une architecture d'inspiration traditionnelle les fenêtres prendront des proportions verticales (plus hautes que larges).

2.7 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir article 1Auh 6 du PLU et plan de composition et hypothèse d'implantation

2.8 Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir article 1 Auh 7 du PLU et PA9 « plan de composition et hypothèse d'implantation »

2.9 Adaptation au sol

- a) Les remblais éventuels devront être réalisés de manière à ne pas perturber l'état naturel du sol notamment sont interdites :
 - Les buttes de terre
- b) Les remblais doivent être réalisés :
 - En pente douce jusqu'en limite séparative du terrain,
 - De manière à assurer la continuité avec les terrains voisins et à éviter l'effet d'ondulation créé par les creux au niveau des clôtures séparatives.

- c) Chaque acquéreur fournira un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Les niveaux finis du rez-de-chaussée des constructions ne devront pas excéder 0.30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

2.10 Stationnement des véhicules et entrée charretière

a) Stationnement des véhicules

Deux places de stationnement seront créées sur chaque lot.

Dans le cas, de l'exercice des professions libérales ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises, le nombre de places de stationnement à créer sur le lot, devra satisfaire aux besoins générés (nombre d'employés, de visiteurs, etc...). conformément aux dispositions de l'article 1Auh 12 du PLU de Louviers approuvé le 28/04/2016

b) Entrées charretière

Les acquéreurs devront réaliser sur leur lot, un accès dit entrée charretière d'une profondeur de 5.00 m et 5.00 m ou 3.00 m en largeur en retrait du domaine public.

L'éventuel portail sera implanté au fond de l'entrée charretière.

L'entrée charretière devra rester ouverte sur la voirie et ne sera pas close.

ARTICLE 3 ENVIRONNEMENT

3.1 Clôtures

- Traitement des limites d'emprise publique :

Elles seront obligatoirement plantées d'une haie de charmilles ponctuée d'aubépines rouges, taillée et entretenue, doublée d'une clôture grillagée plastifiée verte d'une hauteur de 1,20m. Cette clôture grillagée sera implantée à 70 cm à l'intérieur de la parcelle. Cette clôture pourra être remplacée par un mur de 1,50m de hauteur maximum pour répondre à des problématiques de dénivelés ou de soutènement.

Cette disposition concerne toutes les limites d'emprise publique à l'exception :

A - de la limite Sud des parcelles 29 à 41 et 17 pour lesquelles le grillage sera implanté en limite de parcelle.

B - de la limite Est des parcelles 7 à 9 et 15 à 17 pour lesquelles la clôture sera traitée comme une clôture de limite séparative.

- Traitement des limites séparatives entre parcelles : elles ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de leur réalisation, elles seront exclusivement constituées d'un grillage plastifié vert de 1,50 cm de hauteur, doublé ou non d'une haie bocagère comprenant au moins 3

essences différentes dans la liste des végétaux suivants : viornes, cornouillers, fusains, ifs, cytises, lilas, seringas, photinias,
Cette haie sera taillée et entretenue, sa hauteur ne devant excéder 1,80 m. Ce grillage pourra être remplacé par un mur de 1,50m de hauteur maximum pour répondre à des problématiques de dénivelés ou de soutènement.

3.2 Portails et portillons

Les Portails et portillons d'accès seront en bois, en métal peint ou en PVC, leur hauteur ne dépassera pas 1,30m. Ils seront de formes simples et droites, excluant les courbes de type chapeau de gendarme.

3.3 Portails d'accès

Les portails d'accès seront implantés à 5 ml en retrait des emprises publiques et ouvriront vers l'intérieur des parcelles.

3.4 Abris de jardin

Les abris de jardin auront une surface maximale de 9m². Ils seront implantés en limite arrière des parcelles sauf pour les lots 29 à 41.

Pour les parcelles 29 à 41, les abris de jardin seront adossés aux constructions, sauf dans le cas d'une opération groupée ou d'autres dispositions pourront être envisagées.

ARTICLE 4 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

4.1

Voir article article 1 Auh 13 du PLU
aménagement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

ARTICLE 5 ACCES AUX PARCELLES - BRANCHEMENT

5.1 Accès aux parcelles

Sur le domaine public, les accès aux parcelles seront réalisés par le lotisseur.
Les entrées charretières seront réalisées et entretenues par les acquéreurs à leurs frais.

Les propriétaires des parcelles ne pourront créer d'autres accès en dehors de ceux prévus au plan parcellaire et règlement graphique.

5.2 Branchements particuliers

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux mis en place par le lotisseur qu'en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

Les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 6 GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.1 Gestion des eaux pluviales des parties privées

Les eaux pluviales des parties privées devront être traitées sur chaque lot. Une surverse sera récupérée dans le collecteur eaux pluviales

Un dispositif de récupération des eaux par citerne pourra être installé par l'acquéreur.

6.2 Gestion des eaux pluviales publiques

* Interdiction de remblayer les noues d'évacuation des eaux pluviales implantées le long des voiries.

