

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT DU POINT DU JOUR A TIGNE (49)

MAITRISE D'OUVRAGE
COMMUNE DE TIGNE

PA 10 REGLEMENT

MARS 2015



forma⁶



MAITRISE D'ŒUVRE

FORMA6 ARCHITECTURE, URBANISME, PAYSAGE
ECR INFRASTRUCTURE, VRD, HYDRAULIQUE

2. REGLEMENT DU SECTEUR (PA10)

Le présent règlement fixe les règles pour le lotissement communal du « Point du Jour » (en gras et rouge) créé par la commune de Tigné sur un terrain initialement cadastré section ZI, parcelles 45, 46 et 47 et B n°904.

Ce règlement, reprend les éléments applicable à la zone Uh du PLU de Tigné. Certains points relatifs aux articles 1Uh 3, 1Uh 4, 1Uh 6, 1Uh 7, 1Uh 8, 1Uh 9, 1Uh10, 1Uh11, 1Uh12, 1Uh13 sont précisés ou modifiés afin de répondre au mieux aux enjeux d'inscription du nouveau quartier dans son environnement.

Le lotissement est destiné à la construction de maisons à usage d'habitations
Le lotissement comprend 12 parcelles en lots libres, numérotées de 1 à 12, destinées à la vente et 4 parcelles individuelles groupées numérotées de 13 à 16 destinées à un bailleur social.

Leurs surfaces approximatives sont indiquées sur la notice descriptive (PA2), le plan de composition du projet (PA4) et le plan masse illustratif du projet (PA9).
Les superficies et limites exactes des lots seront rendues définitives après bornage par le géomètre de l'opération.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Uh 2.

ARTICLE Uh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1 – Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (masses boisées) identifié en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

2 – Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

• Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone Uh**, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,

- **dans l'ensemble de la zone Uh**, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,

- **pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé** (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;

• ne sont admises dans la zone Uh que les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.

- Les lotissements.

- Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service, d'entrepôt commercial.

- Les constructions à usage d'activité artisanale ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

- L'extension des activités viticoles déjà implantées dans la zone (par extension de bâtiments existants ou création de bâtiments nouveaux).

- L'extension des autres activités agricoles déjà implantées dans la zone (par extension de bâtiments existants ou création de bâtiments nouveaux), sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitation.

- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.

- Les constructions à usage de stationnement et les parcs de stationnement.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uh 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le Lotissement du Point du Jour, chaque parcelle possède un accès unique (mutualisé piétons/véhicules) de largeur identifiée au plan de composition (PA4) et au plan masse illustratif (PA9).

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, l'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur Uha, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone Uh, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Lorsque le réseau collectif sera réalisé, ce dispositif devra être shunté pour permettre le raccordement de la construction au réseau.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans le Lotissement du Point du Jour, les eaux de voirie seront collectées par des noues et / ou fossés de transport, puis seront acheminées dans des noues et bassins de rétention de faible profondeur via des collecteurs renforcés (PVC CR8 supportant de faibles couvertures de chaussée). Un ouvrage de régulation en amont de chaque dispositif de temporisation sera mis en place avec dispositif de surverse ainsi que dégrillage et décantation en entrée. La noue centrale servant d'espace de jeux fera une profondeur en son point le plus bas de 60cm environ.

L'ensemble des eaux rejetées vers le milieu naturel respecteront les contraintes réglementaires du SAGE Layon en termes de débit de fuite (2l/s/ha au maximum).

Afin d'éviter un ruissellement trop important sur les parcelles, il est préconisé de privilégier les aménagements suivants :

- Mise en place de matériaux perméables pour les accès aux garages et habitations**
- Évacuation des eaux de ruissellement des terrasses, chemins, cours dans les espaces verts privatifs et les accotements (haies)**

Un tabouret de branchement individuel sera mis en place en limite de propriété sur le domaine public.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés et publics (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Concernant le Lotissement du Point du Jour :

Eclairage public :

Le réseau sera alimenté à partir d'une armoire de commande située à l'intérieur du futur transformateur au nord du lotissement.

L'éclairage sera assuré par des candélabres de hauteur de feu d'environ 4-5m qui seront disposés tous les 25m environ le long de la voie de desserte. Les éclairages mise en œuvre devront utiliser des procédés durables à faible consommation énergétique. Ils devront de plus respecter les normes d'éclairage pour l'accessibilité.

Ces prestations seront exécutées sous la maîtrise d'ouvrage du SIEML.

