

LIEU D'OPERATION	<h1>VILLE DE GISORS</h1>
------------------	--------------------------

OPERATION	Aménagement du Domaine de Saint-Luc	
PHASE D'ETUDE	<h2>PERMIS D'AMENAGER</h2>	

DOCUMENT	<h1>PA-10 Règlement écrit</h1>	DATE 31/07/2015
		ECHELLE -

COORDONNEES INTERVENANTS	MAITRISE D'OUVRAGE	MAITRISE D'OEUVRE	
	  ALTITUDE LOTISSEMENT 509 contre allée Route de neufchâtel 76230 isneauville Tél. 02 76 51 05 23 Fax. 02 76 51 05 29 vincent.legrix@a-lotissement.fr	Urbaniste Paysagiste <b>Atelier Lignes</b> 12, rue Albert Clatigny 76 100 ROUEN Tél. 02 35 70 50 00 Fax. 02 35 72 41 48 contact@atelierlignes.fr  Bureau d'études techniques <b>SODEREF Ingénierie</b> Agence Normandie - Rue Karl Heinz Bringer 27950 SAINT MARCEL Tél. 02 32 71 01 09 saintmarcel@soderef.fr  Hydraulicien <b>ECOTONE</b> 8, rue du Dr Suriray 76600 LE HAVRE Tél. 02 76 32 85 21 ecotone@neuf.fr  Géomètre <b>CALDEA</b> Agence Eure - Ile de france - 26 Avenue de l'Ile de France - BP 217 27202 VERNON Cedex Tél. 02 32 51 55 39 vernon@caldea-normandie.fr	      

PROVENANCE	INDICE	DATE	Réalisé par:
	A - Dépôt Permis d'Aménager	14/04/2015	Atelier Lignes / SODEREF
	B -	01/06/2015	MF / CB
	C - Demande de modifications de la part de la mairie de Gisors	31/07/2015	Contrôlé par:
			Atelier Lignes / SODEREF
			CM / YF / CB

## **SOMMAIRE**

**Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Article 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées à condition**

**Article 3 - Accès et voirie**

**Article 4 - Desserte par les réseaux**

**Article 5 - Caractéristiques des terrains**

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

**Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Article 9 - Emprise au sol**

**Article 10 - Hauteur des constructions**

**Article 11 - Aspect extérieur**

**Article 12 - Stationnement des véhicules**

**Article 13 - Espaces libres et plantations**

**Article 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

## **Objet du présent règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le quartier dit du « Clos du Thourouval » sur la commune de Gisors (27).

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ce règlement intérieur (pièce n°10) et le règlement graphique (pièce n°09) viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres à la **zone AUa du Plan Local d'Urbanisme en vigueur** auquel il convient de se référer.

Le présent règlement est plus directif que le Plan Local d'Urbanisme sans pour autant le contredire, il vient le compléter et le préciser pour les prescriptions d'aménagement à retenir pour le domaine de « Saint-Luc ».

Le domaine de « Saint-Luc » présenté dans le cadre du présent dossier comprend une capacité de l'ordre de 45 logements environ, répartis en maisons individuelles 'libres', en maisons individuelles accolées et en logements intermédiaires.

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan parcellaire figuratif (pièce n°4.2) joint au présent dossier. Les surfaces seront précisées ultérieurement au moyen d'un bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

### Application des règles du PLU en vigueur

L'application du PLU se fera au regard de l'ensemble de l'opération comme le permet l'article 123-10-1 du Code de l'Urbanisme et non par lot.

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

### Affectation des lots :

**Le lot n°1** est une parcelle destinée à l'accueil d'un l'hôtel de 4759 m<sup>2</sup> ;

**Le lot n°2** est destiné à recevoir un permis de construire groupé de 5 à 10 logements ou être divisé en 5 parcelles, maximum, de terrains à bâtir ;

**Le lot n°3** est destiné à recevoir un permis de construire groupé de 2 à 5 logements ou être divisé en 2 parcelles, maximum, de terrains à bâtir.

**Les lots n°31 à n°34 et n°38, et n°39** sont destinés à recevoir des maisons individuelles accolées de type 'maisons de ville' d'une taille de parcelle moyenne de 380m<sup>2</sup> (soit 6 logements) ;

**30 lots à bâtir** d'une moyenne parcellaire de l'ordre de 505 m<sup>2</sup>.

**Soit un total de près de 44 à 49 logements.**

Les autres lots correspondent aux emprises des voies internes, des élargissements de voiries existantes, et des espaces verts réalisés par l'aménageur.

### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sans objet.

### **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

2.1. Dans les « zones limitées d'implantation des constructions » portées au schéma graphique, seules les constructions d'une hauteur inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère, et 5m50 au faitage le cas échéant, sont autorisées.

2.2. Le garage semi-enterré ou enterré est autorisé, à condition :

- que le niveau haut du garage ne soit pas situé à plus d'1.50 m au dessus de celui du terrain naturel ;
- que la rampe d'accès fasse l'objet d'un traitement paysager adapté visant à en assurer l'intégration, avec une pente maximale de 12% ;
- qu'un dispositif garantisse la gestion des eaux pluviales.

