

DISPOSITIONS GENERALES

LE PRESENT REGLEMENT S'APPLIQUE A TOUTES DEMANDES D'AUTORISATION DU SOL ET S'AJOUTE AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPLICABLES DANS LA COMMUNE.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale sont interdit, les constructions ou installations qui par leur nature, leur volume, leur emprise, leur aspect, leur situation, leurs dimensions, ou leur emplacement sur la parcelle, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'opération ou de l'une des parcelles, voire aux lieux avoisinants, au site ou au paysage.

Plus précisément sont interdits, notamment :

- les sous-sols et les caves accessibles depuis l'extérieur,
- les constructions provisoires ou précaires,
- le stationnement des remorques, caravanes et camions, sur les parcelles, mais également sur la voirie et les trottoirs,
- l'ouverture de carrières, de l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux, des exhaussements à l'exception de ceux liés au comblement de la partie Sud de la rue du Baron Jean d'Estrées,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes (notamment ceux issus des constructions ...)
- les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage autre que public.
- le stationnement des poids lourds,
- les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement ou soumis à déclaration ...

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION DES SOLS AUTORISES

A l'exception de la parcelle Nord devant accueillir un programme collectif de douze logements, les parcelles du présent sont réservées à la construction d'habitation à caractère résidentiel pouvant comporter accessoirement des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale.

Chaque parcelle ne peut accueillir qu'un seul logement.

ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Le nombre d'accès pour véhicule est limité à un par parcelle.

Les accès sont principalement localisés au Nord de la parcelle, pour permettre une orientation optimale des constructions au Sud. L'accès doit se conformer à celui indiqué sur la pièce graphique du règlement. Aucun autre accès véhicule ne peut être créé sur les voies circulées.

La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les lots libres et à 3,50 mètres pour les lots en accession sociale.

Le traitement des accès du domaine public à la construction doit être présenté dans la demande de permis de construire.

D'autres accès à destination des piétons peuvent être réalisés sur les limites parcellaires donnant sur des espaces publics et des espaces privés communs.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Assainissement :

1.1 - Eaux usées :

Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Une boîte de branchement «Eau Usée» sera implantée en limite de propriété.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les noues, fossés ou ouvrages destinés à recevoir les eaux pluviales est formellement interdite.

1.2 - Eaux pluviales :

Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération est celui de l'infiltration au plus près de la goutte de pluie, par des techniques qui préservent le cycle de l'eau et la ressource en eau.

L'application de ce principe pour chaque parcelle interdit tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics (trottoirs, voiries, espaces verts, bassin de rétention ...).

Pour les eaux pluviales du domaine public, la collecte s'organise à partir d'un réseau de noues et de canalisations mises en place par l'aménageur pour être conduites vers des bassins de stockage et d'infiltration. En sortie du bassin de rétention, le débit sera régulé à 1 litre par seconde et par hectare.

Pour les eaux pluviales du **domaine privé**, la gestion doit être réalisée à la parcelle. Les aménagements doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales par évaporation et/ou par infiltration. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire et **doivent être précisés au moment du dépôt du permis de construire.**

En cas de mise en œuvre de citernes d'eau, elles seront, soit implantées à l'intérieur des bâtiments, soit enterrés.

2 - Gestion des déchets :

Le service public de collecte et d'élimination des déchets a instauré le tri sélectif.

Les déchets en attente de collecte doivent être installés dans les points de collecte en bois créés à cet effet et attribué à chaque lot.

Aucun conteneur ou point d'apport volontaire ne devra être visible depuis le domaine public.

ARTICLE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les divisions parcellaires portées au plan doivent être respectées.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives.

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

Les bâtiments doivent être implantés de façon à éviter que, lorsque le soleil est à son zénith, leurs ombres portées masquent les bâtiments voisins.

