DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE DE MARY-SUR-MARNE

Route de Tancrou

Demande de permis de d'aménager modificatif

Pour la création de 25 lots à bâtir dont 1 macro-lot

MAITRISE D'OUVRAGE

MAITRE D'OUVRAGE

NEXITY FONCIER CONSEIL
38 rue Aristide Briand
77100 MEAUX
Tel: 01 60 32 29 85

MAITRISE D'OEUVRE

ARCHITECTE :

Audrey Goussot, GERU
111, rue de Reuilly
75 012 PARIS
Tel: 01 45 88 15 15

GEOMETRE / BUREAU D'ETUDES V.R.D :

Cabinet Greuzat
40, Rue Moreau Duchesne
77 910 VARREDDES
Tel: 01 64 33 18 29

PROJET DE REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PAM

MODIFICATIONS	DATE	INDICE

PAM 10

26/02/2025

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE (77)

COMMUNE DE MARY-SUR-MARNE (77 440)

Route de Tancrou

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF POUR LA CREATION DE 25 LOTS A BATIR DONT UN MACRO-LOT

26/02/2025

PA 10 - PROJET DE REGLEMENT

Le présent règlement de lotissement a été établi conformément au règlement écrit applicable (pièce n°5) de la zone **AU** ci-après, éventuellement complété par des « prescriptions complémentaires » obligatoires indiquées ci-dessous article par article **en rouge**, et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Route de Tancrou » (pièce n°4) du Plan Local d'Urbanisme approuvé, le 29/12/2023, par délibération du Conseil Municipal de la commune de MARY-SUR-MARNE.

Le lotissement porte sur la création de 24 lots à bâtir destinés à recevoir une maison individuelle par lot et 1 macro-lot destiné à recevoir une résidence.

NOTA : Tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés préalablement au dépôt par l'urbaniste coordinateur du lotissement :

Audrey Goussot / GERU ; 111 rue de Reuilly 75012 Paris tél. : 01 45 88 15 15

Emails : audrey.goussot@geru.fr / ariane.laurent@geru.fr

L'avis positif de l'architecte-coordinateur ne vaut en aucun cas accord du permis de construire par l'autorité administrative compétente.

Les dossiers de demande de permis de construire devront comprendre les plans de clôtures (en plan masse et élévations), ainsi que l'implantation et la nature des plantations prévues (arbres et arbustes de clôture).

NOTA : en application de l'article 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent au regard de chacun des lots (PLU I art.6)

CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à destination de restauration,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Protections, risques, nuisances

- Des vues remarquables à protéger sont identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-

gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans l'espace dévolu à l'habitat, les constructions doivent respecter une densité d'environ 25 à 30 logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

Prescription complémentaire :

Les constructions principales seront implantées en respectant le plan de composition sur lequel sont indiqués les « périmètres d'implantation des constructions principales et de leur garage » dans lesquelles les constructions sont autorisées dans le respect des règles de prospect du PLU.

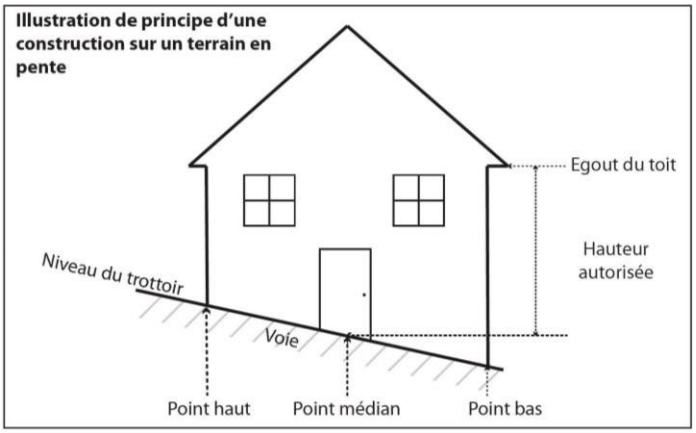
Les caractéristiques de chaque lot sont définies par le plan de composition PA4.

Une surface de plancher maximale de 180 m² sera autorisée pour chacun des lots 1 à 24.

