GEPPEC
Le Parc des Compétences
Rue du Bois Rond 76410 CLEON
tél : 02.32.13.13.50
Mail : benoit.deheyn@geppec.com

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME (76)

COMMUNE DE SAINT-PAER

Lotissement
« Le Clos de la Ferme »
Route de Duclair

41 terrains-à-bâtir, un lot bâti et
6 logements intermédiaires groupés

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
REGLEMENT ECRIT

Date : Juillet 2022	**Numéro de pièce : PA 10.1**	**Indice : B**

SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT REGLEMENT _____ *3*

CHAPITRE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités _____ *4*
Article 1 : Interdictions et limitations de certains usages et affectation du sol, constructions et activités ___ **4**
Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale _____ **5**
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions _____ **5**
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ **8**
Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions ___ **10**
Article 6 : Stationnement _____ **10**

CHAPITRE 2. Equipements et réseaux _____ *11*
Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées _____ **11**
Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics _____ **12**
Article 9 : Servitudes réseaux _____ **14**

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement situé Route de Duclair à Saint-Paër.
Ce règlement écrit (pièce PA n°10.1) reprend la réglementation de la zone 1AUB2 du PLU (livre 2) de la Métropole Rouen Normandie en vigueur sur la Commune, à la date de création du lotissement, **ainsi que les dispositions communes (livre 1).**

La zone 1AUB2 correspond aux secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA2 et UBB2 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des pôles de vies et bourgs et villages).

Les compléments du présent Règlement écrit sont plus directifs que le PLU sans pour autant être contradictoires. Ils sont écrits en italique encadré.

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend un lot bâti, 1 lot de terrains à bâtir dédiés à 6 à 8 logements intermédiaires groupés, et 41 lots de terrains à bâtir libres de choix de constructeurs et destinés à recevoir une habitation familiale de type individuel.

Les surfaces sont indiquées sur le Plan de Composition et d'Aménagement Paysager (PA n°4), joint au présent dossier.

Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

AMENAGEMENT

Le plan de travaux voirie (pièce PA 8a), le plan de travaux Réseaux (pièce PA 8b), le plan de travaux assainissement (pièce PA 8c) et le programme des travaux (pièce n° 8d), définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications en attente en limite de propriété.

CHAPITRE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdictions et limitations de certains usages et affectation du sol, constructions et activités

1.1. 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings,
  Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables,
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les constructions à usage de commerce de gros.

1.2. 1.2 – Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve

- d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
- et d'être réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
  - Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
  - Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
  - Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;

- Les constructions à usage industriel dès lors qu'elles répondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m².
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

En complément aux règles du PLU en vigueur, sont autorisés les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de l'opération.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La commune de Saint Paer n'est pas concerné par un Secteur de Mixité Sociale – SMS répertorié en Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale du PLU en vigueur. Conformément aux orientations programmatiques de l'OAP route de Duclair, le projet propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité comprise entre 15 à 20 logements par hectare.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessous sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

En complément aux règles du PLU en vigueur, le règlement graphique (pièce PA n° 10.2) précise un polygone de constructibilité autorisée et réglementée par rapport aux emprises publiques et aux voies.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (non- mitoyenne avec la zone agricole (A)

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m (voir schéma opposable n°23 au sein du Livre 1) ;
- ou si elles s'adossent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse (voir schéma opposable n°24 au sein du Livre 1).

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la limite séparative (soit L≥H/2 et ≥ 3 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone
Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative.
- Pour les annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L≥H/2). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée.
- Pour la construction d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives mitoyennes avec la zone agricole (A) :**
  Conformément au sous-article 5.1.1 (Outils de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers) du livre 1 du PLU, franges urbaines, pour les lots 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 ayant une limite séparative mitoyenne avec la zone agricole (A) à l'Est, les constructions doivent observer un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de cette limite.
  Toutefois, les annexes d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² pourront observer un retrait minimal de 3 m vis-à-vis de cette limite.

En complément aux règles du PLU en vigueur, le règlement graphique (pièce PA n° 10.2) précise un polygone de constructibilité autorisée et réglementée par rapport aux limites séparatives.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions, hors annexe, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la construction opposée (soit L≥H/2 et ≥ 5 m).

