

Règlement du lotissement du Parc de Halley (PA10) :

Ce document vient compléter les règles de la zone AUE du plan Local d'Urbanisme de la commune de Bois Guillaume approuvé le 17 janvier 2008 et modifié le 17 juin 2009, qui s'appliquent pour ce projet de lotissement.

Les opérations de constructions devront s'inscrire dans une démarche de très haute qualité environnementale et de développement durable. Les pétitionnaires mèneront une réflexion dans le cadre du dépôt des permis de construire et devront développer les thèmes prescrits dans le cahier des charges du permis d'aménager, article XI page 5.

ARTICLE 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1. Toutes les occupations ou utilisations des sols autres que celles énumérées à l'article 2.
2. Les abris de jardin de type préfabriqué sont interdits.

ARTICLE 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1. Sont autorisés les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif et de bureau ou de service.
- 2.2. Pour les lots individuels n° 1 à 78 et 92 à 103 : la réunion de lot est interdite, il ne sera autorisé qu'une seule habitation et qu'un seul logement par habitation.
- 2.3. Le lot technique n° 104 sera aménagé par le ou les acquéreurs des lots 98 à 103 afin de réaliser une voie d'accès en commun ainsi que les réseaux de desserte.

ARTICLE 3 - Accès et voirie

3.1. - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) par rapport à l'alignement.

3.2. - L'aménageur réalise dans l'emprise de chaque parcelle de lot individuel, une entrée privative de 5m de profondeur et 5m de largeur: elle constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement.

L'emplacement précisé sur les plans est indicatif ; il deviendra définitif lors de la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement.

La pente des entrées sera réglée pour un écoulement des eaux vers le domaine commun. En cas de réalisation de portail par l'acquéreur, il sera placé en recul de la voirie, en extrémité de l'entrée.

3.3. - L'adaptation de la voirie nécessite la création de terrassement en remblai ou déblai dans les parcelles privatives ; l'emprise de ces talus et plates-formes créés lors des travaux d'aménagement constitue une servitude sur les lots. Les acquéreurs en tiendront compte pour la réalisation de leurs modelages privatifs et le raccordement altimétrique de leurs accès privatifs.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

4.2. - Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier et entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

4.3. - Assainissement eaux usées :

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire. Lors des études d'exécution, une cote minimum du rez-de-chaussée pourra être imposée pour permettre ce raccordement.

4.4. - Assainissement des eaux pluviales :

Chaque acquéreur des lots individuels n°1 à 78 gère ses eaux pluviales privatives sur sa parcelle, sur la base d'une protection vicennale : se référer à la note annexe jointe au présent règlement.

Pour les îlots B à D ; chaque acquéreur d'îlot gère ses eaux pluviales privatives sur sa parcelle, sur la base d'une protection centennale. Pour chacun de ces îlots, une vidange à 1 ℓ/s est possible vers la boîte de branchement pluviale prévue.

Pour l'ensemble des lots individuels 92 à 103 ainsi que le lot technique n°104 et l'îlot A ; pour tout cet ensemble, une vidange à 2 ℓ/s est possible vers la boîte de branchement pluviale prévue et par collecteur mutualisé pour un rejet en un point. Pour le calcul du volume de stockage sur la base d'une protection centennale, la répartition est la suivante :

- . vidange à 1ℓ/s pour l'îlot A
- . vidange à 1ℓ/s pour l'ensemble des lots individuels 92 à 103 ainsi que le lot technique 104

Chaque acquéreur devra vérifier la cote altimétrique du rejet.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 5 m des voies de circulation ouvertes à la circulation automobile.

Le long du mail piéton/vélo (coulée verte), les constructions pourront venir s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété.

Les constructions qui ne sont pas implantées en limite de propriété seront édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel, et ce en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 5 m pour les baies et 3 m pour les murs ou parties de murs aveugles.

