

MAITRISE D'OUVRAGE

Représenté par :
M. Stéphane PIQUET
Mairie de La Bouëxière
5, Rue Théophile Rémond
35340 LA BOUEXIERE

COMMUNE DE LA BOUEXIERE – ILLE ET VILAINE **LOTISSEMENT COMMUNAL LA TANNERIE**

Règlement PA10

MAITRISE D'ŒUVRE

A3 PAYSAGE

330, rue Joséphine Pencalet
29200 BREST
s.cariou@a3-paysage.fr
j.uguen@a3-paysage.fr

AGPA architecte

330, rue Joséphine Pencalet
29200 BREST
agpa.architecte@gmail.com

INFRACONCEPT

10, ZA du Boulais
35690 ACIGNE
n.verite@infraconcept35.fr

DMEAU

La Chauvelière
35150 JANZE
p.bernard@dmeau.fr

SOMMAIRE

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION.....	2
I – ZONE AUcb.....	3
ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	3
ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	3
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES.....	4
ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	4
ARTICLE 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS.....	6
ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	6
ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	7
ARTICLE 8 – IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	7
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	8
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR – ORIENTATION – IMPLANTATION - MATERIAUX.....	8
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT – CARPORT - GARAGES.....	11
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – CLOTURES / LIMITES.....	11
ARTICLE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	15
II – ZONE AUceb.....	21
ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	21
ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	21
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES.....	22
ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	22
ARTICLE 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS.....	23
ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	23
ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	24
ARTICLE 8 – IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	24
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	24
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR – ORIENTATION – IMPLANTATION - MATERIAUX.....	25
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT – CARPORT - GARAGES.....	26
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – CLOTURES / LIMITES.....	27
ARTICLE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	29

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au **lotissement communal de La Tannerie** situé sur la commune de La Bouëxière. Il s'inscrit sur les parcelles cadastrées à la section E sous les numéros 610p, 616, 627, 628, 629p, 630, 635p, 636, 637, 642, 1471p, 1484, 2479, 2481, 2485, 2486, 2538p, 2541, 2543, 2546, 2548, 2557, 2559, 2561, 2577, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2596, 2597, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615p, 2658, 2660, 2662.

Ce règlement est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre, tout ou partie de terrains compris dans le périmètre du lotissement.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé.

Ce règlement est applicable **en sus du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bouëxière**, du droit des tiers, de la législation et de la réglementation générale. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

Le périmètre de ce lotissement est classé en **zones AUcb, AUceb et NL au Plan Local d'Urbanisme**.

Le présent règlement se compose de 2 parties distinctes correspondant aux 2 zones respectives du périmètre :

- la zone vouée à l'habitat : I – zone AUcb
- la zone vouée à l'activité économique et service : II – zone AUceb.

Par ailleurs, ce règlement est complété par un **CAHIER DES CHARGES**.

L'objectif est de mettre en avant un certain nombre de principes liés au développement durable visant :

- à minimiser l'impact des constructions sur l'environnement,
- à valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables et favoriser les bâtiments basse consommation (BBC),
- à optimiser la gestion de l'eau en mettant en place un système de récupération des eaux pluviales,
- à créer des espaces de vie valorisant et privilégiant le lien social.

Le respect de ces principes doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité capable de prendre des distances avec les stéréotypes de l'architecture pavillonnaire conventionnelle.

Chaque acquéreur fera son affaire de la mise à niveau de son terrain et prendre en charge des coûts liés à l'implantation de la (les) construction(s).

I – ZONE AUcb

La zone AUcb correspond à la zone vouée à l'habitat.

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdit(e)s :

- 1- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- 3- Les terrains de camping.
- 4- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- 5- Les casses de véhicules.
- 6- Les affouillements et exhaussements des sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- 7- Le changement de destination du « petit patrimoine ». Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- 1- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- 2- La reconstruction après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- 3- Les aires à usage de stationnement ouvertes au public.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seront autorisées toutes les constructions individuelles ou groupées destinées à l'habitation, ou des activités compatibles avec celles-ci, ainsi que leurs annexes*.

