DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

COMMUNE DE MARINES
CHEMIN DU PONT

PERMIS D'AMENAGER

Aménagement de 6 terrains à bâtir

Section ZI n° 28p. Surface mesurée 4055m²

Règlement du Lotissement

RE3L Architecture

MAITRE D'ŒUVRE

ARCHITECTES ASSOCIÉS Re3L PARIS - LA DÉFENSE

RE3L Architecture
SARL d'architecture inscrite au tableau de l'ordre n°S24264
Siret 97790139600019

Le Belvédère 1-7 Cours Valmy
92800 Puteaux

nedir.samir@orange.fr - 06 19 48 64 75
gpesarchi@gmail.com - 06 24 35 89 48

MAITRE DE L'OUVRAGE

nexity
LA VIE ENSEMBLE

EVIA
Ingenierie V.R.D.

RUE DU MOULIN,
80850 BERTEAUCOURT-LES-DAMES

Mail : evia@evia.fr
Tel : 03.22.52.79.49

SNC FONCIER CONSEIL
Bâtiment Le Colorado
9/10 Allée Rosa Luxembourg
CS 10013 TRAGNY
95014 CERGY-PONTOISE CEDEX - FRANCE
Tel : +33 01 82 31 19 20

MODIFICATIONS :

DATE : Oct. 2024	PHASE :	PLAN N°	Ind
ECHELLE :	PA-10	109	
OBSERVATIONS :	Les surfaces habitables sont données à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer lors des mises au point techniques	L'architecte conserve l'entière propriété intellectuelle et artistique de ses plans, études, avant-projets, croquis, maquettes, ainsi que l'exclusivité de ses droits de reproduction et de représentation.	

PROJET DE REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MARINES – PERMIS D'AMENAGER – 6 TERRAINS A BATIR

ARTICLE 0 – PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement complète, en application des articles R 315-1 du Code de l'Urbanisme, les règles applicables, dans le contenu de son règlement, à la zone AU1 du PLU de la commune en vigueur à la date du dépôt du dossier de permis de lotir (rédigé en bleu et italique dans le présent règlement).

Il doit être reproduit in extenso dans tout acte de vente ou de location, tant par le lotisseur originaire, que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

Tout projet de permis de construire déposé sur l'assiette du lotissement sera soumis à l'avis de l'architecte coordinateur du lotissement.

ARTICLE AU1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et occupations du sol de toute ***nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.***

- ***Les installations classées pour la protection de l'environnement .***
- ***Les constructions ou installations à destination :***

  - *d'activités industrielles,*
  - *d'hôtellerie*
  - *d'entrepôts,*
  - *d'exploitation agricole ou forestière*
  - *de commerces*
  - *d'artisanat*

- ***Les affouillements et les exhaussements des sols*** *qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.*

- ***Le stationnement des caravanes*** *à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

- ***L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.***
- ***Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,***
- ***Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier,***
- ***Les carrières.***
- ***Les décharges.***

ARTICLE AU1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation de la zone devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse : *un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur :*

- *- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.*
- *- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes*
- *d'utilisation du sol autorisées.*

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Zone de sensibilité archéologique.
Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.
Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.
Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

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 en application de l'article R111.4 du code de l'urbanisme.

Pour information
Risque de mouvement de terrain différentiel *consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*
Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

ARTICLE AU1 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles

à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès et la voirie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Prescriptions Complémentaires :

Accès aux lots :
Les accès voitures sont ceux figurant sur le plan de composition. Il ne sera toléré qu'un seul accès pour les voitures par lot.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE AU1 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé.
Les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais de bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche…), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Prescriptions Complémentaires :

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

L'assainissement interne est de type séparatif :
Afin de limiter le débit de fuite, les eaux pluviales de chaque lot constructible seront infiltrées à la parcelle (système de puits filtrant…).
Les places privatives non closes ouvertes sur la parcelle pourront ruisseler vers la voirie. Pour les places privatives ou le ruissellement s'orientera vers les lots, les futurs acquéreurs auront à leur charge l'infiltration des eaux pluviales sur leurs terrains avec les aménagements y afférents (drain, caniveau…).
Les pétitionnaires pourront installer des cuves de récupérations des eaux pluviales en amont de cette infiltration.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE AU1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Prescriptions Complémentaires :

Les surfaces des terrains sont celles indiquées sur le plan de composition PA 4 du permis d'aménager. Elles sont établies au départ depuis les limites apparentes relevées par le géomètre.
Ces surfaces seront susceptibles de modifications mineures suite au plan d'arpentage effectué par le géomètre (les surfaces définitives seront données sur les plans de vente notaire).