3.4 - Emprise au sol
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

3.5 - Hauteur des constructions
La hauteur d'un bâtiment, doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins.
La hauteur maximale autorisée est fixée à 9,50 m en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou R+Attique. Ces deux règles sont cumulatives.

En complément aux règles du PLU en vigueur, la hauteur maximale des constructions autorisée est de R+1+ comble aménageable.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1 Principes généraux

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant. Les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant. La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative.

4.1.2 Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, terrasses et toitureterrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.
Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.
Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

4.1.3 . Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux bâtiments un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation. L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des bâtiments.
Le traitement des rez-de-chaussée sur voie (notamment les rez-de-chaussée aveugles) ne doit pas nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation. Les constructions, annexes et extensions doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Façades
Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant.
Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.
Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques sont proscrites en façades sur voies.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.
La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

4.1.4 Toitures

Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies de toiture, proportions) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

4.1.5 Façades des constructions composées de matériaux anciens

Non réglementé conformément au PLU en vigueur.

4.1.6 Clôtures et haies

En complément aux règles du PLU en vigueur, les limites de la propriété sont matérialisées exclusivement de la façon suivante :

- En limite de voies publiques ou de domaine public : Haie champêtre (hauteur max. 1.60 m) plantée à 0.40 m environ de la limite.
Cette haie sera soigneusement entretenue. Elle pourra être doublée, côté intérieur, à 0.70 m environ de la limite, d'un grillage plastifié (vert ou gris), ou d'un treillis soudé (vert ou gris) avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1.60 m).

- En limite séparative entre lots : Grillage plastifié (vert ou gris) ou treillis soudé (vert ou gris) d'une hauteur max. 1.80m, doublé d'une haie champêtre (hauteur max. 1.80 m) plantée à 0.50 m de celui-ci.

Conformément à l'OAP route de Duclair, les acquéreurs des lots 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, et 34 ayant une limite séparative mitoyenne avec la zone agricole (A) à l'Est, ont à leur charge la plantation obligatoire d'une haie champêtre

Les haies de clôture seront obligatoirement réalisées en mélange d'essences bocagères variées parmi lesquelles :
- charme, aubépine, prunellier,
- hêtre, érable
- noisetier
- ifs, houx.
Elles peuvent être complétées par des essences locales répertoriées dans la liste en annexe réglementaire du PLU en vigueur (pièce n°4.1.2.2).
- Les persistants ne devront pas représenter plus d'un tiers des plantes.
- Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont interdits.
- Les murs de soubassement sont interdits.

Les haies seront soigneusement entretenues par les acquéreurs.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un arbre tige ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.
Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffe de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2 du PLU en vigueur).

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisée

Au moins 50% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette.
La commune de Saint Paer est répertorié en Zone V dans le Plan de Zonage de stationnement du PLU en vigueur.
A ce titre et conformément au Livre 1 des dispositions communes du PLU en vigueur, le nombre minimum de places de stationnement requises par lot est de 2.

Nota : les entrées charretières dimensionnées à 4m de large ne sont pas comptabilisés comme une place de stationnement.

CHAPITRE 2. Equipements et réseaux

Conformément aux dispositions communes du Livre 1 du PLU en vigueur :

Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès carrossables à créer doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ou l'opération d'aménagement ;-
- la préservation de la sécurité des personnes qui est appréciée au regard de la position des accès et de leur configuration (assurer une visibilité suffisante), et également de la nature des voies de desserte, du type de trafic et de son intensité ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière, nombre et nature des véhicules), en cherchant à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte et en mutualisant les accès ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain, qui devront être situées le plus loin possible des carrefours.-
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain, sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

Les accès carrossables sont limités au strict besoin de l'opération.
Dans le cadre de division en drapeau, créant une succession de terrains en profondeur par rapport à la voie, il ne peut pas y avoir plus de deux accès distincts successifs sur voie pour desservir les terrains. Le ou les nouveaux accès à créer doivent être mutualisés afin de ne pas créer un énième accès sur la voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès carrossables présentant une gêne ou un risque pour la circulation et/ou la sécurité des usagers est interdit.
Tout accès carrossable doit avoir une largeur maximum de 4 mètres.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux piétons et aux personnes à mobilité réduite depuis la voie ouverte à la circulation, de façon directe et sécurisée sans modification du domaine public.

