

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)

Commune de LONGUESSE

" *Les Biais* "

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

TEPAC

3 rue de la Louvière
78120 RAMBOUILLET
Tél : 01.34.57.12.12

GERU ARCHITECTES

Audrey Goussot
Coordination architecturale

111 rue de Reuilly
75012 Paris
Tél : 01.45.88.15.15



LUSITANO INGENIERIE

Bureau d'études V.R.D.

2 rue du Moulin Neuf
28170 THEUVY ACHERES
Tél : 09.60.07.78.98 Fax : 02.37.65.22.82
Mail : lusitano.ingenierie@orange.fr



DATE : Octobre 2025

PA 10

Modifications :
08/12/2025

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

LONGUESSE

« Les Biais »

PA 10

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PRÉAMBULE

Le présent règlement définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, concernant notamment, les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment les transformateurs électriques ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Des dispositions propres au lotissement « Les Biais » sont édictées pour le secteur AU.

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

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

email : audrey.goussot@geru.fr

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs, le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone AU en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré bleu dans les articles du règlement du PLU. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que celles du PLU, elles s'appliquent en priorité sur ce dernier.

Pour rappel, selon le PLU « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots ».

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'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 à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière.
- 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.
- Dans chacun des secteurs 1a, 3, 4 et 6 identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.
- Dans le secteur 2 identifié sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

Le lotissement ayant un caractère résidentiel, l'usage artisanal, commercial ou professionnel des constructions n'est admis que dans les conditions suivantes :

- Qu'il n'en résulte aucun changement non autorisé dans le volume de la construction et de ses annexes,
- Que l'aspect de la construction réponde toujours aux conditions du présent règlement,
- Qu'il s'agisse d'une activité non bruyante, non polluante et n'apportant aucune gêne d'aucune sorte au voisinage,
- Que les besoins de stationnement occasionnés par l'activité en question soient trouvés à l'intérieur du lot correspondant.

Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles sur les terrains est strictement interdit.

L'installation de poulaillers, pigeonniers et clapiers contenant plus de quatre spécimens est interdite.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments naturels à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Terrains alluvionnaires compressibles.
- Un liseré graphique matérialise sur le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au présent PLU des zones d'alluvions compressibles où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.
- Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installation ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.
- 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 « 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 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.
- La zone AU est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et/ou du sol).

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

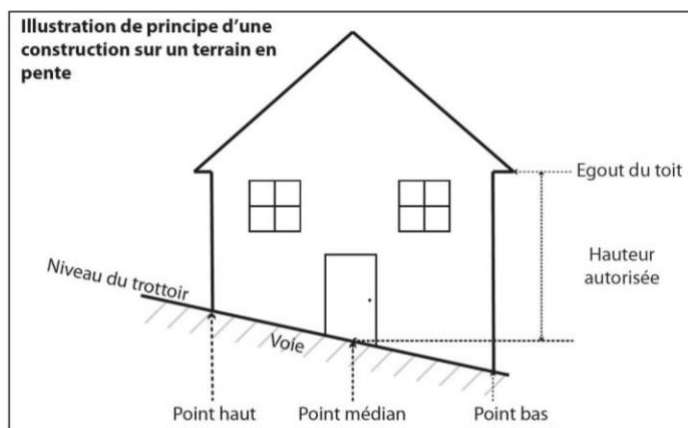
Emprise au sol des constructions

Dans chacun des secteurs 2, 3, 4 et 6, les constructions doivent respecter une densité d'environ 15 logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

Dans le secteur 1a, les constructions doivent respecter une densité d'environ 20 à 25 logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