Elles devront toutefois respecter le règlement graphique -document PA 9 - qui peut, pour certains lots, interdire une implantation soit sur une limite latérale, soit sur une limite de fond, et de fait imposer une marge de retrait.

ARTICLE 9 - Emprise au sol

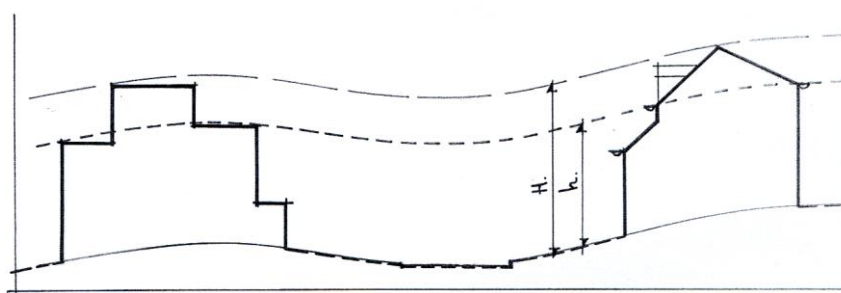
L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exclusion des ouvrages techniques devra être inférieure à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.

Hauteur maximale :

	H	h
Toutes constructions autorisées :	14 m	10 m



Dans la hauteur comprise entre "H" et "h" définies ci-dessus peuvent être édifiés :

- un étage partiel n'excédant pas 50 % de la SHON l'emprise au sol de la construction,
- certaines superstructures telles que sortie d'escalier d'accès à la terrasse, pergola...
- les machineries d'ascenseur devront être intégrées à la volumétrie de la construction.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur et clôtures

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

11.2. - La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel sauf pour les extensions de bâtiments existants dont le rez-de-chaussée est situé à une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.3. Pour les lots 39 à 42 - 69 - 70, une cote RDC minimum est imposée pour le raccordement en gravitaire de l'assainissement. Ces cotes sont indiquées sur la pièce PA8 ; elles seront confirmées et éventuellement modifiées lors des études d'exécution.

11.5. - Les antennes et paraboles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction, de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Leur impact visuel devra être particulièrement étudié et limité. Elles seront masquées au maximum des vues environnantes.

11 ;6 - les constructions de type abris de jardins seront de teinte sombre afin de se fondre dans l'environnement végétal, sauf dans le cas d'une justification architecturale motivée. Celles-ci seront conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

11.8. - Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Les couvertures :

Les couvertures des toitures à versants seront en ardoises naturelles 22x32 et/ou en zinc prépatiné.

Les toitures terrasses sont autorisées. Celles des collectifs devront être végétalisées.

Dans le cas de couvertures en ardoises, celles-ci devront observer des débords minimum de 25cm aussi bien en rives qu'en égouts, sauf dans le cas d'essentage ardoise.

Les châssis de toit seront de type encastrés.

Les maçonneries :

Les enduits extérieurs seront soit lisses soit de type gratté très fin.

Les briques et briquettes de parement flammées sont interdites.

Les murets techniques pourront être de matériaux et de teinte similaires à ceux du portail.

Les pavillons en ossature bois sont autorisés, (clin de bois).

Les modelages seront réalisés depuis la construction jusqu'en limite de la parcelle.

Les clôtures :

Les clôtures sur voirie seront constituées d'une haie végétale plantée par l'aménageur qui sera entretenue par les acquéreurs, taillée à 1m60. Cette haie pourra être doublée côté parcelle d'une clôture grillagée coloris vert ou gris anthracite ou noir de 1m50 de hauteur maximum.

Les clôtures sur limites séparatives seront réalisées par une clôture grillagée coloris vert ou gris anthracite ou noir de 1m50 de hauteur maximum, doublée obligatoirement d'une haie vive d'essences locales pouvant être ponctuellement rehaussées d'arbustes à fleurs.

