



CHAPITRE 2NA

ZONE D'URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPERATIONS
D'ENSEMBLE A USAGE D'HABITATION.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

10.2 ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

- 10.11 c SOUS RESERVE D'AVOIR SATISFAIT AUX CONDITIONS PREALABLES D'AMENAGEMENT :
- 10.12 d L'urbanisation de la zone est autorisée si les conditions suivantes sont respectées :
- 10.17 e - La zone a fait l'objet d'un plan d'aménagement général prenant en compte les recommandations du rapport de présentation et précisant les conditions d'urbanisation.
- 10.21 - L'aménageur ou le constructeur participe aux dépenses d'exécution d'équipements publics dans les formes et conditions qui sont fixées par la collectivité publique.
- 10.22 - L'urbanisation peut être exécutée par tranches opérationnelles.
- 11.2 LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS SUIVANTES SERONT ALORS ADMISES :
- 11.4 - Les lotissements à usage principal d'habitation.
- 11.5 g - Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et d'intérêt général, les activités qui n'apportent pas de nuisances qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage.
- 12.2 - Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- 12.3 - Les clôtures.
- 12.4 - La démolition de bâtiments ou de clôtures.

2.5 SONT ADMIS(ES) SANS ETRE SOUMIS(ES) AUX CONDITIONS PREALABLES D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

12.6 - Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

21.1 ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

21.6 SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I.

21.7 ET EN PARTICULIER :

21.10 - Les lotissements à usage d'activités.

21.14 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

21.15 - Les carrières.

21.16 - Les décharges.

21.17 - Les dépôts de toute nature.

21.20 SONT EN OUTRE INTERDITES, TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES AUX CONDITIONS PREALABLES D'AMENAGEMENT DEFINIES A L'ARTICLE AUSSI LONGTEMPS QUE CES CONDITIONS NE SERONT PAS SATISFAITES.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

24.1 ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

- 24.6 a Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

26.1 ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

26.7 a 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

26.9 2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

26.14 b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant des eaux.

27.2 3 - AUTRES RESEAUX

27.3 a) Electricité - Téléphone

27.4 Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

27.6 b) Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 2 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

29.1 ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

30.9 Sous réserve de l'application des conditions préalables d'aménagement prévus à la section I.

30.11 b - un terrain, pour être constructible, doit correspondre à une tranche opérationnelle.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux terrains destinés à la construction d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

33.2 ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EN LIMITE DE ZONE

- 34.2 - Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

37.2 EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

40.2 ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE.

- 40.9 Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

41.2 REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

- 41.3 Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

43.2 EXCEPTIONS

- 43.5 a Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la condition suivante est respectée :

- 43.8 La hauteur du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,60 m.

- 43.10 Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

46.5 a Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

46.7 EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

48. ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

48.6 a Aucune prescription

50. ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

50.7 La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m.

50.8 Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 7 m et la hauteur prise en aval 9 m.

51.2 EXCEPTIONS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

51.4 a . Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

53. ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

53.7 La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

55. ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

- 55.7 a Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.
- 55.11 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

57. ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

57. a Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

61.1 ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

61.11 En l'absence d'un plan d'aménagement général, le C.O.S. est nul.

61.12 Lorsqu'un plan d'aménagement général est établi, le C.O.S. maximal est de 0,40.

62.8 EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

62.9 . Aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

64. ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

64.7 a - Aucun dépassement du C.O.S. n'est autorisé.

ANNEXE III - NORMES DE STATIONNEMENT

1 - LOGEMENTS

Les besoins en places de stationnement pour les logements dépendent de plusieurs paramètres parmi lesquels le revenu, la taille des ménages, la situation géographique.

Il sera en moyenne prévu pour les logements collectifs :

Logements sociaux - 1,5 place par logement de 3 pièces principales et plus
1 place par logement de 2 pièces principales et pour les studios.

Foyers de personnes âgées
et maisons de retraite.