Les constructions principales et annexes* à usage de garage*, carports devront respecter les règles d'implantation du présent règlement.

Il sera aussi autorisé par parcelle une annexe* à usage d'abri de jardin*, sous réserve qu'elle respecte les dispositions du présent règlement.

- **RAPPEL LEXIQUE PLU / Annexe :**

Construction ou installation dissociée de la construction principale et implantée sur la même parcelle ou la même unité foncière. La destination de l'annexe est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

Sont considérées comme des annexes habitables, les constructions constituées d'au moins 3 murs en pierres, en terre, en parpaing, en briques, ou en bardage bois, suivantes : garage, remise, cellier, cave, abri de jardin...

Les constructions de type : carport, four, puits, piscine... ne sont pas considérées comme des annexes habitables.

L'implantation des constructions sera réalisée au plus près du terrain naturel. Les cotes de dalle de rez-de-chaussée doivent tenir compte du niveau des accès obligatoires et se rapprocher au mieux de la cote du terrain naturel pris au centre géométrique de l'emprise au sol des projets de construction. Un écart maximum de 30cm sera toléré. Cette cote sert de référence à la mesure des hauteurs de construction qui devront figurer au permis de construire.

Aucun décaissement ni remblai ne sera autorisé en dehors des zones de constructibilité (hors éventuels travaux pour installation de pompes de relevage, puits perdus et tous ouvrages techniques nécessitant des terrassements).

Les constructions de sous-sols (maison sur cave-garage) seront interdites.

Sont admis, sous réserves que l'activité puisse s'intégrer dans le volume normal de la construction et prévoir le stationnement nécessaire en dehors des voies publiques, et à condition que la surface de plancher réservée aux activités relevant desdites professions ou commerces soit inférieures à la moitié de la surface de plancher :

- L'exercice des professions libérales ;
- Les activités de services compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique.

Dans les voies en impasse, un dispositif de retournement des véhicules pour manœuvre devra être aménagé à partir de 4 lots. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la répurcation, à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le raccordement des constructions aux réseaux construits dans le cadre de la viabilisation du lotissement, conformément au programme des travaux annexé au dossier de lotissement, est obligatoire.

Les acquéreurs de lots individuels raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par le lotisseur, à savoir :

- eaux usées : regard visitable en limite ou à l'intérieur de lot,
- eau potable : citerneau en limite ou à l'intérieur de lot
- eaux pluviales : cuve de récupération de 5000 L minimum complétée d'un dispositif tampon de 2 m3, regard de branchement visitable en façade de lot. Cuve fournie et posée par l'acquéreur, structure alvéolaire fournie par le lotisseur et posée par l'acquéreur.
- téléphone : citerneau en façade de lot
- électricité : coffret en façade de lot,
- gaz : sans objet en façade de lot.

Si des modifications de branchement, nécessitées par des particularités de construction, sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais des acquéreurs.

Si le constructeur réalise une cave enterrée, il devra prendre à sa charge toutes les dispositions techniques nécessaires à l'évacuation des eaux vers les réseaux publics adaptés. **Les sous-sols sont interdits sur tous les lots.**

4.1- Adduction en eau potable

L'alimentation en eau potable des lots sera assurée à partir du réseau public existant sur la voie par des branchements individuels implantés à une distance d'environ 1.00 m en recul de la limite sur chaque lot.

La liaison entre le citerneau et la construction sera réalisée en souterrain par l'acquéreur ou l'opérateur et à ses frais.

4.2- Assainissement

L'assainissement est de type séparatif, les réseaux d'assainissement intérieurs à chaque lot sont réalisés par des canalisations souterraines de dimension appropriée et raccordées au collecteur par l'intermédiaire de boîtes de branchement implantées à l'intérieur des lots en fonction des aménagements de voirie.

