

**OUARVILLE
28150**

**Aménagement d'un lotissement
«Lotissement La Vigne »
Tranche 1**

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DE LOTISSEMENT PA10

MAITRISE D'OUVRAGE

SAEDEL

1, rue d'Aquitaine
28110 LUCE



ARCHITECTE

AMJ PARIS

64, rue Saint Martin
28100 DREUX

ARCHITECTURE

AMJ PARIS

JUILLET 2023

Chapitre V -Règles applicables au secteur 1AU

Rappel de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

La zone 1AU définit des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage

Dispositions générales :

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

ZONE 1AU

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article 1AU1	Occupations et utilisations du sol interdites	
	<ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière - Restauration - Commerce de gros - Cinéma - Salle d'art et de spectacles - Industrie - Entrepôts - Centre de congrès et d'exploitation 	Les constructions à usage d'habitation sont seules autorisées sur le lotissement.
Article 1AU2	Volumétrie et implantation des constructions	
Article 1AU2-A	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	Les constructions doivent s'implanter en recul supérieur ou égal à 3 mètres des voies.	Les constructions seront implantées dans une marge de recul de 5m à 10m par rapport à la façade.
Article 1AU2-B	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.	En cas de retrait, les constructions seront implantées à une distance minimale de 2m dans le cas d'une façade aveugle. Dans le cas d'une façade comportant des ouvertures, la distance minimale sera de 3m.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article 1AU2-C	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	
	Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.	Non modifié.
Article 1AU2-D	Emprise au sol des constructions	
	L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.	Non modifié.
Article 1AU2-E	Hauteur des constructions	
	La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 9 mètres au faitage.	Non modifié.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article 1AU3	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 1AU3-A	Les toitures	
	<p>La conservation et la restauration de lucarnes ou cheminées peuvent être imposées. Dans le cas de création de lucarnes ou cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.</p> <p>Certaines constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les types de toitures, de matériaux utilisés ou de pentes à respecter, en raison de l'usage technique qui les caractérisent. C'est notamment le cas des serres et des vérandas.</p> <p>Une diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction architecturale intéressante, dans le cas de recherche de rétention d'eau pluviale, dans le cas de recherche de performance énergétique, dans le cas d'une construction à usage d'équipement collectif.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes inférieurs à la construction principale, avec un élément de modénature, soulignant cette toiture terrasse. L'acrotère doit être en ce cas suffisant pour cadrer les éléments techniques.</p> <p>La toiture de la construction principale présentera deux versants.</p> <p>Matériaux : La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles de pays ou mécaniques de teinte brun, rouge, vieilli, chaume ou matériaux d'aspects similaires.</p> <p>Le bac acier et le zinc sont interdits.</p> <p>Matériaux : tôle acier nervurée, tôle ondulée interdites</p>	Non modifié.
Article 1AU3-B	Les façades	
	<p>La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.</p> <p>L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. Les différents murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.</p> <p>Les couleurs vives sont interdites.</p>	Non modifié.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article 1AU3-C	Les clôtures	
	<p>Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. L'édification de clôtures n'est pas obligatoire. Néanmoins, dans les secteurs concernés par le principe d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, en cas d'implantation en recul des constructions et annexes, l'édification d'une clôture pourra être exigée afin de respecter la continuité de l'ordonnancement bâti sur voie. Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toile et film plastique, parpaings apparents, tôle ondulée sont interdits. Toute clôture doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager. Dans le cadre du prolongement de clôtures existantes, la hauteur maximale de la clôture nouvelle pourra atteindre la hauteur de la clôture préexistante. Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales</p> <p>Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes. La hauteur maximale des clôtures autorisées est de 2 mètres. Les murs pleins sont interdits. Sont autorisés les murs bahut avec réhausse pour une hauteur minimale de 1,10 mètre de hauteur éventuellement surmonté d'une balustrade à claire-voie.</p>	<p>Les clôtures sur domaine public seront limitées à une hauteur de 1,60m.</p> <p>Les places de jour ne pourront pas être closes.</p>

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article 1AU4	Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions	
	<p>A. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE Le règlement peut déterminer, sous forme d'un pourcentage ou d'un coefficient, la surface minimale d'espaces libres à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction ou d'aménagement. Cette surface minimale est déterminée par rapport à la totalité de l'unité foncière.</p> <p>B. PLANTATIONS La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable ou une espèce protégée doit être préservée. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la biodiversité et/ou la trame verte et bleue. Concernant les espaces à planter ou végétaliser au sein des aménagements, il est important de privilégier dans ce cadre un assortiment d'essences locales feuillues.</p> <p>C. GESTION DES DÉCHETS Les voies créées ou modifiées doivent permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts liés aux constructions et l'enlèvement des ordures ménagères. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.</p>	Non modifié.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article 1AU5	Stationnement	
	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Dimensionnement suffisant des places de stationnement Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur. Une place de stationnement classique doit être d'une surface de 25 m² y compris les accès.</p> <p>Performance énergétique et environnementale des aires de stationnement Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements). Les aires de stationnements réalisées au sein des zones à vocation d'activités économiques devront notamment tenir compte des orientations définies dans le cadre de l'OAP.</p> <p>Réaffectation et évolution de constructions existantes Dans le cas d'une extension, réhabilitation ou restructuration d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet. Dans le cas du changement de destination d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.</p> <p>Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sous la forme de places de jour par logement à l'intérieur de la propriété.</p>	<p>Les places de jour ne pourront pas être closes. Pour le lot A, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. (Cf article R 111-25 du code de l'urbanisme)</p>

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article 1AU6	Desserte par les voies publiques ou privées	
	<p>A. Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès ; ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès. Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.</p> <p>B. Voirie Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...) Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères. L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs d'infiltration et de rétention des polluants routiers. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p>	Non modifié.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
	<p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p>	Non modifié.
Article 1AU7	Desserte par les réseaux	
	<p>A. Adduction d'eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.</p> <p>B. Assainissement des eaux usées Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur notamment le règlement sanitaire départemental. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire. Le rejet d'eaux usées non traitées dans l'environnement ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire et de la commune.</p>	Non modifié.

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
	<p>C. Assainissement des eaux pluviales Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires garantissant leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain. Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations.</p> <p>D. Réseaux d'énergie Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire. Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.</p> <p>E. Communications numériques Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.</p>	<p>Non modifié.</p>

SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Numéro du lot	Surface du Lot (m2)	Surface de plancher maximale autorisée (m2)
LOT 01	555	300
LOT 02	563	300
LOT 03	564	300
LOT 04	565	300
LOT 05	567	300
LOT 06	568	300
LOT 07	548	300
LOT 08	571	300
LOT 09	584	300
LOT 10	588	300
LOT 11	608	300
LOT 12	643	300
LOT 13	581	300
LOT 14	601	300
LOT A	1284	750
TOTAL	9390	4950