2.3 La création d'un sous-sol à destination de caves et celliers est autorisée à condition que cet usage soit respecté.

2.4. Les professions libérales sont autorisées sur l'ensemble des lots. Il conviendra que le pétitionnaire réalise le nombre de places de stationnement nécessaires à leur activité sur leur emprise foncière.

### **Article 3 - Accès et voirie**

Les caractéristiques des voies sont définies par le plan de voirie (pièce n° 4.1) et le programme des travaux (pièce n°08) joints au présent dossier.

3.1 Les accès véhicule aux parcelles se feront obligatoirement dans le prolongement de l'aménagement réalisé et selon les dispositions de l'article 11 du présent règlement

3.2 Pour les parcelles concernées par la prescription « Localisation obligatoire de l'entrée charretière », il est impératif de respecter les dispositions suivantes :

- La localisation de l'entrée charretière, portée au schéma graphique est impérative ;
- Cette zone d'accès privatif sera obligatoirement libre de toute clôture sur rue ;
- Elle doit être réalisée en béton et de dimensions de 5m x 5m ;
- Tout type de constructions sur cette zone est interdit.
- L'espace servant pour l'accès véhicules sera obligatoirement traité soit en béton, soit en zone mixte végétal / minéral, soit en gravillonné renforcé dans les teintes de blanc ou de gris préférentiellement.



La création d'une aire de stockage des bacs à déchets est recommandée aux abords. Le cas échéant, elle pourra être réalisée de façon attenante à la zone d'entrée charretière et être intégrée au travers d'un dispositif qualitatif (palissage bois / muret en harmonie avec la construction / traitement paysager entretenu en périphérie...) ou dans la construction principale ou le garage. Elle pourra accueillir la boîte aux lettres et ou le coffret technique.

3.3 Pour les lots concernés par la prescription « **linéaire d'implantation de l'accès à la parcelle possible, sous forme d'entrée charretière obligatoirement** » : la localisation de l'accès est laissée au choix de l'acquéreur avec accord de l'aménageur, selon le linéaire représenté au schéma graphique. La zone d'accès est obligatoirement à traiter sous forme d'entrée charretière selon les dispositions énoncées au 3.2.

3.4 Pour le lot n°1 concerné par la prescription « **localisation obligatoire de l'accès à la parcelle** »: la localisation de l'accès portée au schéma graphique est impérative.

#### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

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.

- Toutes les constructions devront être raccordées selon les modalités techniques définies sur les plans et le programme des travaux joints à la pièce n°8 du présent dossier.
- La citerne, pour le recueil des eaux pluviales, est conseillée et autorisée à condition qu'elle ne soit pas perceptible depuis l'espace public.
- Le ruissellement pluvial produit par les toitures des constructions et l'espace non clos privatif sera traité par chaque acquéreur sur le lot. Ces aménagements sont réalisés à la charge exclusive du propriétaire qui réalisera l'aménagement adéquat de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.

#### **Article 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques futures**

Les constructions devront obligatoirement observer soit un alignement soit un retrait d'au moins 3m par rapport aux nouvelles limites du domaine public.

#### **Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

#### **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### **Article 9 – Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article 10 - Hauteur des constructions**

10.1 Les constructions ne devront pas excéder le R+1+C aménageables ou le R+1+attique.

10.2 Les toitures-terrasses sont autorisées.

## **Article 11 - Aspect extérieur**

L'ensemble des articles 11 doivent être respectés, cependant des adaptations pourront être admises pour dans le cas particulier d'une architecture contemporaine de qualité.

### **11.1 Adaptation au sol**

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du sol et des voies existantes ou à créer. La cote altimétrique du rez-de-chaussée sera définie de telle sorte à créer le minimum de mouvements de terre.

### **11.2 Volumétrie**

- Sur le quartier, l'implantation de la construction principale sur chaque lot devra être réalisée soit perpendiculairement, soit parallèlement à la (ou les) voies entourant la parcelle.
- Les constructions devront préférentiellement présenter en jeu de volumétrie, avec des éléments en saillie, des volumes en retrait, des balcons ou terrasses apparentes...

### **11.3 Façades**

- Les pastiches et modénature d'architecture néo-régionale sont interdits ;
- La bichromie des façades est obligatoire et devra être réalisée selon des teintes contrastées restant en harmonie avec les constructions édifiées (ou projetées) alentour. Cette bichromie peut s'opérer par l'emploi d'un autre matériau (exemple : enduit gris clair et bardage bois à claire-voie) ;
- De façon générale il est sera recherché, à l'échelle du quartier, une unité d'aspect des façades par l'emploi de teintes approchantes ;
- L'emploi du matériau bois en façade est autorisé. Il sera choisi de préférence en aspect naturel
- Les types de volets autorisés sont : les volets roulants (à condition que le coffre soit non visible de l'extérieur), les persiennes, ou les volets à âmes pleines sans écharpes obliques.
- En cas de pignon aveugle, obligation d'habillage : clin sur la pointe du pignon, modénature, rappel de briques/briquettes, ou utilisation de bichromie avec 2 couleurs d'enduits différentes.