4.2.1- Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2- Eaux pluviales

Tous les acquéreurs ont obligation d'implanter une citerne par lot, elle sera enterrée et présentera un volume de 5000 L minimum. Cette citerne sera accompagnée d'un dispositif complémentaire de rétention type puits perdu composé d'une structure alvéolaire d'un volume de 2m3 fournie par l'aménageur et installée par l'acquéreur, avant rejet au réseau du lotissement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit en aucun cas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des toitures devront obligatoirement être dirigées – par un dispositif approprié installé par l'acquéreur – vers la citerne enterrée, implantée sur chaque lot.

Pour information, il est fortement recommandé de raccorder les toilettes à la citerne de récupération.

Les autres eaux de ruissellement seront recueillies et raccordées par l'acquéreur en aval de la citerne, puis dirigées vers le collecteur approprié.

4.3- Lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique et de télécommunication

Téléphone, électricité et gaz : les constructions seront raccordées aux branchements en attente sur le lot.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux ouvrages de branchements réalisés dans le cadre des travaux du lotissement.

Toute modification altimétrique des branchements qui s'avérerait nécessaire suite à une éventuelle modification du terrain devra être supportée par les acquéreurs.

ARTICLE 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Les surfaces des lots sont indiquées au tableau annexé au présent règlement. Ce sont des surfaces « projet » qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot par le bornage.

Les formes des terrains sont indiquées au plan de composition du lotissement.

Le regroupement de plusieurs lots en un seul est interdit excepté dans le cas de constructions groupées dans le cadre d'un programme effectué par un bailleur social ou privé et pour les opérations d'habitat groupé ou les opérations d'ensemble et à condition de ne pas diminuer le nombre de logements.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies routières et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront :

- concernant les garages : avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée). Ceci afin de ménager un stationnement suffisant n'empiétant pas sur l'espace public. L'enclave privative non-close de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.
- concernant les autres constructions : soit avec un recul minimum de 2 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics, ...

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront avec un recul minimum de 2 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Ces prescriptions sont prévues de manière à favoriser l'exposition ensoleillée des jardins, minimiser les ombres portées des constructions les unes sur les autres, minimiser les vis-à-vis des constructions et créer une urbanisation harmonieuse, tout en permettant les extensions ultérieures.

Le volume bâti principal doit présenter une façade majoritairement parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Les parcelles situées à l'angle de deux voies ne prendront qu'une des deux voies en référence d'implantation.

Tous les lots, sauf les ilots, présentent une enclave privative non close sur laquelle seront positionnés les deux stationnements extérieurs de 2,5m x 6m chacune.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)

ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives

Pour les parcelles situées en cœur d'îlot les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 16 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :

- Les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

Pour les autres parcelles :

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

Fond de parcelle

Concernant les logements individuels :

Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

Concernant les autres constructions :

Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

Implantation des annexes à usage d'abri de jardin

Les abris de jardin, s'ils ne sont pas intégrés à l'habitation, seront implantés avec un recul minimum de 1 m par rapport au fond de parcelle et 1 m par rapport aux limites séparatives de manière à être peu ou pas visibles depuis la ou les voies. Ils pourront être implantés en dehors des zones de constructibilité définies. Ils pourront être implantés cotés accès sur rue à la condition d'être intégrés à l'habitation.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de façades percées de baies éclairant des pièces, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions principales n'est pas règlementée.

Les abris de jardins en annexe auront une emprise au sol maximale de 12 m².

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

La hauteur des maisons individuelles ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 mètres au faîtage mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics.

Les règles de hauteur mentionnées ci-dessus ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ...

Dans le cas des abris de jardin, la hauteur globale est limitée à 3 m de hauteur.

Rappel : l'acquéreur devra s'assurer de la raccordabilité des constructions par rapport à la cote des branchements des eaux usées et des eaux pluviales. La pente de branchement préconisée est de 3%.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR – ORIENTATION – IMPLANTATION - MATERIAUX

En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants et particulièrement aux constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, la forme de la toiture, les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Tout motif décoratif de nature à porter atteinte à l'esthétique ou au caractère du lotissement est interdit. Peuvent également être prohibés les aménagements dont le style risquerait de rompre l'unité de l'ensemble du lotissement.