D'une manière générale, il convient de privilégier l'intégration des bâtiments annexes au sein de la construction principale.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour assurer la mixité urbaine au sein du quartier, les densités peuvent varier, non pas en fonction des lieux, mais en fonction des typologies de logements :

- l'emprise au sol des constructions liées aux logements en lot libre doit se limiter à 40% de la surface totale de la parcelle,

- l'emprise au sol des constructions liées aux logements en accession et en collectif doit se limiter à 50 % de la surface totale de la parcelle.

Dans tous les lots, les surfaces imperméabilisées (constructions et aires d'évolution des véhicules) ne doivent pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle. Ce calcul doit être exprimé dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les logements en accession et en lot libre, la hauteur des constructions est plafonnée au Rez-de-chaussée +combles ou au R+1 sans combles.

Pour les logements en collectif, la hauteur des constructions est plafonnée au R+2+combles ou au R+3 sans combles.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

- limiter les terrassements et chercher l'encastrement dans le terrain naturel,
- composer avec les constructions voisines existantes.

2 - La composition et l'aspect :

La composition et l'aspect des constructions sont dictés par les deux principes suivants :

- l'application des logiques bioclimatiques recherchant des façades capables de capter les rayons du soleil en hiver et de s'en protéger en été,
- L'emploi de matériaux traditionnels (le bois, la brique de teinte locale, les enduits ...) facilitant l'intégration des constructions dans les habitudes constructives locales, avec une proportion inférieure ou égale à 40% pour le bois.

En outre, les constructions doivent privilégier l'implantation des lignes de faîtage, parallèlement aux courbes de niveau.

3 - Les couvertures :

Les toitures des constructions principales doivent être composées, soit de pans présentant une pente comprise entre 30 à 50° maximum, soit de toiture-terrasse.

Les toitures en pente doivent être couvertes de tuiles naturelles, dans la gamme des rouges et noirs, non vernies, choisies en harmonie avec les matériaux de façade.

Les équipements techniques doivent s'intégrer à la couverture et être composés avec les ouvertures de la toiture et de la façade.

4 - L'éclairage des combles

Les ouvertures en toiture, visibles du domaine public, doivent être constituées de petites lucarnes ou de châssis de toit et composés avec les ouvertures des façades.

5 - Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

Les vérandas, les abris de jardin et les extensions en bois échappent à cette règle.

6 - Les cuves et citernes

Les cuves ou les citernes doivent être enterrées.

7 - Les caves

Les caves sont autorisées uniquement si elles sont accessibles depuis l'intérieur.

8 - L'architecture écologique

D'autres aspects, d'autres matériaux et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de « l'architecture écologique ».

9 - Les clôtures

Vue le dénivelé du terrain des murets bas peuvent être maçonnés pour une hauteur maximum de 0.8 mètres sur les limites. Ils sont obligatoirement revêtus d'un enduit clair uniforme ou de brique identique à la construction. Les parements (brique, pierre...) sont interdits.

Un grillage de coloris vert standard, noir ou gris Ral 7016 (très foncé se rapprochant du noir), fixé sur poteau (bois ou métal) peut être installé.

Ces dispositifs ne doivent pas excéder 1,80 mètre (grillage seul ou muret et grillage compris).

La mise en œuvre d'une clôture végétale est obligatoire à l'intérieur de la parcelle.

Les limites latérales et de fond de parcelle donnant sur les parcelles voisines privées, doivent être matérialisées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- celles parallèles aux courbes de niveau naturelles, orientées Est-Ouest, sont obligatoirement doublées, sur leur face intérieure, de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- celles orientées Nord-Sud sont doublées ou non, sur leur face intérieure, de végétation (hauteur maximale de 2 mètres).

Les portails ont une hauteur maximale de 1,8 mètre. Les pilastres pour soutenir le portail sont de facture identique aux murets.

Les portillons sont également autorisés en fond de parcelle pour permettre un accès direct sur les axes et espaces piétonniers. Ils sont fixés sur des poteaux en bois ou en métal, sans pilastre. Le bois est naturel ou peint de couleur noire, comme le grillage.

Les projets de clôtures seront indiqués dans les demandes de permis de construire du bâtiment principal ou autorisés par la suite dans le cadre d'une demande de déclaration préalable.