ARTICLE AU1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement du PLU) d'une surface de plancher maximale de 15 m2 et aux piscines non couvertes.

Prescriptions Complémentaires :

L'implantation des constructions se fera dans le périmètre d'implantation prévu à cet effet et portée sur le plan de composition PA4.

ARTICLE AU1 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE

L'implantation des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, etc.).

Prescriptions Complémentaires :

Les constructions doivent être édifiées suivant le plan de composition PA4 indiquant les périmètres d'implantations ainsi que le sens principal des faîtages, conformément à l'orientation d'aménagement.

Les garages seront obligatoirement implantés dans le périmètre d'implantation figurant sur le plan de composition PA4.

ARTICLE AU1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Prescriptions Complémentaires :

Les lots à bâtir ne comporteront qu'un seul logement par terrain.

ARTICLE AU1 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription complémentaire

ARTICLE AU1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du règlement du PLU « Définitions » ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit.*

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement du PLU « Définitions »)

***La hauteur des bâtiments annexes** non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,50 mètres** à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.*

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

Prescriptions Complémentaires :

Le gabarit des constructions sera de R+ Combles aménagés, ou R+1 (Combles non aménagés)

Le niveau de plancher RDC minimum fini sera donné sur les plans de vente de l'opération. Il sera défini par le bureau d'études VRD pour un raccordement gravitaire des eaux usées au réseau public sous voirie. Cette cote pourra être majorée au maximum de 0,30m pour permettre des modelages de terrain.
Les plans de coupes et de façades des projets d'architectures, devront faire apparaître les niveaux TN et TF, en NGF dans l'emprise de la construction.

La hauteur des façades devra être supérieure à 3,30m pour le bâtiment d'habitation et à 2,50m pour les garages et annexes.

Les souches de cheminées seront implantées au plus près du faîtage et d'un pignon. Elles seront réalisées soit en briques pleines rejointoyant ou ravalées avec un enduit identique à celui du bâtiment.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,

- à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'architecture traditionnelle des constructions du bourg et du hameau des Hautiers.

La hauteur du mur de façade comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit est supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en oeuvre sont référencées en annexe VII du règlement du PLU. (Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR).

Prescriptions Complémentaires :

Forme et volume
- Les constructions seront de forme sans fioritures particulières. Toute forme s'inspirant d'une architecture extra-régionale : fronton, colonne, oculus, fenêtre cintrée, tympans, loggias, etc. est interdite.

Les pignons visibles seront symétriques, et ne devront pas dépasser **7,5 mètres de large.**

- Dans le cas de construction en L, la partie rajoutée au corps principal sera implantée avec un retrait minimum de 0,40 mètres par rapport au pignon le plus proche ou au même nu que celui-ci en cas d'implantation en limite séparative.

- Le rapport entre la largeur du pignon et la façade y compris le garage accolé devra être d'environ 1,30.

Couverture des constructions principales
Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Toutefois elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contigües.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule de ton terre cuite.

Les tuiles de rives sont interdites.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur x 1,00 m de hauteur.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement du PLU « Définitions ».

Prescriptions Complémentaires :

Toiture

Principes généraux : Elles seront à deux versants principaux, avec des pentes de 35° minimum par rapport à l'horizontale et 45° maximum, y compris pour les annexes accolées au bâtiment principal. Pour les vérandas, la pente devra être supérieure à 20°. Les toits en pavillon (toit pyramidal) sont interdits.

A) Les couvertures seront réalisées en tuiles plates, 60/m² minimum à recouvrement en terre cuite de couleur 'rouge flammé ou brun'. Les tuiles brun chocolat sont exclues.
Sont toutefois interdits pour toute construction : l'acier non laqué, l'étanchéité non protégée, les plaques PVC ou fibre-ciment.
Les toitures des lucarnes seront couvertes de tuiles plates : 60/m^2 à 65/m^2 de même provenance que la toiture principale.
Il ne sera accepté au maximum que deux châssis de toit par construction. Ils devront respecter la verticalité des ouvrants du rez-de-chaussée.

B) Vérandas : La toiture sera réalisée en matériaux parfaitement transparents (verre ou matière ayant l'aspect du verre) et non opalescents ou translucides.