- 0,1 à 0,2 par chambre ou studio.

Autres logements - 2 places par logement de 3 pièces principales et plus
1,5 place par logement pour les studios et logements jusqu'à 2 pièces principales.

Pour les maisons individuelles:

- 1,5 place par maison (pour logements sociaux)
2 places par maison (autres)

2 - BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Les besoins en place de stationnement pour les bureaux varient en fonction des possibilités de desserte en transport en commun.

- bonne desserte : il sera exigé 40 % de la surface de plancher hors oeuvre

- mauvaise desserte : il sera exigé 60 % de la surface de plancher hors oeuvre

- pas de desserte : il sera exigé 80 % de la surface de plancher hors oeuvre

3 - INDUSTRIE ET ACTIVITES ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.

Pour 1 000 m² de surface de plancher calculé hors oeuvre, il sera prévu :

NATURE DE L'ACTIVITE	QUALITE DE LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN		
	BONNE	MOYENNE	MAUVAISE
<u>Groupe I</u> (1 emploi par 26 m ² de plancher) industries : automobiles, électriques, de précisions.	13 places	18 places	22 places
<u>Groupe II</u> (1 emploi par 32 m ² de plancher) industries : chimiques, mécaniques, plastiques, polygraphiques, transports.	10 places	13 places	15 places
<u>Groupe III</u> (1 emploi par 55 m ² de plancher) industries alimentaires, bâtiment et T.P cuir, verre, céramiques, matériaux de construction.	6 places	7 places	10 places
<u>Groupe IV</u> (1 emploi pour 75 m ² de plancher) Energie, sidérurgie, grosse métallurgie, transformation des métaux, industrie du bois.	4 places	5 places	7 places

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR DIVERS EQUIPEMENTS

Commerces : 25 places de stationnement pour 1000 m² de surface commerciale brute

Hôtels, restaurants : 9 places de stationnement pour 10 chambres
3 places de stationnement pour 10 m² de restaurant.

Station-service : 12 places de stationnement par station-service

Camping - caravanning : 1 place de stationnement par tente et par caravane

Enseignement supérieur

- Si la desserte pour les transports en commun est bonne

20 places pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel)

- Si la desserte pour les transports en commun est mauvaise

30 places pour 100 personnes.

Lycée et C.E.S. : 1 place pour 20 élèves

Ecoles primaires
et
Ecoles maternelles : 1 place par classe et par emploi administratif

Hopitaux, cliniques :

Si la desserte par les transports en commun est bonne : 25 places pour 100 lits.

Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 50 places pour 100 lits.



**FRANCE
CONSTRUCTION**
BOUYGUES IMMOBILIER

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
VILLE DE LOUVRES

COTTAGE DELACROIX
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

- LOTS LIBRES -
Parcelles 38 à 45

CAHIER DES CHARGES
mis à jour
- Juin 1994 -

Ce document, imposé par l'Aménageur, vient en complément de celui annexé au dossier de commercialisation.

Aménageur : **France Construction Aménagement**
42/44 rue de Bellevue
92100 BOULOGNE

Architecte : **Agence M.S. Van Treeck**
67 rue de Flandre
75019 PARIS

**France
Construction
Aménagement**

42-44, rue de Bellevue
92100 Boulogne-Billancourt

Tél. : (1) 49 09 34 56
Fax. : (1) 49 09 34 71
Télex : Francot 201 587 F

Société Française
d'Aménagement et
d'Urbanisme

SNC au cap. de 5 000 000 F
RCS Nanterre B 309 095 214
SIREN FR 89 309 095 214

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. dite du "COTTAGE DELACROIX", sur la zone "lots libres", notamment les parcelles N° 38 à 45 devront respecter les dispositions énumérées ci-après :

Les croquis joints résument les obligations à respecter et les implantations altimétriques pour chaque parcelle

1/ Agrément des types de maisons proposés par les constructeurs

a/ Les types de maisons seront soumis à l'approbation de l'architecte de la ZAC

La coupe de la maison et la distribution des pièces et garages doivent prendre en compte les différentes pentes du terrain sans laisser aucun vide apparent ;
Les accès principaux aux logements doivent être réalisés par des allées ou escaliers dans le terrain, en excluant toutes constructions en saillie attenantes au corps bâti.

b/ Implantation des constructions par rapport aux limites de la voie publique :

Une marge de recul de 4 m à 8 m devra être respectée.