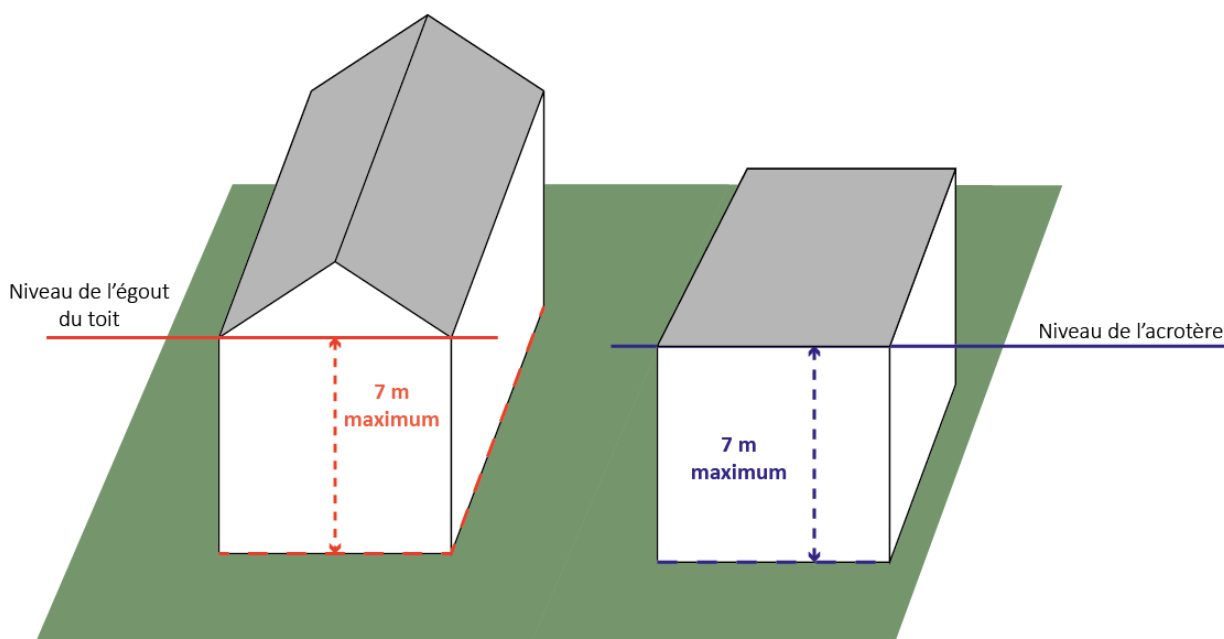
Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. 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 ainsi mesurée ne peut excéder 7 m.

Les constructions seront au maximum de type rez-de-chaussée plus un niveau aménagé plus combles éventuels.



La hauteur maximale des constructions est R+combles ou R+1+ combles non aménagés (cf PA4 et PA9).

A l'effet d'une bonne harmonisation des hauteurs de constructions, les niveaux altimétriques d'implantation des rez de garage et des rez de chaussée sont imposés. Ils figurent sur la pièce PA8.5, ils pourront être ajustés après réalisation du dossier d'exécution travaux et seront imposés sur les plans de vente.

Le plan de vente de chaque lot sera à joindre aux demandes de permis de construire.

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

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).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les piscines non couvertes et les annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 10 m², visibles depuis la voie publique, lesquelles doivent être isolées par l'édification d'un mur de clôture.

Les constructions seront implantées en respectant les prescriptions du plan de composition PA4 sur lequel sont indiqués les périmètres d'implantation des constructions. Lorsque les constructions sont équipées d'une aile en retour cette dernière pourra sortir du périmètre d'implantation

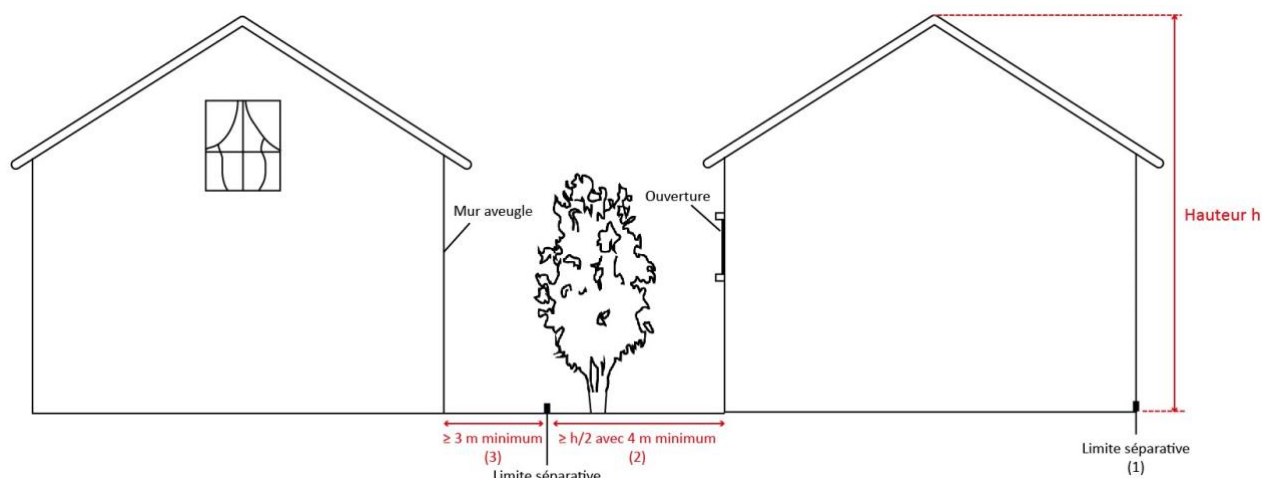
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur prise en compte est la hauteur totale.
- 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 respectant un retrait :
 - ne pouvant être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues. (2)
 - au moins égale à 3 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ». (3)



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

- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
 - 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.