Le portail aura une hauteur maxi de 1m60, il sera plein et identique d'aspect et de couleur aux menuiseries de l'habitation, la largeur du portail ne pourra excéder 5 mètres. Il sera implanté face à un des emplacements du stationnement au choix du pétitionnaire, sans gêne pour un stationnement effectif d'une place en plus du passage. Les piliers auront une hauteur maxi de 1m80 et pourront être de teinte et matériaux similaires à ceux du portail.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

12.1. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont une couverte.
- Pour les commerces, bureaux et services : 1 place pour 30 m² de SHON.
- Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places de stationnement est défini en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

12.2. - Pour les logements individuels, le stationnement des véhicules se fera en rez-de-chaussée ou en semi-enterré (demi niveau).

12.3. - Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

12.4. - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

12.5. - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

Par ailleurs, des adaptations mineures pourront être autorisées, pour tenir compte notamment de la proximité de parkings banalisés.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

13.1. - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts. L'emplacement des conteneurs de stockage des déchets devra figurer dans chaque permis de construire.

13.2. - Pour toute opération de construction à l'exclusion des ouvrages techniques, un minimum de 40 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

13.3. - Dans l'espace vert des programmes collectifs seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. La surface minimum sera établie sur la base de 20 m² par logement.

13.4. - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire. Les thuyas sont interdits.

ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Les constructions devront répondre aux conditions suivantes :

	C.O.S. maximum
Constructions :	
- à usage d'habitation	0,55
- à usage d'équipement collectif	0,80
- à autres usages autorisés	0,55

Document annexe

Gestion des eaux pluviales privatives des lots individuels

Chaque acquéreur prend en charge la gestion de ses eaux pluviales privatives pour assurer au minimum une protection vicennale. Toutes les eaux privatives devront être gérées : toitures, accès, chemin...

Un trop plein du stockage privatif rejoindra l'ouvrage en attente en limite de propriété.

Volume :

La précipitation vicennale horaire est de 32 ℓ/heure par m².

On raisonne pour 130 m² revêtue.

Le volume est de : 130 m² x 32 ℓ/h = 4 160 litres

On prendra 4,5 m³ pour 130 m² revêtu.

Principe de gestion :

Il est préconisé une grande surface d'infiltration de façon à avoir une très faible hauteur d'eau en privilégiant les stockages à ciel ouvert pour favoriser l'échange terre/air/eau.

⇒ **le jardin d'infiltration**

Pour obtenir 4,5 m³ de stockage utile, on aura 45 m² d'épandage en 0m15 de hauteur d'eau. Cette zone sera plantée de végétation hygrophYTE.

⇒ **le stockage-infiltration par plateau de drainage ou d'épandage**

Pour obtenir 4,5 m³ de stockage utile, on aura 45 m² d'épandage sous forme de massif comprenant :

- concassé de 25cm d'épaisseur sur lit de gravier de 15cm d'épaisseur
- drains d'épandage
- entouragement de l'ensemble par géotextile

⇒ **si l'acquéreur souhaite réutiliser les eaux pluviales selon préconisations parues au Journal Officiel du 29 août 2008 :**

La cuve aura un trop plein pour rejoindre un massif d'épandage tel que défini ci-dessus.

Le volume de cette cuve ne pourra pas être comptabilisé en tant que stockage utile.

EN CONCLUSION

Jusqu'à 130 m² de surface revêtue :

4,5 m³ de stockage réalisé par 45 m² d'épandage

soit en jardin d'infiltration réglé à 0m15 de hauteur

soit en massif d'épandage de 0m40 d'épaisseur avec drains et géotextile

Au delà de 130 m², la règle de trois s'applique :

- $\frac{\text{surface revêtue} \times 4,5 \text{ m}^3}{130 \text{ m}^2} = \mathbf{V \text{ (volume de stockage)}}$

- $V \times 10 = \text{surface d'épandage en m}^2$

soit en jardin d'infiltration réglé à 0m15 de hauteur

soit en massif d'épandage de 0m40 d'épaisseur avec drains et géotextile