Pour les parcelles centrales n° 41 et 42, les constructions seront obligatoirement implantées sur le même alignement et devront avoir la même volumétrie
La règle des 2.50 m là aussi est obligatoire d'où mitoyenneté des constructions

c/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain :

Une zone non aedificandi de 2.50 m est obligatoire en limite des parcelles

2/ Description exigentielle des façades :

a/ Revêtements

Tout enduit général des façades est proscrit.

Au moins 20% de la superficie des façades devront être réalisés en **briquettes**.
Le restant sera réalisé en enduit chaux ou plastique projeté, taloché fin, finition grattée.

b/ Fermetures

En cas de volets roulants, les coffres sont à prévoir à l'intérieur.

c/ Antennes de télévision

Les antennes individuelles apparentes sont interdites.

3/ Description exigentielle des toitures

La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite ou en béton de petit module (22 tuiles au m² minimum) couleur conforme à l'échantillon type choisi par l'architecte de la ZAC.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30° et 60°.

4/ Ouvrages extérieurs

- . Clôture en limite de voirie - façade avant :
Elles seront à la charge de l'Aménageur qui, sur la demande de l'acquéreur, ses travaux de construction terminés; les réalisera .

Les clôtures sur voirie répondront aux plans types ci-annexés.
Elles incluront les coffrets des services concessionnaires et la boîte aux lettres.

- . Les clôtures en limites de parcelles :
Elles seront en grillage avec plantation de haies vives de 1.60 m maximum.
En limite arrière, ces clôtures devront être d'1.60 m.

5/ Aménagement des extérieurs

Les parties privatives libres de construction ou circulations seront engazonnées, les plantations d'arbustes étant laissées à l'initiative des acquéreurs.

Toutefois, 2 arbres de types fruitiers devront être plantés dans la zone non aedificandi de chaque parcelle.

Les constructeurs devront fournir à l'architecte de la Z.A.C., pour chaque demande de P.C., 1 dossier comprenant :

- 1 plan de situation - plan de masse au 1/200°
- les plans, coupes et 4 façades à 1cm/m avec la clôture choisie, dessinée et implantée
- 1 note précisant les matériaux utilisés en extérieur ainsi que les tons choisis et détails de présentations voulues.

Tout dossier qui ne présenterait pas ces éléments indispensables à la cohérence générale de la Z.A.C. ne pourra être transmis en Mairie pour obtention du permis de construire.

L'architecte de la Z.A.C. effectuera 2 visites sur le site :