En complément aux dispositions communes du Livre 1 du PLU en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées pour chacun des lots :
- l'acquéreur devra aménager l'accès à sa parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative non close.
- le portail et la clôture, s'il est décidé d'en poser un ou une, seront reculés de manière à former une entrée charretière non close de 4.00 m de large sur 5.00 m de profondeur, à la charge de l'acquéreur.

En complément au PLU, les garages en sous-sol sont interdits.

Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics

Les dispositions communes du Livre 1 du PLU en vigueur devront être respectées :

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un point d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sauf pour un usage privé et à condition de disposer d'une source d'eau contrôlée, déclarée et éventuellement d'un système de traitement conforme aux règles sanitaires. Le raccordement au réseau public se réalise par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers conformément au règlement de service Eau Potable en vigueur et annexé au PLU. Les aménagements réalisés en équipement propre pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux prescriptions de la Métropole pour leur raccordement, leur mise en service et l'éventuelle rétrocession des extensions de réseau.
Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

8.2 **Assainissement des Eaux usées** des parcelles privatives

Les modalités de raccordement entre domaine le privé et le domaine public, définies dans le règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

En complément aux dispositions communes du Livre 1 du PLU en vigueur, chaque acquéreur devra se raccorder au réseau EU du projet via la boite de branchement en attente prévue à cet effet.

8.3 **Assainissement des eaux pluviales** des parcelles privatives

Dispositions générales : Afin de lutter contre les risques d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées en infiltration sur la parcelle, en fonction de la capacité des sols, sans générer de ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public).
Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une OAP ou une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg…) avec l'autorisation du gestionnaire.
La voirie ne doit pas être considérée comme exutoire. Seule la surverse exceptionnelle au-delà de la pluie centennale peut être tolérée avec l'autorisation du gestionnaire de voirie.
Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (cuve de stockage/restitution, infiltration…) doit être défini sur la base de la pluie locale centennale la plus pénalisante et prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, voirie d'accès, parking…). Ils devront être vidangés en moins de 48 h.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas constituer une aggravation mais une diminution des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

En complément aux dispositions communes du Livre 1 du PLU en vigueur, c*haque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales* ***entièrement*** *sur sa parcelle en ayant recours aux techniques alternatives****, par le biais d'un massif ou d'une tranchée drainante, ou tout autre dispositif permettant le stockage temporaire par infiltration à la parcelle d'un volume d'eaux pluviales adapté à la construction***

Conformément à l'Etude d'infiltration des EP établis par le bureau d'Etudes E2GEO, le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être défini sur la base de la pluie d'occurrence centennale le plus défavorable, et prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, voirie d'accès, parking…).

La voirie ne doit pas être considérée comme exutoire.

Au-delà de la pluie centennale, une surverse exceptionnelle vers les ouvrages de gestion du lotissement sera prise en compte.

Tout ruissellement sur les parcelles voisines privées comme publiques est interdit.

Une citerne enterrée est autorisée pour recueillir et réutiliser les eaux pluviales des toitures, mais son volume ne pourra pas être comptabilisé comme stockage des eaux pluviales dans la note hydraulique.
Les puits d'infiltration ne sont pas autorisés comme outil de gestion des eaux pluviales.

8.4 Raccordement au réseau de chaleur
Néant

8.5 Collecte des déchets
La collecte des ordures ménagères sera en mode porte-à-porte, excepté pour les quatre lots 22, 23, 24 et 25 au nord et les deux lots 4 et 5 à l'ouest qui bénéficieront d'une petite aire de ramassage des Ordures Ménagères (O.M.) à l'entrée de chacune de leur impasse .

8.6 Défense extérieure contre l'incendie
Les constructions devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclairement des bâtiments.

8.7 Distribution Electricité, télécommunication et télédistribution :
Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Article 9 : Servitudes réseaux

En complément aux règles du PLU en vigueur, 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 ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

Conformément au règlement graphique PA10.2, les deux lots 23 et 24 sont grevés d'une servitude dédiée à la gestion pluviale.

Le plan de travaux voirie (pièce PA 8a), le plan de travaux Réseaux (pièce PA 8b), le plan de travaux assainissement (pièce PA 8c) et le programme des travaux (pièce n° 8d), définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications en attente en limite de propriété.