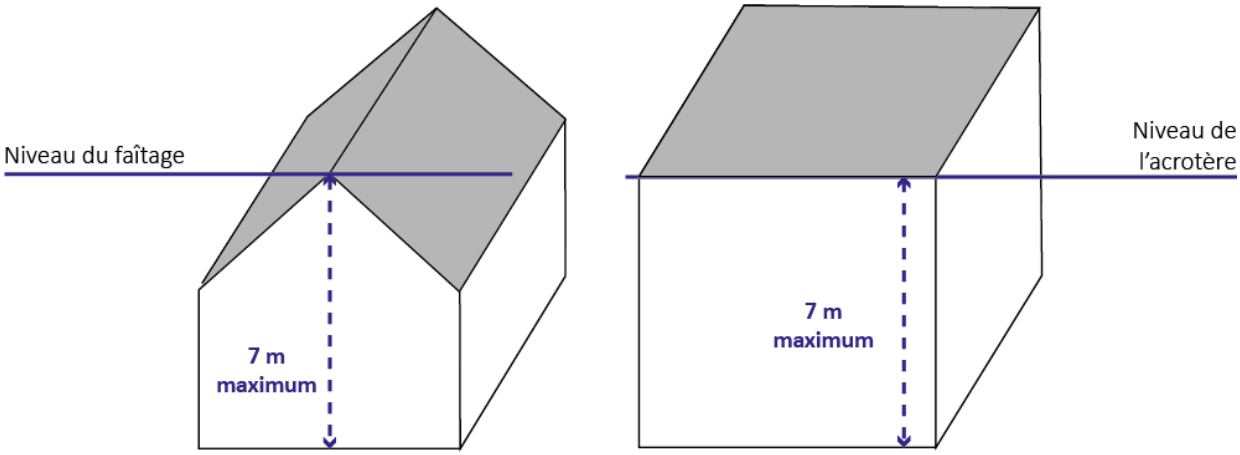
Une surface de plancher maximale de 2 640 m² sera autorisée pour le macro-lot 25.

Hauteur des constructions

1. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.



2. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m au faîtage ou à l'acrotère (cheminées et autres superstructures exclues).
Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus combles aménageables ou de type rez-de-chaussée plus un niveau.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

Prescription complémentaire :

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées pour les maisons individuelles.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de la voie, dans le respect des orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Prescription complémentaire :

Les constructions principales seront implantées en respectant le plan de composition PA4 sur lequel sont indiqués les « périmètres d'implantation des constructions principales et de leur garage » dans lesquelles les constructions sont autorisées dans le respect des règles de prospect du PLU.

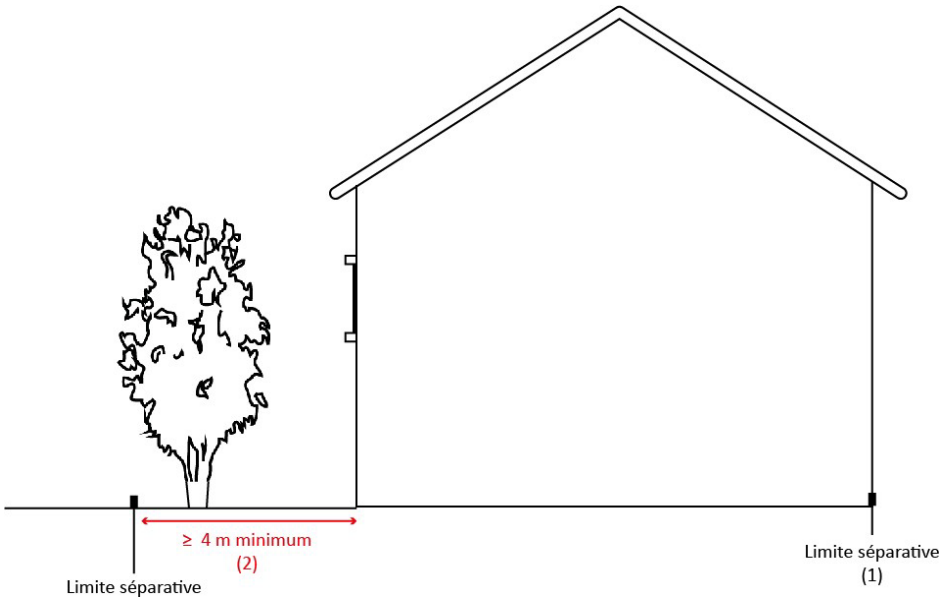
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
- toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives (1), (en limite séparative de fond, le retrait doit être respecté),
- En respectant un retrait minimum de 4 mètres (2).