Les constructions seront implantées selon les prescriptions du plan de composition PA4 sur lequel sont indiqués :

- Les périmètres d'implantation des constructions
- Les implantations obligatoires en limite séparative : cette obligation doit être respectée pour un bâtiment, un garage ou un auvent couvert en tuiles.

Lorsque les constructions sont équipées d'une aile en retour, cette dernière pourra sortir du périmètre d'implantation

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,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

LE PLAN

- Il sera allongé avec des pignons étroits (maximum 7m).
- Une aile en retour est autorisée dont la hauteur au faîtage devra être inférieure à celle du volume principal. Si cette aile n'est pas accolée à une limite séparative, elle devra être décalée de 60 cm minimum par rapport au pignon le plus proche.

LE VOLUME

- La hauteur des façades sera supérieure à la hauteur des toitures (à l'exception des garages).
- La hauteur totale au faîtage de la construction sera supérieure à sa profondeur (à l'exception des garages).

Pour appliquer ces règles, indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière.

LES EXTENSIONS DU VOLUME PRINCIPAL

Ces extensions pourront sortir du périmètre d'implantation :

- Dans le prolongement du pignon,
- En appentis sur la façade principale ou le pignon,
- Perpendiculairement au bâtiment principal,

Dans tous les cas, la continuité au bâti principal devra être assurée par des murs, des auvents ou toute autre liaison.

Ces extensions sont des volumes secondaires et doivent donc être moins larges, moins épaisses, moins hautes que les volumes principaux.

Toiture et couverture

Les toitures des constructions principales sont à deux versants dont les pentes varient de 35 à 45° par rapport à l'horizontale.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les souches de cheminée doivent être implantées en point haut de la couverture, près du faîtage.

En tout état de cause, 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.

Les toitures de l'ensemble des constructions seront à 2 versants de 40°.

Le faîtage doit être parallèle au long pan du volume de la construction principale.

La couverture sera en tuiles terre cuite d'aspect plat 60 unités au m² environ, de teinte brun vieilli ou rouge vieilli.

Les tuiles d'arêtier et les tuiles de rive sont interdites.

Les arêtiers seront maçonnés.

Le faîtage sera à crête et embarrure.

Les vérandas ou verrières respecteront les pentes de toiture de la construction.

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.

La position des lucarnes sera soit :

- En pied de versant, l'appui installé à 20 ou 30 cm au-dessus de l'égout du toit.
- Avec un appui positionné 30 à 40 cm sous l'égout du toit (lucarne encastrée en façade). Cet espace correspond à 1/3 de la hauteur totale de la lucarne.

Les lucarnes seront à la capucine ou à bâtière et l'ouverture de dimension réduite 0,80m de largeur et 1m ou 1,10m de hauteur.

Sur la façade principale visible depuis la rue, seul un châssis de toit est autorisé. Ce châssis vitré sera limité en dimensions à 0.80m de largeur et 1m de hauteur.

Il devra être entièrement encastré et implanté dans le tiers inférieur de la toiture.

Les châssis vitrés en façade sur jardin auront les mêmes caractéristiques d'implantation. Cependant, de plus grandes dimensions pourront être admises.

Les capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

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.

Les enduits seront d'aspect gratté, taloché ou lissé de ton pierre soutenu (beige, beige ocré, sable ou gris beige).

Il est imposé de prévoir des modénatures : soubassement et encadrement de fenêtres.

Les modénatures seront en enduit taloché, avec ou sans surépaisseur.

Il sera mis en place une corniche.

A l'exception des volets roulants, le PVC n'est pas autorisé pour les menuiseries.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets battants) seront en bois peint.

La porte de garage sera à lames verticales soit en bois soit en métal.

Les menuiseries en aluminium sont admises pour les grandes baies situées en façade côté jardin.

Les volets battants, les portes d'entrée et de garage seront soit foncés :

- gris RAL 7009, 7023, 7039
- beige gris RAL 1019
- vert foncé RAL 6009
- brun rouge RAL 3007

soit de ton pastel gris-vert, gris-beige ou gris bleuté.

Les garde-corps doivent être peints en teinte foncée.

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.