Chaque constructeur devra attacher beaucoup d'importance et de soin à l'architecture de son bâtiment. L'ostentatoire et la complexité ne sont pas recherchés. C'est au contraire la simplicité des volumes, leurs bonnes proportions et la mise en valeur ponctuelle de matériaux « nobles » qui sont demandées.

Les constructions devront dans la mesure du possible privilégier une conception, une implantation, des matériaux et une mise en œuvre compatibles avec le concept de développement durable et les objectifs de haute qualité environnementale.

Les expressions architecturales innovantes sont encouragées, dans le respect du contexte urbain.

La volumétrie générale et l'aspect des constructions devront garantir l'harmonie et la qualité de l'environnement général du lotissement.

Volumétrie

Les constructions devront présenter une simplicité dans les volumes et dans les détails d'architecture. Les décrochements de volumes seront francs et peu nombreux.

Pour une qualité d'ensemble du lotissement, une attention particulière sera apportée au niveau de la cohérence architecturale (notamment des toitures) des maisons mitoyennes et à la dimension des pignons aveugles créés en limite de propriété, le cas échéant.

Les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale, tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Les constructeurs devront veiller :

- A optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter l'éclairage artificiel,
- A profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes de l'été.

Les choix de localisation, d'orientation et de conception du logement doivent lui permettre d'être confortable en été, sans dépense énergétique excessive.

Il sera rappelé que le respect de ces principes doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité, capable de prendre des distances avec les stéréotypes de l'architecture pavillonnaire conventionnelle.

La volumétrie générale et l'aspect des constructions seront appréciés dans le but de garantir l'harmonie et la qualité de l'environnement général du lotissement.

Tous les éléments faisant référence à un pastiche d'architecture régionale sont à écarter. Les frontons sont interdits.

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les volumes secondaires pourront être traités avec acrotère ou à faible pente selon les cas et si la jonction avec la façade du volume principal est soigneusement traitée.

Les pentes de toiture devront s'harmoniser avec les toitures avoisinantes.

La couverture des constructions devra être en cohérence avec l'environnement extérieur. Les toitures en ardoise, en zinc pré-patiné et les toitures végétalisées sont encouragées. L'utilisation de l'acier en toiture terrasse est autorisée pour les constructions annexes et dépendances. L'acrotère devra être plus haut que le faitage.

Les toitures en membrane PVC mise en œuvre sans acrotère sont tolérées à condition de présenter des joints debout. Elles peuvent être mises en œuvre sans joints debout uniquement dans les cas où elles ne sont pas visibles.

Ouvertures et éléments en toiture

Le positionnement, les proportions ainsi que le nombre des ouvertures ne devront pas nuire à l'équilibre esthétique de la toiture et de l'ensemble de la façade. Un alignement par rapport aux autres ouvertures sera privilégié.

Les ouvertures de toiture doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les fenêtres de toit seront à profil encastré au même nu que la toiture ou présentant une architecture les intégrant bien. Les **panneaux solaires et autres dispositifs techniques** devront être parfaitement intégrés à la toiture et au volume de la construction. Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques seront intégrés en profil encastré au même nu que la toiture. Les monoblocs seront proscrits.

Couleurs et matériaux

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global. De même, les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades.

En teinte dominante, les couleurs en enduit ou en peinture sont à privilégier dans une gamme claire (du gris-beige au blanc cassé). Les autres teintes feront l'objet d'une étude au cas par cas.

Tout comme pour les revêtements de façade, l'emploi de la couleur doit correspondre à des volumes (creux, saillie) ou à des éléments liés à la structure du bâtiment (par exemple étage à ossature bois, contours d'ouvertures) ou pour souligner un soubassement (ex : tout le rez-de-chaussée). Des teintes vives peuvent être autorisées de manière ponctuelle et limitée pour souligner un élément architectural, si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux.