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 10 m²,
- les piscines non couvertes qui doivent être implantées en retrait d'au moins 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Prescription complémentaire :

Les constructions principales seront implantées en respectant le plan de composition PA4 sur lequel sont indiqués les « périmètres d'implantation des constructions principales et de leur garage » dans lesquelles les constructions sont autorisées dans le respect des règles de prospect du PLU.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Les constructions nouvelles

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,

- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas…),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toiture et couverture

Les toitures des constructions principales sont composées d'un ou plusieurs versants dont les pentes varient de 35 à 45° par rapport à l'horizontale, pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse.
Le plus grand linéaire du faîtage de toiture doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.
Les toitures sont recouvertes de tuiles plates ou mécaniques petit moule ou matériaux similaires présentant le même aspect général.
Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.
Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.
Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Prescription complémentaire :

- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées pour les maisons individuelles.

- Les toitures sont en tuiles terre cuite (10/m² minimum) aspect plat
- Elles seront de teinte rouge nuancé ou brun nuancé. Les souches de cheminées sont situées dans le tiers supérieur de la toiture.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

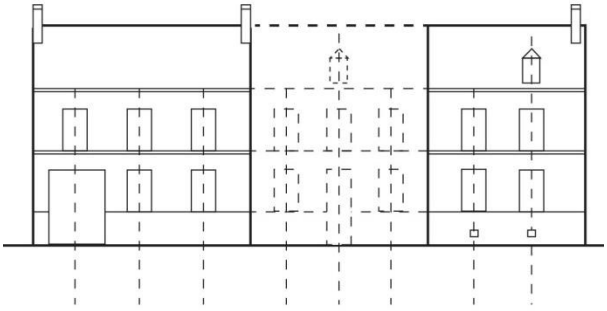
- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.



Illustration

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

La proportion des surfaces pleines est supérieure à celle des surfaces vides.

2- Les clôtures

Les clôtures sur rue et en limite séparative doivent être d'une hauteur comprise entre 1,2 m et 2 m, sauf si elles assurent un rôle de soutènement rendu nécessaire par la configuration des terrains.

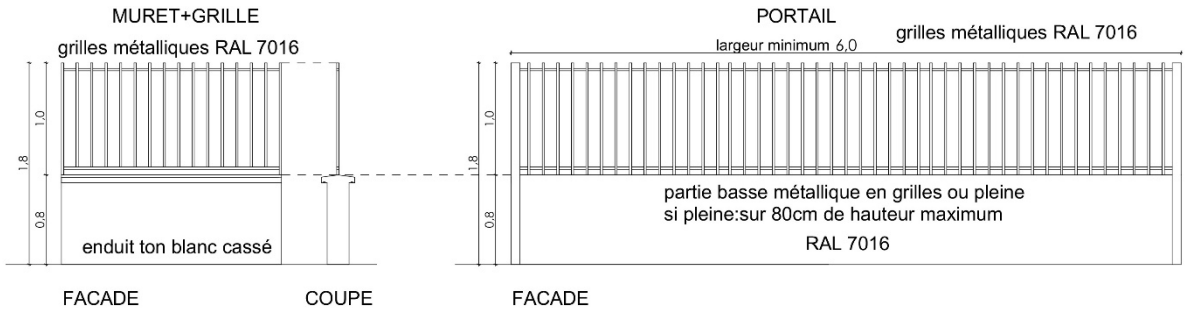
Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- soit d'un muret maçonné comme ci-dessus et surmonté d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales,
- soit d'un grillage placé du côté intérieur de la parcelle et doublé d'une haie vive d'essences locales.

Prescriptions complémentaires :

Les différentes clôtures seront implantées en respectant le plan de composition PA4.
Elles seront à la charge de chaque acquéreur.

- Les clôtures situées à l'avant des lots sur les rues intérieures au lotissement seront obligatoirement composées d'un muret enduit permettant d'intégrer les coffrets de branchements de 0,80m maximum surmonté d'un barreaudage vertical RAL 7016, le tout d'une hauteur maximale de 1,80m et obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales à l'intérieur du lot.