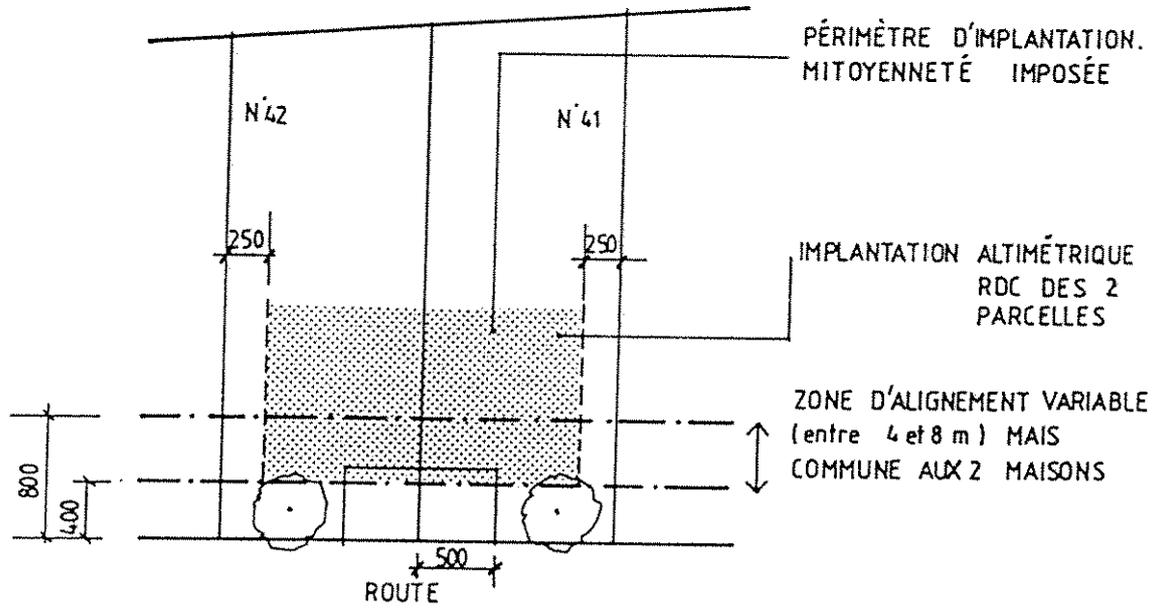
- 1 en cours de réalisation pour accord sur les matériaux et accessoires utilisés
- 1 à l'achèvement définitif pour constater la conformité

La conformité devra être demandée par l'acquéreur, dans le délai d'un mois après l'entrée dans les lieux, sous forme de Déclaration d'Achèvement des travaux.

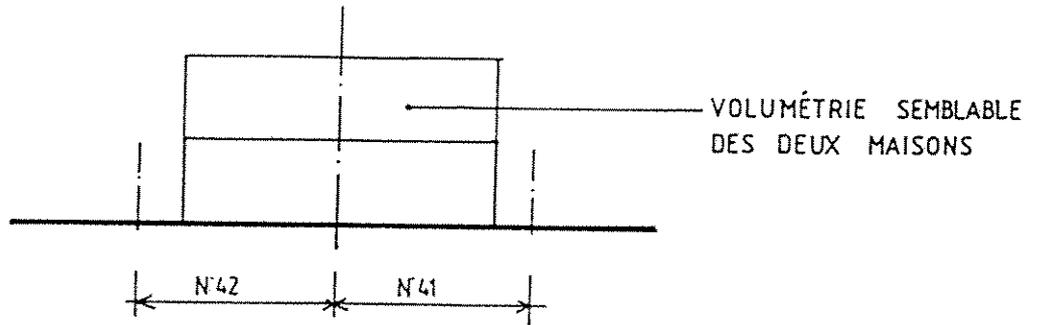
PARCELLES N° 42 ET N° 41

EXEMPLES D'IMPLANTATION

Sur ces 2 parcelles, les constructions devront obligatoirement être en mitoyenneté, sur le même alignement et de même hauteur. Les garages en sous-sol sont préconisés si nécessaire.