C) Les débordements de toitures et les tuiles de rives en pignon sont interdits. Les tuiles seront arasées en rive et scellées avec un débord maximum de 2 centimètres du ravalement fini.

- Aucun bois de charpente ne sera visible hormis pour les lucarnes prenant appuis sur la couverture. Pour celles situées à l'égout, elles seront en maçonnerie.
- Les noues seront fermées avec noquets.
- les arêtiers seront réalisés en mortier.
- Les châssis rampants, prévus dans le plan de la toiture, seront encastrés. Leur largeur ne pourra être supérieure à 0m80, et leur hauteur ne pourra être supérieure à 1m, et situés dans le premier tiers du rampant depuis la gouttière. Le cumul des ouvertures en toiture (lucarnes et châssis de toit) est limité au tiers de la longueur de la toiture du corps du bâtiment les recevant. Un rythme vertical avec les ouvertures situées à l'étage inférieur, devra être respecté.
- Les souches de cheminées seront implantées au plus près du faîtage et d'un pignon.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- *Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.*
- *Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle…). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivantla composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.*

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Prescriptions Complémentaires :

Panneaux solaires

Les panneaux feront partie du projet de la façade, ils pourront être posés en forme d'une seule bande filante à l'extrémité inférieure de la couverture, de pignon à pignon ; ils seront mats et non brillants.

Ils ne devront en aucun cas être vue d'un monument historique et jamais en façade principale ou visible de l'espace public.

La mise en place au sol, mais non visible de la voie publique et masquée par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soignée, sera tolérée.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures…)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles, en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur :

Les enduits seront généralement de ton pierre (beige soutenu) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin Français.

Les recommandations architecturales sur les matériaux et techniques de mise en œuvre sont référencées en annexe VII du règlement du PLU. (Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français PNR)

Prescriptions Complémentaires

Murs

Les autres murs destinés à être enduits seront revêtus d'un enduit **gratté fin**. Sa couleur sera ton gris-beige, sable avec des teintes se rapprochant des tons ocrés. Un bandeau

intermédiaire horizontal marquant l'emplacement du plancher sera réalisé en enduit taloché de même teinte que l'enduit de l'habitation.
Les chaînes d'angles doivent être simples sans faux joints horizontaux, le soubassement doit être de teinte plus foncée que les parties courantes des enduits et mesurer entre 80cm et 1 m de hauteur.
Les ouvertures pourront être marquées par un bandeau périphérique de 0,18m de large.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les proportions des baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillant mains au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Les volets persiennés repliables, en bois ou en métal, seront autorisés pour la réfection à l'identique.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncés : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Prescriptions Complémentaires :

Ouvertures
- Les ouvertures respecteront les proportions des règles régionales en ce qui concerne leurs dimensions,

- Les châssis de toit seront axés sur les baies de la façade ou sur les trumeaux entre les baies.

- Un rapport d'environ 1 sur 1,5 pour la hauteur des fenêtres (ex : 0,80 x 1,25 - 100 x 1,55) à un ou deux vantaux.

Pour les portes-fenêtres soit 100 x 2,15 – 120 x 2,15 ou 2,25.

- les baies vitrées en façade arrière ne doivent pas dépasser 1,60m de large, sauf traitement architectural justifié de qualité, coloris : gris anthracite est exclu. - Les pavés de verre sont interdits.

- Les châssis de toit seront de dimension 55x78 ou 78x98 et seront implantés dans le premier tiers du pan de toiture, par rapport à la gouttière et seront axés sur les baies ou les trumeaux.

- Les verrières implantées dans les pans de couverture seront soumises à l'approbation de l'Architecte Coordinateur et de l'Architecte des Bâtiments de France (report des bois de division en continuité entre façade et couverture).

Menuiseries

Les menuiseries seront obligatoirement en bois peint, de couleur, gris, ivoire, gris bleu pastel, gris vert pastel, vert foncé, bleu foncé, gris foncé ou beige clair. Le bois naturel, les lasures, le blanc et le noir pur sont interdits.

Les volets seront en bois peint, dans les mêmes couleurs. Ils seront pleins à barres (sans écharpe), persiennés ou semi-persiennés (blanc et noir pur interdit).

Les volets peuvent aussi être peints dans une teinte sensiblement plus foncée que les huisseries.