Les enduits seront talochés ou grattés fin. La pose d'enduit est préconisée sans baguettes d'angle. En cas de pose de baguette d'angles, elles seront impérativement de la même teinte que l'enduit qu'elles viennent arrêter.

Le bardage bois ou composite est encouragé, même sur des zones réduites de façade pour en limiter le surcoût.

La couleur des portes de garage sera obligatoirement la même que les menuiseries extérieures.

Éléments techniques et pompes à chaleur

Ils seront choisis en fonction de leur impact environnemental.

Dans le cas de mise en place d'un mode de production de chauffage par Pompe A Chaleur (PAC) Air/Eau, une attention particulière sera portée à l'impact visuel et surtout acoustique selon l'arrêté du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

L'implantation de l'unité extérieure sera indiquée sur le plan dans le dossier de Permis de Construire. Elle devra être le plus discret possible. Si elle est visible depuis la voie publique ou une parcelle voisine, elle sera habillée d'un claustra bois ou végétal.

Les auteurs des projets architecturaux devront prévoir des dispositions architecturales particulières permettant d'intégrer les **antennes** et paraboles à la construction. Dans la mesure du possible, ils seront installés à l'intérieur de la construction.

Les **antennes** de toute nature devront être positionnées sur des parties de construction non orientées sur l'espace public, de façon à être les moins visibles possible. Elles seront interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.

Les **citernes de récupération d'eau de pluie** seront enterrées ou intégrées à la construction.

Annexes

Les annexes devront constituer avec la construction, par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux. Les murs des constructions annexes doivent être réalisés soit dans les mêmes matériaux et même coloris que la construction principale, soit en bois, soit en bardage métallique.

Les carports et garages seront réalisés conformément à l'article 12 du présent règlement.

Un seul abri de jardin sera autorisé par lot.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT – CARPORT - GARAGES

Afin d'éviter le stationnement précaire des véhicules sur les voies du lotissement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur les lots privés.

Règles générales

Au niveau des accès de lots, une alvéole privative pour 2 places permettra le stationnement privé. Repérées au plan de composition, ces places de 2,5m x 6m chacune doivent impérativement rester ouvertes sur la voie.

Les carports et garages seront intégrés à la construction dans la zone de constructibilité prévue au plan de composition. Ils présenteront une architecture en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux infiltrant pour les stationnements, tels que du gravillon, des dalles et pavés avec des joints perméables en herbe ou un mélange de type terre-pierre engazonné, seront privilégiés.

Des places de stationnement publiques sont prévues à différents endroits du lotissement à l'usage des visiteurs.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – CLOTURES / LIMITES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnements seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 30 % par rapport à la surface de la parcelle.

Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ou stationnement seront aménagés en espaces paysager adaptés à l'environnement. Les végétaux seront choisis, dans la mesure du possible, parmi les essences locales rustiques proposées au cahier des recommandations architecturales et paysagères.

La plantation d'espèces classées comme invasives sont interdites au profit d'espèces indigènes.

Les espèces végétales ci-dessous sont interdites à la plantation sur l'ensemble de la parcelle :