ARTICLE 7 CARACTERE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande d'autorisation de lotissement et sera approuvé par l'Autorité Administrative par son arrêté à intervenir. Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques après que le lotissement aura été approuvé.

Le respect du présent règlement sera assuré :

- par l'Administration
- par l'Association Syndicale libre dont les statuts seront annexés au présent règlement,
- par le lotisseur,
- par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de la carence de l'Administration ou de l'Association Syndicale.

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

Le règlement du lotissement est valable 10 ans à partir de la date du permis d'aménager.

Approbation Administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

Ville de LOUVIERS
Domaine de la Forêt

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

Surface de l'opération : 43 580 m² dont 8 525 m² Verger

Surface plancher retenue pour cette opération: 9 900 m²

La surface de plancher de chaque lot sera attribuée par l'aménageur

L'emprise au sol maximale : (43580 x 40 % = 17 432) sera répartie par le lotisseur

Les surfaces des lots de 1 à 42 sont données à titre indicatif et pourront être modifiées après bornage

| N° DES LOTS | SURFACE DES LOTS | AFFECTATION | ESPACE LIBRE DE CONSTRUCTION ET DE CIRCULATION 25 % (Minimum) |
|-------------|------------------|-------------|--|
| 1 | 670 | lot à bâtir | 175 |
| 2 | 860 | lot à bâtir | 215 |
| 3 | 769 | lot à bâtir | 190 |
| 4 | 769 | lot à bâtir | 190 |
| 5 | 769 | lot à bâtir | 190 |
| 6 | 769 | lot à bâtir | 190 |
| 7 | 860 | lot à bâtir | 215 |
| 8 | 614 | lot à bâtir | 155 |
| 9 | 639 | lot à bâtir | 165 |
| 10 | 693 | lot à bâtir | 185 |
| 11 | 694 | lot à bâtir | 185 |
| 12 | 771 | lot à bâtir | 195 |
| 13 | 760 | lot à bâtir | 195 |
| 14 | 761 | lot à bâtir | 195 |
| 15 | 410 | lot à bâtir | 60 |
| 16 | 376 | lot à bâtir | 60 |
| 17 | 302 | lot à bâtir | 60 |
| 18 | 437 | lot à bâtir | 60 |
| 19 | 406 | lot à bâtir | 60 |
| 20 | 538 | lot à bâtir | 60 |
| 21 | 517 | lot à bâtir | 60 |

| | | | |
|----|-------|--------------|------|
| 22 | 380 | lot à bâtir | 60 |
| 23 | 440 | lot à bâtir | 60 |
| 24 | 542 | lot à bâtir | 60 |
| 25 | 514 | lot à bâtir | 60 |
| 26 | 696 | lot à bâtir | 60 |
| 27 | 345 | lot à bâtir | 60 |
| 28 | 309 | lot à bâtir | 60 |
| 29 | 304 | lot à bâtir | 60 |
| 30 | 243 | lot à bâtir | 30 |
| 31 | 243 | lot à bâtir | 30 |
| 32 | 243 | lot à bâtir | 30 |
| 33 | 244 | lot à bâtir | 30 |
| 34 | 243 | lot à bâtir | 30 |
| 35 | 243 | lot à bâtir | 30 |
| 36 | 243 | lot à bâtir | 30 |
| 37 | 243 | lot à bâtir | 30 |
| 38 | 243 | lot à bâtir | 30 |
| 39 | 243 | lot à bâtir | 30 |
| 40 | 238 | lot à bâtir | 30 |
| 41 | 235 | lot à bâtir | 30 |
| | | Sous total | 3900 |
| 42 | 4684 | Macro lot | |
| 43 | 5387 | Voirie | |
| 44 | 8525 | Verger | |
| 45 | 16 | transfo | |
| 46 | 3058 | Bassin Noues | |
| 47 | 250 | Noues | |
| 48 | 1842 | Noues | |
| | 43580 | | |

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions groupées ou zone d'aménagement concerté), à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

Elle concerne 3 secteurs :

- le lotissement « Bois du Défend II », rue des Oiseaux ;
- le projet de « quartier durable », route de la Vacherie ;
- les abords est de la route de la Haye le Comte.

De plus, un secteur 1AUha est spécifique au site de la ZAC de la Côte de la Justice, afin d'y autoriser une emprise au sol plus importante en cohérence avec les objectifs recherchés de densité et de mixité des formes urbaine.

ARTICLE 1AUh 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, de commerce, d'artisanat, hôtelier, d'entrepôt, agricole ou de stationnement.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE 1AUh 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement :**

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- ✓ Sauf indication portée au titre d'orientation particulière d'aménagement :
 - les bureaux pour activités de service et professions libérales complémentaires de l'habitat qui s'exercent principalement dans l'habitation, dans la mesure où elles sont conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone.. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 et 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
 - Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES**Archéologie**

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité. Il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Marnières et carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

Marnière dont la présence est certaine : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Espaces Boisés Classés

Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

Proximité des canalisations de distribution et de transport de gaz

Dans les parties de la zone incluses en zone de danger des canalisations de gaz repérées au document graphique du règlement, les dispositions applicables pour la sécurité conduisent à limiter les possibilités d'occupation du sol (arrêté du 4 août 2006).

Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 m de largeur.

De plus, aucun établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie ni immeuble de grande hauteur (IGH) n'est autorisé dans un cercle de 35 mètres de rayon glissant sur la canalisation.

Enfin, la densité bâtie ne doit pas conduire à la présence permanente de plus de 30 personnes ou 12 équivalent-logement dans un cercle de 35 m de rayon glissant sur la canalisation.

ARTICLE 1AUh 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

ARTICLE 1AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Le réseau interne est de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire : l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation sont recommandées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 1l/s/1000 m² imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Distribution électrique

Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUh 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- ✓ Sauf indications portées au titre d'orientations particulières d'aménagement :
 - Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
 - soit en retrait de l'alignement de 3 mètres au moins, en ménageant une continuité des façades ou en mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifiques au quartier ou à l'opération.
 - Les groupes de plus de 2 garages de doivent pas être construits à l'alignement.
 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE 1AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement :

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

- ✓ Sauf indications portées au titre d'orientations particulières d'aménagement :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou sur une ou plusieurs limites séparatives.
 - Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative : la marge d'isolement doit être égale à 3 mètres au moins.
 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE 1AUh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 : EMPRISE EN SOL

- ✓ Dans la zone 1AUh HORS « 1AUha » :
 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface du terrain.
- ✓ En particulier, dans le secteur « 1AUha » :
 - L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9,50 mètres à l'égout du toit ;
- ou 15 mètres au point le plus haut, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, dans le cas d'architectures mettant en œuvre des couvertures contemporaines (type coque, toiture-terrasse ou assimilée, etc.).

ARTICLE 1AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

1. Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les pastiches d'architecture sont à proscrire, sauf s'ils s'inscrivent dans un environnement ou un contexte bâti les justifiant : réhabilitation, extension, etc...

3. Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes, traditionnelles ou issues de la reconstruction.

4. Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.

Volumétrie, composition et matériaux de façades

1. La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent répondre à un objectif de qualité, notamment en assurant les nécessaires transitions

et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines (ordonnancement bâti, hauteurs d'étage...).

2. La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs de volumes).

3. Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un bardage de qualité, d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre...

4. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

5. Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, le cas échéant, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

6. En particulier dans le secteur du Quartier Durable route de la Vacherie sera privilégiée l'utilisation du bois.

Toitures

1. Les toitures font l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

2. Dans les cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

3. Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

4. Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

5. La pose de complexes végétalisés est autorisée sur toitures terrasse et toitures à faible pente.

Clôtures

1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m. Cette hauteur peut être dépassée en cas de raccordement à un mur existant de hauteur supérieure.

2. Les plaques béton sont uniquement autorisées lorsqu'elles sont utilisées en soubassement. Leur hauteur est limitée à 25 cm.

3. Les clôtures sur rue, le cas échéant, sont constituées :

- soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, briques ou enduits ;

- soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (au moins 2/3 de la hauteur) de type grille à barreaudage simple ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie.

De plus, le recours à l'utilisation du bois peut être admis, quand il entre dans une composition architecturale soignée

4. Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastique est interdit.

Réseaux et installations techniques diverses

Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

1. Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

2. L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

Collecte des déchets

1. Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

2. Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal (aspect, teinte,...).

Citernes

1. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales, doivent rester non visibles de la voie publique.

Systèmes de production d'énergie alternative

1. Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

ARTICLE 1AUh 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

| Nature de la construction | Nombre de places requises* |
|---|---|
| 1. Constructions à usage d'habitation | |
| Logements de type F1 – F2 et logements sociaux | 0,5 place / logement |
| Autres logements | 1 place / logement |
| 2. Activités autorisées | |
| Bureaux, services et professions libérales | 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher |
| 3. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif | |
| Bâtiments d'administration publique | 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher |
| Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...) | 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher |
| Etablissement d'enseignement (de formation...) | 1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher |
| Résidences pour personnes âgées (maison médicalisée...) | 1 place / 30 m ² de surface de plancher |
| Crèche, équipement petite enfance | 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher |

* Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus de 5% du nombre de places créées.

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public de plus de 100 m² de surface de plancher (hors locaux accessoires), une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :

- 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 1AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conditions relatives aux orientations particulières d'aménagement

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement, le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

✓ En particulier :

1. Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).

2. Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige et représenter au moins 25 % de la surface totale du terrain développé en pleine terre.

Sous réserve que le projet respecte les dispositions des autres articles applicables à la zone, la part minimale à réserver en pleine terre est ramenée à 20% de la surface totale du terrain dans le cas où les constructions à édifier présentent des performances énergétiques meilleures que celles imposées par la réglementation en vigueur.

3. Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos, les allées gravillonnées non dédiées à la circulation automobile mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses, piscines ou murs végétalisés.

4. Les espaces libres doivent être aménagés selon une disposition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- la continuité avec les espaces libres des terrains voisins, le cas échéant ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

5. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

6. Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés.

7. S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, arbres isolés existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration de eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). L'abattage, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, est interdit.

8. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places recevront un traitement paysagé (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.