ARTICLE Uh 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Uha et pour les terrains en zone Uh non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement mais pour lesquels le Zonage d'Assainissement prévoit qu'ils le soient, pour accueillir une construction ou installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone Uh, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Cependant, lorsque la construction à édifier s'implante entre deux constructions existantes déjà implantées à l'alignement, elle doit obligatoirement être implantée à l'alignement pour conserver la continuité bâtie sur la rue.

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 2 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 2 m de l'alignement.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut ne pas respecter les règles précédentes pour un motif d'ordre technique à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité.

Concernant le Lotissement du Point du Jour, les futures constructions devront privilégier dès que possible un ensoleillement optimal de leur façade sud pour des projets d'habitats économiques et écologiques.

Les constructions devront exclusivement être implantées dans les emprises constructibles signifiées sur le plan de composition (PA4).

Chaque lot présentera des emprises constructibles, de différents ordres :

-Emprise constructible principale : hauteur maximale à l'égout autorisée à 6m (toiture limitée à 2 pentes)

-Emprise constructible secondaire : hauteur maximale à l'égout autorisée à 4m (toiture limitée à 2 pentes)

-Emprise abri de jardin : hauteur maximale au faîtage de 2.10m (toiture limitée à 2 pentes)

**-Emprise abri léger de stationnements : hauteur maximale à l'égout de 4m
(toiture limitée à 2 pentes)**

ARTICLE Uh 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut ne pas respecter les règles précédentes pour un motif d'ordre technique à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité.

Concernant le Lotissement du Point du Jour, pour favoriser la compacité et diminuer les déperditions énergétiques, les constructions devront s'implanter, dès que la situation le permet, en mitoyenneté. Les constructions devront exclusivement être implantées dans les emprises constructibles signifiées sur le plan de composition (PA4).

L'Architecte Urbaniste Conseil veillera à ce que les ombres portées de toute nouvelle construction ne nuisent pas à la qualité d'ensoleillement des espaces de vie et des jardins des parcelles riveraines.

ARTICLE Uh 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Concernant le Lotissement du Point du Jour, les constructions devront exclusivement être implantées dans les emprises constructibles signifiées sur le plan de composition (PA4) tout en étant conforme aux règles d'implantation des constructions.

D'une manière générale, l'implantation des constructions devra :

- accompagner les voies, les chemins et les espaces publics
- privilégier la mitoyenneté
- s'ouvrir dès que possible vers le Sud
- préserver un espace extérieur planté et aménagé

ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé, sauf disposition contraire figurant aux documents graphiques (zone non aedificandi où seules sont autorisées les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et les piscines).

Concernant le Lotissement du Point du Jour, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à édifier doit rester en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Concernant le Lotissement du Point du Jour, la hauteur des constructions sera régie par les bandes de constructibilité principale et secondaire signifiées sur le Plan de Composition (PA4).

Constructibilité principale : hauteur maximale de 6m à l'égout

Constructibilité secondaire : hauteur maximale de 4m à l'égout

Les maisons dont les rez-de-chaussée sont uniquement destinés à des annexes (garages, ateliers...) dites « sur sous-sols » sont interdites.

ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit au maximum conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine, d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques

(ex. : architecture bioclimatique) ou d'une extension d'un bâtiment ne respectant pas les dispositions du P.L.U., certaines prescriptions énoncées ci-dessous (3. Façades ; 4.

Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en oeuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, photovoltaïques, etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou

d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

Concernant le Lotissement du Point du Jour, le nombre de pentes pour les constructions à usage d'habitation est limité à 2. Les toitures en « croupes » (4 pentes) sont proscrites. D'une manière générale, la volumétrie des constructions à usage d'habitation doit être simple, épurée et compacte.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

3. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Les bardages bois devront être teintés foncés ou peints dans le ton des constructions voisines (cf. teinte des enduits traditionnels dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire).

L'emploi de bardages métalliques ou fibro-ciment n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités artisanales ou agricoles, ainsi que pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m². Ils devront être de teinte sobre : gamme de gris, brun, vert foncé, ardoise.

Concernant le Lotissement du Point du Jour, les façades et pignons aveugles donnant sur l'espace public (voie principale, aire de jeux, bassins de rétention) sont proscrits. Les façades enduites de nuance E2, E4 et E7 issu du Nuancier du Maine et Loire ne sont pas autorisées.

Les matériaux autorisés pour les abris de jardins sont le bois et le métal. L'emprise de ces annexes ne peut excéder 12m² et seront implantées dans une bande de 3m de large maximum, la hauteur extérieure du faitage sera de 2.10m avec des toitures à faible pente (30%max).