- Allium triquetrum / Ail triquetre
- Allium ursinum / Ail des ours

- *Ailanthus altissima* / Ailante
- *Ambrosia artemisiifolia* / Ambroisie à feuille d'armoise
- *Buddleja davidii* / Arbre aux papillons
- *Azolla filiculoides* / Azolla Fausse Fougère
- *Impatiens glandulifera* / Impatiente de l'Himalaya
- *Bidens frondosa* / Bident à fruit noirs
- *Claytonia perfoliata* / Claytone de cuba
- *Cotoneaster horizontalis* / Cotoneaster horizontal
- *Crassula helmsii* / Crassule de Helms
- *Cuscuta australis* / Cuscutes
- *Cuprocyparis leylandii* / Le cyprès de leyland
- *Chamaecyparis* / Le cyprès de Lawson
- *Cupressus* / Les différents cyprès
- *Egeria densa* / Elodée dense
- *Lagarosiphon major* / Elodée crépue
- *Lindernia dubia* / Fausse gratiole
- *Carpobrotus edulis* (inclus *Carpobrotus acinaciformis*) - Ficoïde comestible
- *Petasites fragans* / heliotrope d'hiver
- *Petasites hybridus* / Pétasites hybride
- *Cortaderia* / L'herbe de la Pampa
- *Hydrocotyle ranunculoides* / hydrocotyle fausse renoncule
- *Ludwigia peploides* / Jussie
- *Ludwigia uruguayensis* / Ludwигie à grandes fleurs
- *Prunus laurocerasus* / Laurier palme
- *Laurus nobilis* / laurier sauce
- *Lemna minuta* et *Lemna turionifera* / Lentille-d'eau minuscule
- *Myriophyllum aquaticum* / Myriophylle du Brésil
- *Paspalum distichum* / Paspale à deux épis
- *Polygonum polystachyum* / Renouée à épis nombreux
- *Reynoutria japonica* / Renouée du Japon et les hybrides
- *Reynoutria sachalinensis* / Renouée de Sakhaline
- *Rhododendron ponticum* / Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs
- *Robinia pseudo acacia* / Robinier Faux Acacia
- *Senecio cineraria* / Seneçon cinéraire
- *Senecio inaequidens* / Seneçon du cap
- *Baccharis halimifolia* / Seneçon en arbre
- *Spartina alterniflora* / Spartine à fleurs
- *Thuja* / Thuja
- *Phyllostachys* / Bambous
- *Lagarosiphon major* / Elodée crépue

Haies et arbres protégés :

Sont identifiés et localisés sur le plan de composition des éléments de paysage à protéger dont des talus boisés classés à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à un arbre repéré au plan de composition doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme qui pourra être refusée ou soumise à des

conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible. En cas d'arrachage ou de destruction, qui devront rester ponctuels, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la commission bocage.

Les arbres ou arbustes à feuilles caduques seront préférés aux arbres à feuilles persistantes.

Talus et végétation:

Tout projet d'arrachage, d'abattage ou de destruction est soumis à autorisation d'urbanisme. Il en est de même pour les travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte à une haie ou à un arbre. En cas d'arrachage ou de destruction, qui devront rester ponctuels, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la commission bocage.

Clôtures

La pose d'une clôture n'est pas obligatoire. La clôture, si elle existe, sera obligatoirement doublée d'une haie végétale.

Règles générales : un traitement paysager de la limite de propriété est obligatoire, la hauteur maximale autorisée étant fixée à 1.50m.

Elles peuvent être constituées :