Pour des économies d'énergie, le persiennage partiel en partie haute est admis (les volets à lames Américaines sont interdits).

Les matériaux tels que l'aluminium sont acceptés dans le cas d'expression contemporaine des menuiseries.

Les portes d'entrée seront en bois. Les oculus ½ lune sont interdits. Elles pourront avoir une imposte vitrée ou une partie haute vitrée, de forme rectangulaire ou carrée ;

Clôtures

Les clôtures sur rue *devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :*

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles d'une hauteur minimum de 1,60 m,

- soit d'un grillage de ton vert, fixé sur poteaux métalliques de même couleur ou en bois doublées d'une haie vive d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc...

Les clôtures *situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du règlement du PLU.*

Prescriptions Complémentaires :

A - Clôture Sur rue :

Pour l'ensemble de l'opération, la clôture sera constituée d'un grillage simple vert, fixé sur poteaux métalliques de même couleur doublées d'une haie vive d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises etc.... à la charge de l'acquéreur
Les portillons ou portails seront simples en bois peint avec une arase horizontale et leur hauteur sera limitée à celle de la clôture (les portails en PVC sont interdits).

B - La clôture sur les limites séparatives latérales

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple vert, fixé sur des supports métalliques de même teinte. Ces derniers seront fixés en terre. La hauteur du grillage ne

devra pas excéder 1,80 m. Il sera doublé d'une haie vive ou d'une haie taillée d'une hauteur maximale de deux mètres à la charge de l'acquéreur.

C - La clôture sur les limites séparatives de fond
Pour les lots 01 à 06, une haie arbustive champêtre d'une hauteur de 2m minimum devra être plantée le long de la limite de fonds des parcelles, conformément à l'orientation d'aménagement à la charge de l'acquéreur.

Les plans des clôtures ainsi que l'élévation du portail et portillon, devront être joints à la demande de permis de construire.
Le grillage dit en treillis soudé ou maille soudées de facture industrielle est proscrit.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.
La couleur des couvertures et des enduits seront de même tonalité que l'habitation principale.

***Les abris de jardin** auront un aspect simple. Les façades pourront également être exécutées en bois.*

Prescriptions Complémentaires :

Annexes
Les annexes (garage, abris bois…) seront en dur. La nature et la couleur des matériaux seront identiques au bâtiment principal.
Les paraboles, appareils et ouvrages techniques ne devront pas être visible depuis les espaces publics.
Les linteaux des portes de garage seront alignés à la même hauteur que les autres linteaux.
Les vérandas seront en façade arrière uniquement et non visible de la rue.

Divers

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

ARTICLE AU1 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement du PLU.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les parcs de stationnement en sous-sol ne sont autorisés que pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient particulièrement bien intégrés dans leur environnement et dans le paysage et qu'ils ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Prescriptions Complémentaires :

Sur chaque lot numéroté de 01 à 06, sera prévu un minimum de **2 places de stationnement par logement au total**, pour automobiles.

Un emplacement de stationnement « privatif non clos » pour deux véhicules type automobile, sera réalisé sur la parcelle en revêtement perméable conformément au plan de composition PA 4.

ARTICLE AU1 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m2 d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du règlement du PLU.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

Prescriptions Complémentaires :

Sur les parcelles privatives, la plantation d'arbres et d'arbustes, d'essences locales, sera obligatoire et à la charge de l'acquéreur.
Les arbres seront des feuillus :
- Arbres fruitiers à fleurs 16/18 (pommiers, cerisiers, poiriers…) en avant des parcelles à la charge de l'acquéreur.
- Arbres de haute tige (chênes, tilleuls, acacias, marronniers, érables, hêtres, saules, frênes…) en fond de parcelle, ainsi que sur les façades de lots donnant sur le cheminement piéton et la placette, à la charge de l'acquéreur.

Les haies ou arbustes isolés seront constitués de : buis commun, charme commun, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, prunellier, houx, lilas commun, sureau noir, troène commun, viorne obier, viorne lantana……

Les thuyas et peupliers sont interdits.
Les espaces restants hors de l'implantation du ou des bâtis et hors cheminement devront être engazonnés.

Tableau de répartition de la surface de plancher par lot :

LOT	Surface/m²	SDP max/m²
Lot 01	516	250
Lot 02	516	250
Lot 03	543	250
Lot 04	434	250
Lot 05	467	250
Lot 06	619	250
TOTAL	**3095**	**1500**