N.B : Les lots 5/6/7/8 de par leur superficie devront intégrer les abris de jardins dans leur garage.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte bleu-schiste,
- la tuile canal.

L'emploi de la tuile mécanique à côtes est uniquement autorisé pour la restauration ou l'extension de constructions existantes déjà recouvertes par ce matériau.

Pour les constructions à usage d'équipement, d'activités artisanales ou agricoles, ainsi que pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², la couverture doit être de teinte ardoise ou de la teinte des tuiles canal et d'aspect mat.

Concernant le Lotissement du Point du Jour, les toitures en tuiles sont interdites. Est autorisé l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte bleu-schiste ainsi que les matériaux différents du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique (zinc, bac acier..) toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, photovoltaïques, etc.) (liste non exhaustive).

Pour toute construction, les toitures en croupes (4 pentes) ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.

5. Châssis de toiture.

Les châssis de toiture doivent être posés en encastrés dans le plan de la toiture, sauf dans le cas d'une couverture en tuiles canal.

Dans le Lotissement du Point du Jour, les chiens assis devront se situer dans le plan de la façade et non en retrait.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en grison ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

La couleur des menuiseries peintes doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

Concernant le Lotissement du Point du Jour, les coffrets de volets roulants seront encastrés dans la construction.

7. Vérandas.

Les vérandas doivent être réalisées en cohérence avec la maison existante au niveau de leur volumétrie.

8. Clôtures.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, sauf pour assurer un raccordement architectural satisfaisant au mur voisin.

Si une clôture est édifiée sous forme de mur, il doit être soit en moellons de pierres locales, soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*.

** La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

Concernant le Lotissement du Point du Jour, les clôtures ne sont pas obligatoires mais réglementées.

En limite du domaine public, elles seront traitées ainsi :

- **Grillage type « grillage à mouton » en acier galvanisé à maille carrée non plastifié d'une hauteur de 1.50m sur poteaux ronds en bois.**

-

En limite séparative, elles seront traitées ainsi :

- **Grillage type « grillage à mouton » en acier galvanisé à maille carrée non plastifié d'une hauteur de 1.50m sur poteaux ronds en bois.**
- **Possibilité de mettre des panneaux bois d'une hauteur de 1.80m dans la continuité du bâti sur une longueur maximale de 4m. Le reste du linéaire de clôture sera de 1.50m en grillage type « grillage à mouton » en acier galvanisé à maille carrée non plastifié sur poteaux bois.**

Les portails et portillons en limite de propriété sont interdits. Ils devront être implantés en limite intérieure des enclaves de stationnements dans la continuité du bâti et seront d'une hauteur maximale de 1.50m.

ARTICLE Uh 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone Uh, le stationnement des véhicules correspondant à la destination ; l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cependant, dans le secteur Uhs, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Exception :

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Concernant le Lotissement du Point du Jour, les aires de stationnements se situeront en façade avant côté espace public.

Chaque parcelle (hors logements sociaux) possède à minima 2 places de stationnements hors garage. Pour les parcelles 1 à 4 et 9 à 12, il est possible de garer jusqu'à 4 voitures y compris le garage ; pour les parcelles 5 à 8, le nombre de places est limitées à 3 y compris le garage.

Le plan de composition (PA4) détermine pour chaque lot au moins 1 place aérienne non close (pergolas ou carport non autorisée) en entrée de parcelle afin de ne pas avoir de front bâti. Les emprises dédiées à des abris légers (pergolas/carport) seront indiquées sur le plan de composition (PA4), de même que les emplacements dédiés aux abris de jardins.

ARTICLE Uh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies plantées en limite avec une zone A ou une zone N doivent être composées d'essences variées à dominante champêtres ou florales. Les haies uniformes de conifères (ex. thuyas) sont interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :

Les boisements identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, aménagement de chemin, extension de construction, création d'une piscine, édification d'une annexe, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. En aucun cas

une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être autorisée.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation.

Concernant le Lotissement du Point du Jour, les espaces libres de construction devront être aménagés. Ils représenteront au moins 30% de la surface du terrain d'assiette de la construction et seront plantés d'au moins un arbre fruitier afin de participer au maintien et au développement de l'ambiance végétale du quartier. Les arbres tiges tels que : conifères, palmiers, bouleau, peuplier sont proscrits. Les haies monospécifiques de type résineux (tuyas), laurier palme, eleagnus sont proscrites.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Uh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.