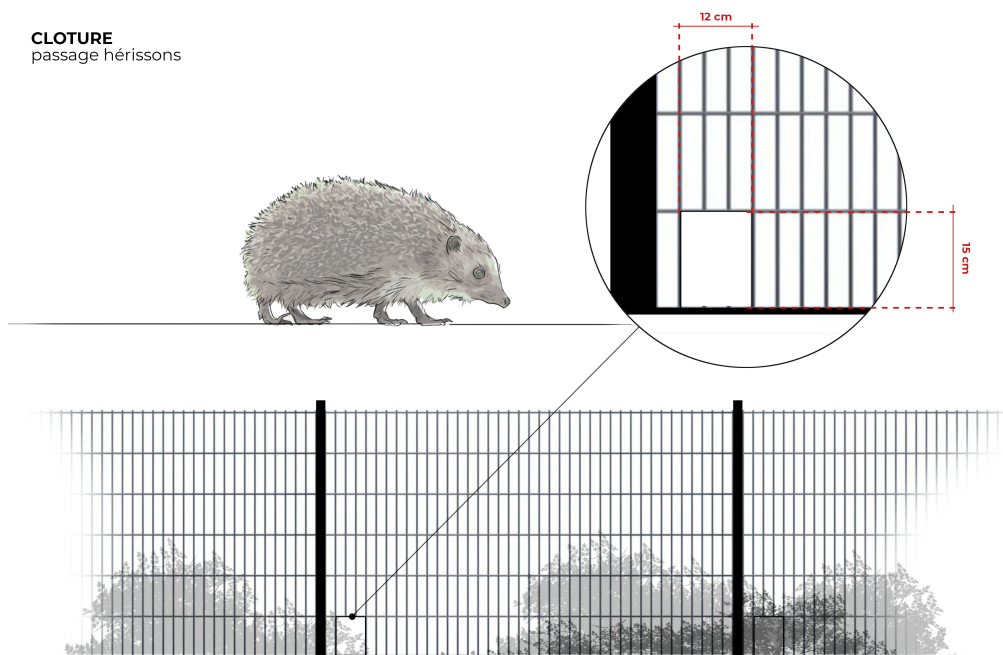
- exclusivement de végétaux
- d'un grillage rigide plastifié ou galvanisé, de couleur foncée obligatoirement agrémenté de végétaux ou d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximum d'1.50m.
- d'un muret d'une hauteur de 1.00 m maximum (conformément au PLU) Celui-ci pourra être surmonté ou non d'un grillage rigide plastifié ou galvanisé de couleur foncée obligatoirement agrémenté de végétaux ou d'un dispositif à claire voie, pour une hauteur totale maximale de 1.50 m.

Sont exclus : les éléments décoratifs en béton armés, les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits, les plaques de béton préfabriquées, les grillages sans végétations ou recouvert de brande, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, bâches de paillage en plastique noires ou vertes, etc...), et les clôtures en PVC.

La plantation de certaines espèces d'arbres et d'arbustes sont interdites (voir liste p 11/12)

Des passages pour les hérissons devront être créés au bas des clôtures (voir schéma ci-après).

CLOTURE
passage hérissons



Traitement des limites sur espace public et voirie :

En limite avec l'espace public, la clôture si elle existe sera implantée avec un recul de 60cm. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie côté espace public.

Traitement des limites séparatives et en fond de parcelle entre lots :

Les limites seront traitées par l'acquéreur du lot et devra être en harmonie avec les clôtures réalisées par l'aménageur. La clôture sera implantée sur la limite.

Portails et portillons :

Il est autorisé de prévoir un portail en fond d'enclave privative. Il est interdit devant l'enclave privative et sur toute la périphérie du lot. S'il est prévu, le portail s'ouvrira obligatoirement vers l'intérieur du lot ou coulissant. Sa mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou doit être intégrée à la demande de permis de construire. En aucun cas, ils ne pourront être d'une hauteur supérieure à 1.40m en limite d'espace public et de voirie. Ils devront être en harmonie avec les clôtures. Le PVC est proscrit.

Les portillons pourront être positionnés :

- En retour d'enclaves privatives, non closes, servant de stationnement ;
- En limite avec un espace public mais interdit sur le côté accès au lot.

La mise en place de portillons n'est pas obligatoire.

Traitement des limites séparatives entre les lots des constructions en mitoyenneté :

Règles générales : Ces limites se situent dans le prolongement de la construction, dans le cadre d'une construction en mitoyenneté et d'un vis-à-vis.
Elles peuvent être constituées :

- d'un claustra bois ou dans le même matériau que la construction et en harmonie avec celle-ci. Elle sera autorisée sur une hauteur de 1,80 m et une longueur de 6 m maximum et après les 6m même traitement que "limites séparatives entre lots et espace public hors voirie"

ARTICLE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La possibilité maximale d'occupation des sols pour l'ensemble du lotissement en habitat est de 50 000 m² de surface de plancher, répartie lot par lot selon le tableau joint.