Sur la façade principale visible depuis la rue :

Les proportions des baies principales seront verticales et se rapprocheront des cotes suivantes :

- Pour les fenêtres, un minimum de rapport de 1 pour la largeur et de 1,4 environ pour la hauteur (exemple : 0,80 x 1,15 ou 0,80 x 1,25 ; 0,90 x 1,35 ou 0,90 x 1,45 ; 1 x 1,45 ou 1 x 1,55 etc...).
- Pour les portes fenêtres, un minimum de rapport de 1 pour la largeur et de 1,8 environ pour la hauteur (exemple : 1 x 2,15 ; 1,20 x 2,15 etc...).
- Les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,8m pourront être carrées.

Les fenêtres et portes fenêtres seront équipées de volets battants en bois, à barres sans écharpe, ou persiennés ou semi persiennés. Les baies pourront comporter, en plus des volets battants, des volets roulants. Les coffres ne seront alors pas visibles de l'extérieur.

Les lucarnes pourront être équipées de volets roulants seuls, coffres non visibles de l'extérieur.

Les fenêtres et les portes fenêtres seront à 6 carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.

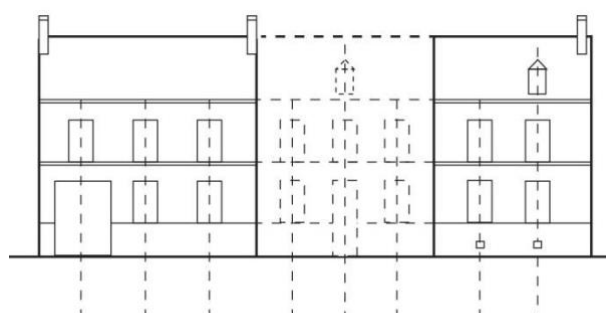
Sur la façade côté jardin :

Les grandes baies et les panneaux menuisés comportant de grands vitrages sont admis sous réserve de leur parfaite intégration dans l'ensemble architectural.

Les portes fenêtres sont limitées à 1,60m de largeur.

Les volets roulants sont admis. Les coffres ne seront pas visibles de l'extérieur.

Illustration



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

3- Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage vert, doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur bahut enduit, de 0,50 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les clôtures en contact avec les zones agricoles (A) et/ou naturelles (N) doivent être composées d'un grillage souple en finition gris métal ou vert foncé, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10 x 10 cm, ou des ouvertures de la même taille tous les 10 m.

Généralités

- Les grillages seront à mailles rectangulaires et de teinte vert foncé. Ils auront une hauteur de 1m50.
- Les éventuels portillons seront d'un modèle simple à l'arase horizontale. Ils seront en bois ou en métal et auront une hauteur de 1m50.
 - o A l'avant des constructions, ils seront vert foncé ou de la même couleur que les menuiseries.
 - o A l'arrière des constructions, ils seront vert foncé.
- Clôtures (cf. PA4 2/2) :

 **Grillage souple** à mailles rectangulaires de teinte vert foncé de 1m50 de hauteur

 **Grillage rigide** à mailles rectangulaires de teinte vert foncé de 1m50 de hauteur

Nota : Les grillages sont à la charge de l'aménageur hormis les grillages entre les lots qui sont à la charge des acquéreurs.

 **Muret enduit de 50cm surmonté d'un grillage** (autour de la place et autour de l'aire de présentation des O.M.)

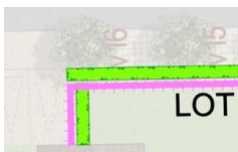
- Haies (cf. PA4 2/2):

 Haie champêtre non taillée, essences locales

 Haie taillée à 1m80 de hauteur à terme, essences locales

Nota : Les haies sont à la charge de l'aménageur hormis les haies entre les lots qui sont à la charge des acquéreurs.

Le long de la voie : lots 2 à 6, 7 (pour partie), 8 (hors partie latérale), 9 à 11 et 14 à 21



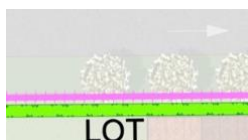
La clôture sera composée d'un grillage qui sera positionné derrière une haie végétale taillée à 1m80 de haut à terme composée d'essences locales.

Le long de la voie des lots 1 (hors partie latérale), 12, 13 et 22 (hors partie latérale)



La clôture sera composée d'un muret enduit de 50cm de haut surmonté d'un grillage de 1m de haut et doublé d'une haie taillée à 1m80 de haut à terme composée d'essences locales.

Le long de la voie en partie latérale des lots 1, 7 (pour partie), 8 et 22



La clôture sera composée d'un grillage implanté à l'alignement de la voie derrière lequel sera plantée une haie taillée à 1m80 de haut à terme composée d'essences locales.