1 / IMPLANTATION

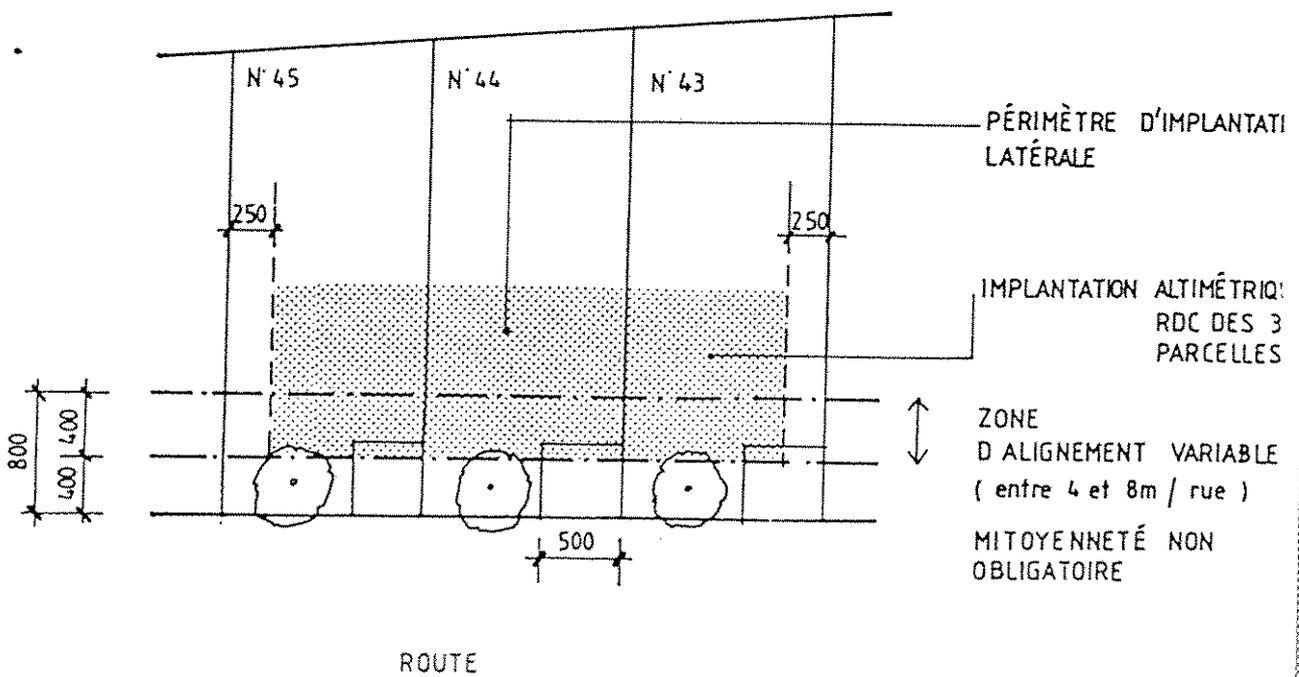
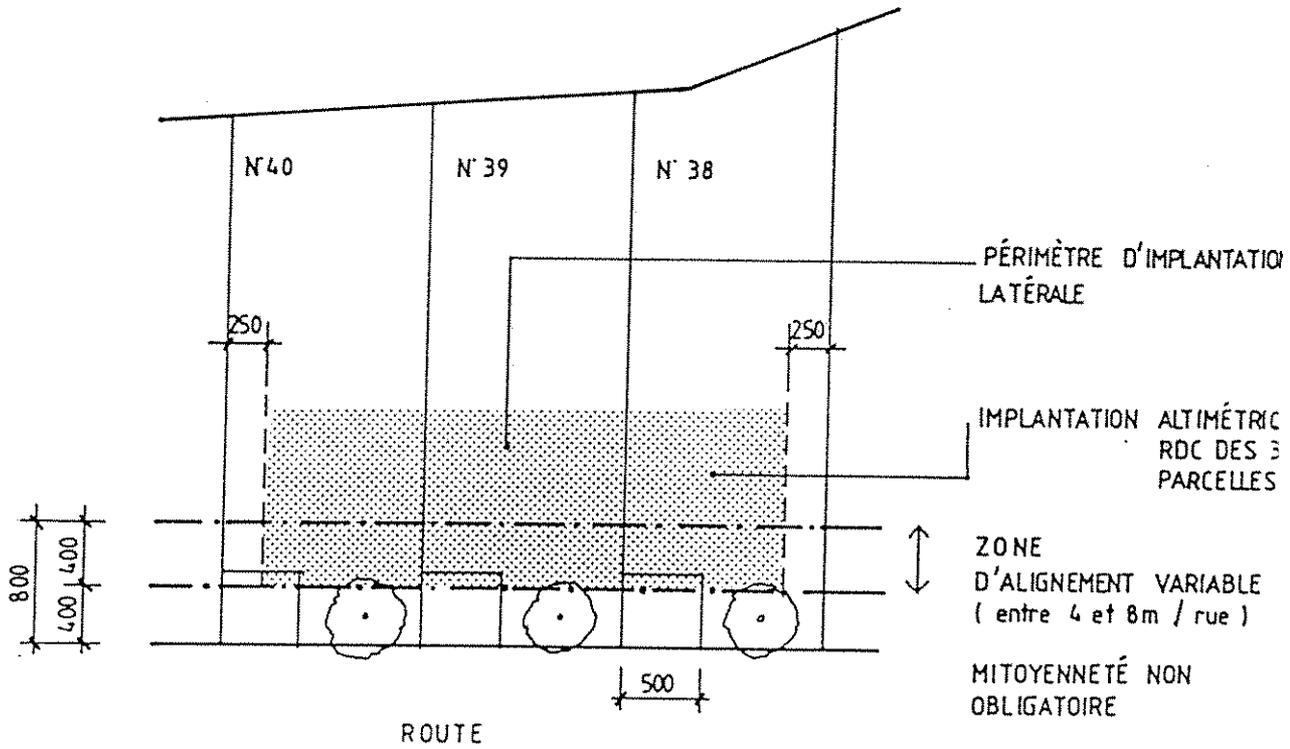