- Les autres clôtures situées sur les rues intérieures au lotissement seront obligatoirement composées d'un grillage rigide vert de 1,80m de hauteur, doublé d'une haie vive d'essences locales

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- soit d'un muret maçonné et surmonté d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

Prescriptions complémentaires :

Les différentes clôtures seront implantées en respectant le plan de composition PA4.
Elles seront à la charge de chaque acquéreur.

- Les clôtures latérales entre lots seront obligatoirement composées d'un grillage, souple ou rigide, à mailles rectangulaires vert de 1,80 m de hauteur, doublé d'une haie vive d'essences

locales.

- Les clôtures situées le long de la route de Tancrou et de la route départementale n°17 ainsi que les clôtures de fond de parcelles des lots 21 à 24 devront obligatoirement être composées d'un grillage rigide vert de 1,80 m de hauteur, doublé d'une haie vive d'essences locales.

- Les clôtures de fond de parcelles des lots 1 à 8 sont existantes, hors terrain, et seront à conserver ou remplacer par un grillage rigide vert de 1,80 m de hauteur. La haie existante est à préserver, elle pourra être renforcée par la plantation de nouveaux arbustes.

- Les clôtures en limite nord-Est du lot 25 devront obligatoirement être composées d'un grillage rigide vert de 1,80m de hauteur, doublé d'une haie vive d'essences locales à planter. En limite sud-est la clôture et la haie existante sont à conserver.

- Les autres clôtures seront en grillage, souple ou rigide, à mailles rectangulaires vert de 1,80m de hauteur, doublé d'une haie vive d'essences locales.
Il est interdit de doubler les clôtures par des canisses. Des pare-vues pourront être prévus uniquement en limite latérale entre deux lots privatifs.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale.
Les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente de toiture et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 30% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n° 4 du PLU).

Prescription complémentaire :

Les arbres à planter seront implantés en respectant le plan de composition PA4 sur lesquels sont indiqués les emplacements et le nombre d'arbres minimum à planter sur chacun des lots :

- un ou plusieurs arbres seront à planter à l'arrière des jardins ou latéralement en fonction des lots.

Le plan de masse fera apparaître les plantations prévues, les essences seront indiquées.

Toutes les haies seront composées d'essences variées afin de favoriser la biodiversité, elles devront comporter au minimum 3 types de végétaux.

Conformément à l'O.AP. :

- Les boisements existants seront préservés
- lots 1 à 24 : afin de paysager la voie de desserte créée, au moins un arbre de haute tige choisi parmi les essences locales sera à planter par l'acquéreur à l'avant de chacun des 24 lots à bâtir destinés à recevoir une maison individuelle.
- lots 1 à 8 et macro lot : préserver les boisements existants en limite sud-Est
- macro-lot :
En limite nord un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces agricoles est à prévoir charge acquéreur.
En limite sud-Est du macro-lot l'écran végétal existant doit être complété à la charge de l'acquéreur.
- lot 8 :
En limite sud-ouest, le long de la route de Tancrou, un écran paysager semi-transparent est à prévoir à la charge de l'acquéreur.
- Lots 1 et 2 :
En limite sud-Est des lots l'écran végétal existant doit être complété par chaque acquéreur.

Aires de stationnement en surface
Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les