Le long du chemin piéton allant vers l'Aubette en partie latérale des lots 12 et 13



La clôture sera composée d'un grillage implanté à l'alignement derrière lequel sera plantée une haie taillée à 1m80 de haut à terme composée d'essences locales.

Sur les limites entre les terrains



La clôture sera composée d'un grillage derrière lequel sera plantée une haie taillée à 1m80 de haut à terme composée d'essences locales.

Clôtures éventuelles à l'intérieur des parcelles (à la charge des acquéreurs)

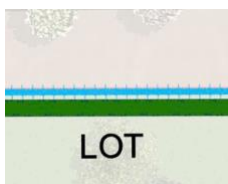
La clôture sera composée d'un grillage.

En limite de fond de parcelle des lots 1 à 7 et 18 à 22



Il sera mis en place un grillage rigide doublé d'une haie champêtre non taillée composée d'essences locales.

En limite de fond de parcelle des lots 8 à 16 et 17 pour partie



Il sera mis en place un grillage souple doublé d'une haie champêtre non taillée composée d'essences locales.

4- 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 2 relatives à la pente 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 ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement. 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 (voir annexe).

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, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).

Ces dispositions ne sont également pas applicables aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement doivent être maintenues à leur niveau.

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).

À l'arrière des parcelles 18 à 21, le long de la Grande rue, hors cône de vue, seront plantés à minima deux arbres de haute tige par parcelle pour créer un écran végétal. Les fonds des parcelles 21 et 22 seront plantés d'arbustes pour créer un écran végétal tout en préservant le cône de vue demandé dans l'OAP.

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

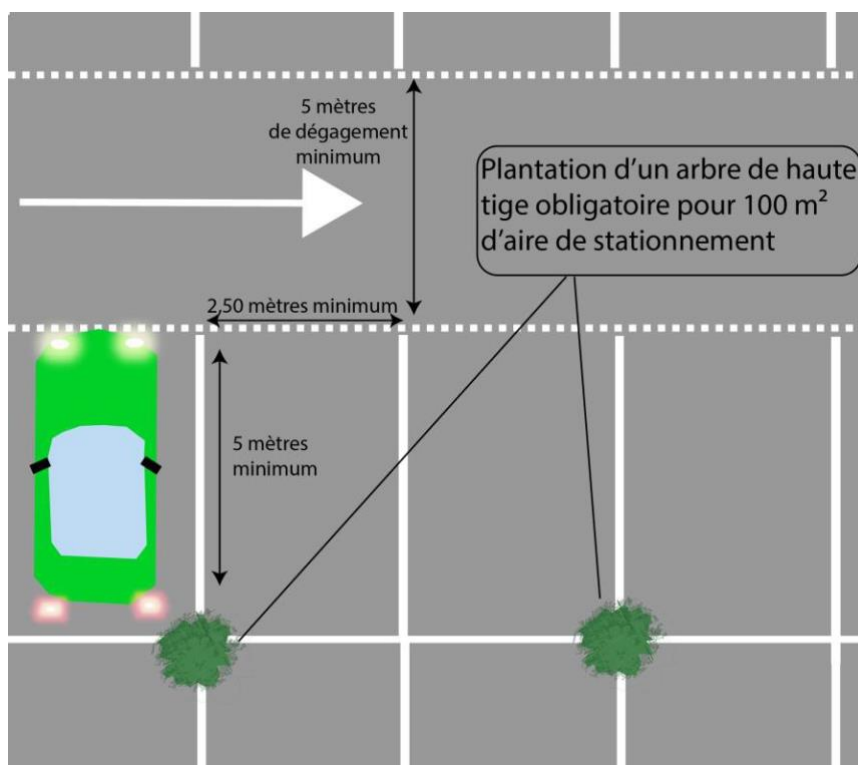
constructions existantes.

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
- 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.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé deux places de stationnement pour une surface de plancher de logement inférieure ou égale à 80 m².

Il est créé trois places de stationnement pour une surface de plancher de logement strictement supérieure à 80 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.

En outre, dans le secteur 4 identifié sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les orientations en matière de stationnement doivent être respectées.

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.

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition PA4.
Chacune des parcelles sera équipée de 2 places de stationnement privatives non closes.
De plus, chacune des constructions devra être équipée au minimum d'une place de stationnement couverte supplémentaire. Les accès véhicules en sous-sol 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 commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou 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. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans une même construction.

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 à minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède à 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 nettoyage et de viabilité hivernale.

En outre, dans les secteurs soumis à OAP, identifié sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

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.

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.

A l'intérieur de l'unité foncière, les réseaux eaux usées et eaux pluviales sont réalisés en système séparatif.

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).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

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 ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement peuvent subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

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.