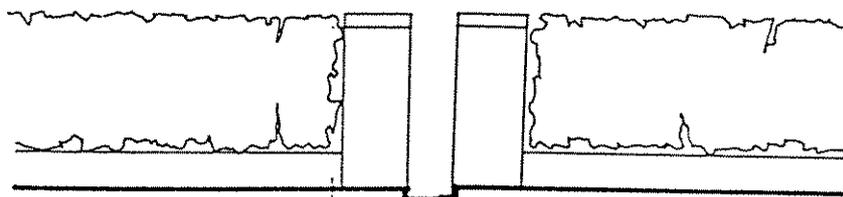
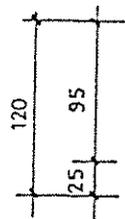
2 / MITOYENNETÉ
VOLUMÉTRIE

PARCELLES N° 40, N°39 ET N° 38

N°45 N°44 ET N° 43

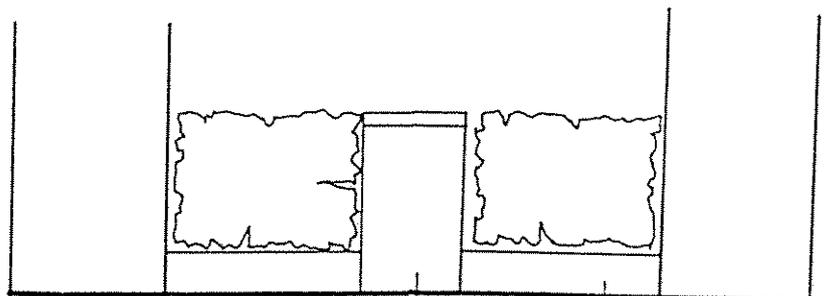
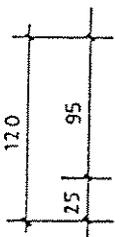
OBLIGATIONS A RESPECTER





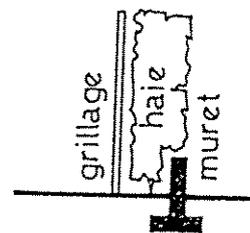
muret

ELEVATION SUR RUE e 1/50°



portillon bois

muret



grillage

haie

muret

COUPE TRANSVERSALE e 1/50°