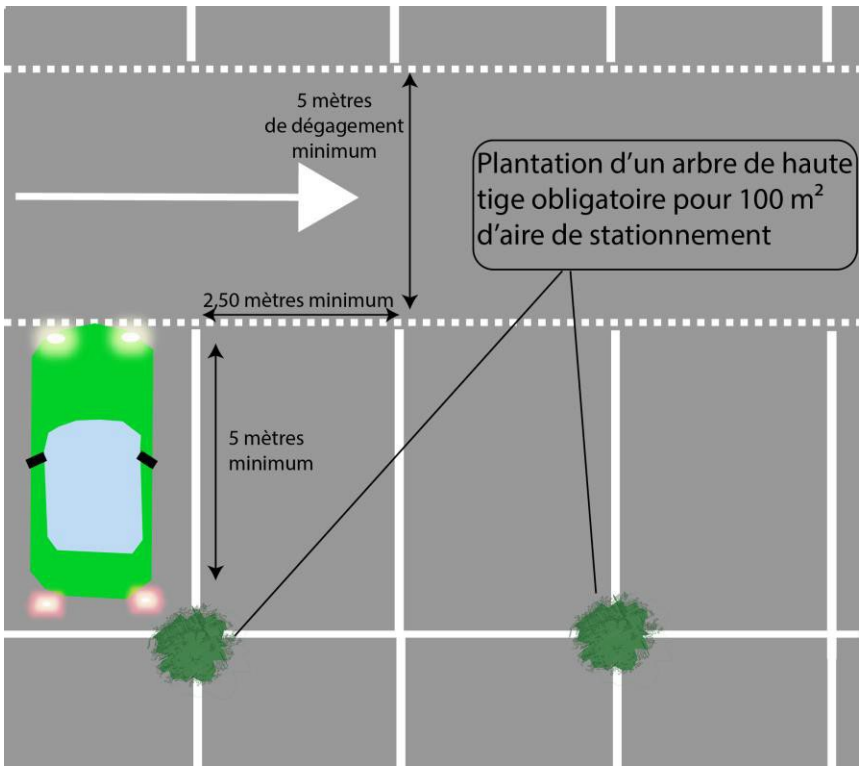
constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m².

Il est créé 1,5 place de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure strictement à 25 m² et inférieure ou égale à 75 m² (arrondi à l'entier supérieur).

Il est créé 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher strictement supérieure à 75 m².

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, un minimum supplémentaire de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Prescription complémentaire :

Pour les lots 1 à 24 :
Il sera prévu au moins deux places de stationnement, soit un emplacement de 6mx6m minimum, en revêtement perméable, charge acquéreur.
Lorsque cela est possible, ces places pourront être closes sur rue uniquement par la mise en place d'un portail coulissant et motorisé.
Seul le lot 11 pourra mettre en place un portail battant motorisé.

Pour le macro-lot :
Il sera prévu un nombre de places de stationnement en accord avec le PLU selon le nombre de logements créés. Ces places seront en revêtement perméable (excepté les places PMR), charge acquéreur.

Le plan de composition comporte une localisation obligatoire pour l'accès des véhicules et les places de stationnement.

Les garages enterrés sont interdits.

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la

capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 – Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède à minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.
Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

En outre, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° du PLU).

Prescription complémentaire :

Les accès aux constructions devront être réalisés conformément aux indications du plan de composition (PA4) qui comporte une localisation obligatoire pour l'accès des véhicules.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, la construction ou installation nouvelle ou existante est tenue de posséder un système d'assainissement individuel conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.
Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public dès que cela est possible.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.
Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…).
Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Pour les projets soumis à la loi sur l'eau, il est exigé une neutralité hydraulique pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans. Par ailleurs, il est exigé la gestion a minima des petites pluies (10 mm) par infiltration, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les évènements pluvieux plus importants.

Pour l'ensemble des lots, la gestion des eaux pluviales sera traitée à la parcelle. Au vu de l'étude de perméabilité réalisée sur l'ensemble de l'opération, il est préconisé la réalisation d'ouvrage d'infiltration superficielle de type tranchée drainante sur chaque lot, mais des puits d'infiltration peuvent être envisagés.
L'aménagement de chaque lot fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique adaptée et permettant à minima la gestion d'une pluie trentennale sur la parcelle sans rejet extérieur.
Au vu de la pente et des caractéristiques géotechniques, une attention toute particulière devra être prise pour prendre en compte l'impact de ces ouvrages sur les maisons et les aménagements avoisinants.