### **11.4 Toiture**

- Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées. Les dispositifs retenant les eaux pluviales sont recommandés.
- Les constructions comportant des toitures à versants sont autorisées dans les conditions suivantes :
  - Le sens de faîtage doit obligatoirement être parallèle ou perpendiculaire à au moins une des voies publiques adjacentes ;
  - Un maximum de deux sens de faîtage est autorisé par lot ;
- Les couvertures seront réalisées en tuile de terre cuite plate de coloris ardoisé ou brune, ou en ardoise naturelle, ou similaire.
- Chaque construction intégrera au minimum une lucarne/gerbière en toiture, orientée côté rue dans le cas de comble aménageable/aménagé.
- En cas de comble non aménageable/aménagé, il sera prévu un dispositif d'animation architecturale en toiture (type outeau ou équivalent).
- Les garages et annexes, s'ils ne sont pas en toit-terrasse, auront une toiture de même pente que la construction principale.
- L'installation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient intégrés aux rampants des toitures, en cas de toiture à versant ou faiblement perceptible depuis l'espace public dans le cas d'une autre forme de toiture.

### **11.5 Clôtures / Traitement des limites privées-publiques**

11.5.1 Pour la prescription « **Plantation d'une haie champêtre obligatoire** », il y a une obligation à réaliser le dispositif de clôture suivant, le long de la limite publique et de l'entrée charretière s'il y a lieu :

- Obligation de planter une haie bocagère dans une bande de 80cm de largeur par rapport à la limite d'emprise publique future. Le choix des plantations devra obligatoirement être composé selon la liste de végétaux jointe en annexe ;
- **L'implantation d'un grillage simple ou d'un treillis soudé doit obligatoirement être implanté côté parcelle privative, à 80cm de la limite privée / publique.**

11.5.2 Pour la prescription « **Plantation d'une bande de graminées obligatoire** » : il y a une obligation de réaliser le dispositif de clôture suivant, le long de la limite publique et de l'entrée charretière s'il y a lieu :

- Obligation de planter dans une bande de 80cm de largeur par rapport à la limite d'emprise publique future des graminées et vivaces selon la liste de végétaux jointe en annexe ;
- **L'implantation d'un grillage ou d'un treillis soudé doit obligatoirement être implanté côté parcelle privative, à 80cm de la limite privée / publique.** Le matériau de grillage ou du treillis soudé devra obligatoirement être en acier galvanisé.

11.5.3 Au niveau des limites séparatives, la délimitation des parcelles sera assurée par la pose d'un grillage en acier galvanisé de maille carrée ou en simple torsion d'une hauteur limitée à 1m50. Il pourra être doublé d'une haie, d'un seul ou des deux côté(s).

#### 11.7 Système aérothermique

- Ces équipements ne devront pas être visibles de la voie publique.

### **Article 12 - Stationnement des véhicules**

Sans objet

### **Article 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité, en cohérences avec l'annexe listant les espèces végétales préconisées ou interdites.

- Pour **le lot 1**, il est demandé la plantation obligatoire de 10 arbres minimum ;
- Pour **les lot 2 et 3** il est demandé la plantation obligatoire de 5 arbres minimum ;
- Pour le reste des lots, il est demandé la plantation obligatoire d'au moins 1 arbre par lot.

et ce en respectant un retrait de 2m par rapport aux limites séparatives et limites publiques.

- Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, à ce titre elles ne pourront être occupées même temporairement par des dépôts ou stockage de matériaux dangereux.
- Les plantations réalisées par l'aménageur doivent être conservées et entretenues. L'acquéreur de chaque lot devra entretenir les plantations effectuées par l'aménageur sur le domaine privé.
- Les haies de clôture en limite d'emprise publique devront être réalisées à l'identique de celles réalisées par l'aménageur (cf palette végétale jointe en annexe) ;
- Les haies de clôture en limite séparative, s'il en est, seront réalisées en mélange parmi les essences locales notamment : charme, aubépine, prunellier, hêtre, érable, noisetier, ifs, houx,... Ils peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadelphus, rosiers, viburnum (cf palette végétale jointe en annexe) ;
- Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont interdits.
- Les arbres qui devront être abattus seront remplacés par des plantations d'espèces équivalentes.
- De façon générale, on pourra se référer aux espèces végétales préconisées en l'annexe du PLU.

**Article 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Sans objet

**ANNEXE 1: Liste d'essences et variétés végétales autorisées :**

---

A) Haie champêtre

- Acer campestre
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Eglantier Rosa canina
- Euonymus europaeus
- Hilex aquifolium
- Juglans regia
- Ligustrum vulgare
- Prunus myrobola
- Prunus spinosa
- Syringa vulgaris
- Viburnum opulus
- Carpinus betulus

B) Bande de graminées

- Panicum virgatum
- Miscanthus sinensis
- Pennisetum alopecuroides
- Calamagrostis 'Carl Foster'
- Verbena bonariensis
- Gaura lindheimeri