Le principe est que la clôture grillagée doit nécessairement rester à claire voie et ne supporte aucune obstruction par l'utilisation de matériau type « paillage » ou autre occultant.

Il est toutefois autorisé d'occulter le grillage en limite de propriété sur une longueur de 4 mètres maximum à partir du pignon. Dans ce cas l'occultant sera réalisé :

-soit par la mise en place de lamelles ou de bandes de PVC souples ou de bois qui se glissent verticalement dans les mailles des clôtures en panneaux rigides de même couleur que le grillage existant,

- soit par la mise en place de panneau bois,

Les autres occultant de type « paillage » restent interdits.

Les abris de jardin en acier ou métallique sont interdits.

ARTICLE 12 : LE STATIONNEMENT

Au moins une place de stationnement imposée par le PLU ne doit pas être couverte et doit être matérialisée par une zone de stationnement implantée en entrée de parcelle.

Le nombre et la matérialisation des stationnements doivent obligatoirement figurés dans la demande de permis de construire.

Dans le cas d'une construction recevant une activité libérale, il sera imposé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON réservée à l'activité. Chaque place doit être matérialisée sur la demande de permis de construire.

Pour le stationnement des véhicules, deux types de revêtements sont prévus :

- celui répondant à des usages courants et à des besoins quotidiens peut être réalisé en surface minérale (pavés béton de préférence) tout en assurant l'infiltration des eaux pluviales conformément à l'article 4.
- celui répondant à des contraintes occasionnelles de sur-fréquentation doit être réalisé impérativement en matériau perméable du type dalles béton gazon.

L'utilisation d'enrobé à l'intérieur des parcelles est strictement interdit.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'image du quartier est celle d'un coteau calcaire arboré, où la nature prédomine.

Les espaces plantés au sol doivent couvrir au minimum :

- 40% de la surface des lots pour les logements en accession et en lot libre,
- 30% de la surface des lots pour les logements en collectif.

Les plantations concernent essentiellement les limites parcellaires.

Pour le traitement de ces limites sont autorisées les plantations de type haie vive, ou les haies taillées ne dépassant pas 1,50 mètres de haut en front à rue, ou 2,00 mètres en limites latérales ou en fond de parcelle.

Les haies sont de type mixte (mélange d'espèces variées).

Les essences sont locales et sont choisies dans les listes ci-après.

Les plantations de type conifères (Thuya, etc...) sont interdites.

La plantation d'arbres tiges doit également respecter les listes ci-après.

Les arbres :

Aulne glutineux* (*Alnus glutinosa*); Charme (*Carpinus betulus*); Chêne pédonculé (*Quercus robur*); Erable champêtre (*Acer campestre*); Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*); Frêne commun* (*Fraxinus excelsior*); Peuplier tremble* (*Populus tremula*); Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).

* Arbres pour secteurs plus humides (bas de pente, bassin de tamponnement des eaux pluviales...). N.B.: les Saules, fortement identitaires de la plaine maritime, ne sont pas préconisés sur le coteau.

Les arbustes et les haies :

Ajonc d'Europe* (*Ulex europaeus*); Argousier* (*Hippophae rhamnoides*); Charme (*Carpinus betulus*); Cornouiller mâle (*Cornus mas*); Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*); Eglantier (*Rosa canina*); Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*); Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*); Noisetier (*Coryllus avellana*); Prunellier* (*Prunus spinosa*); Sureau noir* (*Sambucus nigra*); Viorne mancienne (*Viburnum lantana*); Viorne obier (*Viburnum opulus*), les lauriers (*Prunus laurocerasus*), les troènes verts / dorés / Vulgaires, les cotonéasters. .

* Arbustes résistants bien aux vents.

Le mélange d'arbustes épineux, de feuillus caducs et de persistants est idéal pour constituer des limites privatives denses et opaques (protection contre le vent, les intrusions ...). En outre la diversité des feuillages, des floraisons au fil des saisons et des fructifications est également intéressantes pour la faune et plus particulièrement les oiseaux.