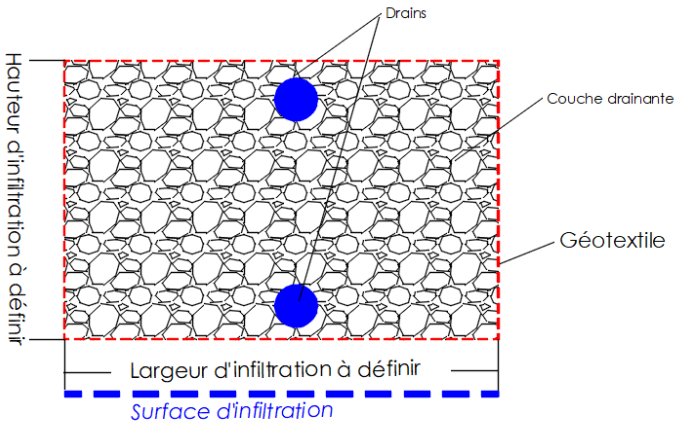
Préconisations de dimensionnement :

Les dimensions et le positionnement de la tranchée devront s'adapter à la configuration du terrain. Les caractéristiques de dimensionnement données dans le tableau ci-joint sont données au titre de préconisations. Une étude de dimensionnement des ouvrages devra être réalisée par le propriétaire sur la base d'une étude de perméabilité spécifique à la parcelle et transmise dans le cadre du dépôt de permis de construire. Les ouvrages devront avoir un temps de vidange < 24 heures.

Pour les tranchées drainantes

(Se conformer à la coupe de principe)

La surface d'infiltration considérée est uniquement le fond de l'ouvrage.



Tableaux mis à jour

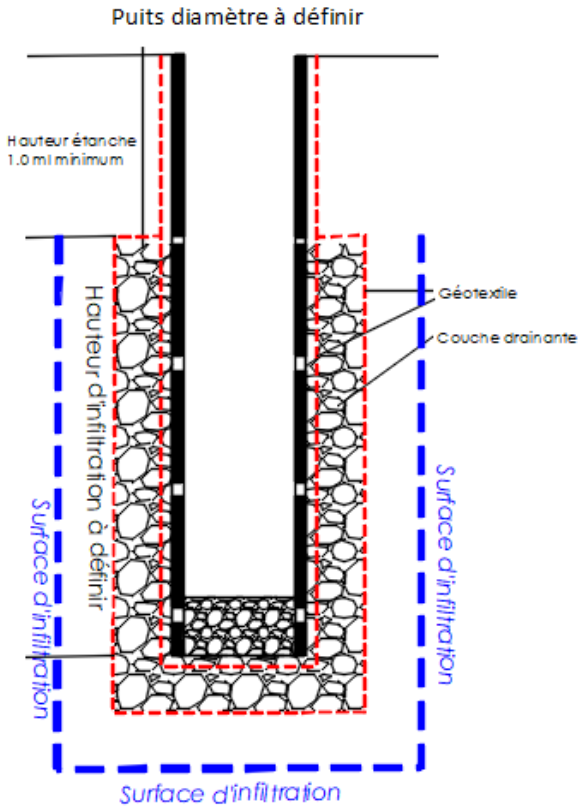
LOTS	Surface de contact (minimum) en m²	Volume de stockage en m3
1	18	9
2	18	9
3	18	9
4	18	9
5	17	8
6	17	8
7	17	8
8	28	13
9	16	8
10	16	8
11	20	9
12	18	9
13	18	9

14	18	9
15	18	9
16	21	10
17	18	9
18	17	8
19	16	8
20	16	8
21	16	8
22	16	8
23	16	8
24	16	8
25	194	88

Pour les puits d'infiltration

(Se conformer à la coupe de principe)

Le volume de la hauteur étanche et de la couche drainante périphérique n'est pas considéré dans le volume de stockage donné dans le tableau (joint).



LOTS	Surface de contact (minimum) en m²	Volume de stockage en m3
1	16	9
2	16	9
3	16	9
4	16	9
5	13	8
6	13	8
7	13	8
8	33	13
9	13	8
10	16	9
11	22	9
12	16	9

13	16	9
14	16	9
15	16	9
16	19	12
17	16	9
18	13	8
19	13	8
20	13	8
21	13	8
22	13	8
23	13	8
24	13	8
25	264	91

En première approche le tableau ci-dessous mentionne à titre indicatif un dimensionnement projeté des ouvrages en fonction des informations disponibles à ce jour.

Pour le Lot 25, au vu des surfaces de la parcelle, un bassin ou des noues paysagères pourront être prévus et dimensionnés suivant une note de calculs spécifiques.

Pour l'ensemble des lots, les places de stationnement seront obligatoirement prévues en matériaux perméables sur une structure drainante.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.