SURFACE DES LOTS ET SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE CONSTRUCTIBLE		
	SURFACE LOT (m ²)	SP max. (m ²)
SECTEUR NORD EST - LA TANNERIE		
LOT 1	312	200
LOT 2	312	200
LOT 3	312	200
LOT 4	381	200
LOT 5	381	200
LOT 6	381	200
LOT 7	382	200
LOT 8	365	200
LOT 9	337	200
LOT 10	407	200
LOT 11	371	200
LOT 12	386	200
LOT 13	327	200
LOT 14	296	200
LOT 15	429	200
LOT 16	272	200
LOT 17	285	200
LOT 18	281	200
LOT 19	244	200
LOT 20	255	200
LOT 21	403	200
LOT 22	380	200
LOT 23	391	200
LOT 24	354	200
LOT 25	329	200
LOT 26	322	200
LOT 27	2685	3150
LOT 28	432	200
LOT 29	391	200
LOT 30	413	200
LOT 31	320	200
LOT 32	315	200

LOT 33	326	200
LOT 34	329	200
LOT 35	341	200
LOT 36	346	200
LOT 37	338	200
LOT 38	288	200
LOT 39	275	200
LOT 40	415	200
TOTAUX	16109	10950

SURFACE DES LOTS ET SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE CONSTRUCTIBLE		
	SURFACE LOT (m²)	SP max. (m²)
SECTEUR EST - LA TANNERIE		
LOT 41	188	200
LOT 42	149	200
LOT 43	155	200
LOT 44	163	200
LOT 45	215	200
LOT 46	341	200
LOT 47	354	200
LOT 48	310	200
LOT 49	318	200
LOT 50	318	200
LOT 51	330	200
LOT 52	342	200
LOT 53	303	200
LOT 54	449	200
LOT 55	562	200
LOT 56	330	200
LOT 57	328	200
LOT 58	333	200
LOT 59	314	200
LOT 60	295	200
LOT 61	305	200
LOT 62	327	200
LOT 63	602	200
LOT 64	399	200
LOT 65	268	200
LOT 66	262	200
LOT 67	225	200
LOT 68	318	200
LOT 69	276	200
LOT 70	308	200
LOT 71	309	200
LOT 72	353	200

LOT 73	383	200
LOT 74	393	200
LOT 75	322	200
LOT 76	241	200
LOT 77	240	200
LOT 78	298	200
LOT 79	278	200
LOT 80	278	200
LOT 81	313	200
LOT 82	422	200
LOT 83	320	200
LOT 84	329	200
LOT 85	339	200
LOT 86	358	200
LOT 87	595	200
LOT 88	782	200
LOT 89	381	200
LOT 90	331	200
LOT 91	325	200
LOT 92	324	200
LOT 93	554	200
LOT 94	405	200
LOT 95	317	200
LOT 96	341	200
LOT 97	336	200
LOT 98	310	200
LOT 99	351	200
LOT 100	353	200
LOT 101	315	200
LOT 102	302	200
LOT 103	307	200
LOT 104	411	200
LOT 105	401	200
LOT 106	372	200
TOTAUX	22376	13200

SURFACE DES LOTS ET SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE CONSTRUCTIBLE		
	SURFACE LOT (m²)	SP max. (m²)
SECTEUR NORD OUEST - LA TANNERIE		

LOT 107	348	200
LOT 108	366	200
LOT 109	487	200
LOT 110	451	200
LOT 111	464	200
LOT 112	601	200
LOT 113	3418	4250
LOT 114	421	200
LOT 115	385	200
LOT 116	362	200
LOT 117	288	200
LOT 118	297	200
LOT 119	307	200
LOT 120	309	200
LOT 121	501	200
LOT 122	337	200
LOT 123	289	200
LOT 124	336	200
LOT 125	389	200
LOT 126	456	200
LOT 127	323	200
LOT 128	334	200
LOT 129	333	200
LOT 130	394	200
LOT 131	412	200
LOT 132	345	200
LOT 133	389	200
LOT 134	419	200
LOT 135	359	200
LOT 136	192	200
LOT 137	180	200
LOT 138	178	200
LOT 139	178	200
LOT 140	180	200
LOT 141	392	200
LOT 142	354	200
LOT 143	363	200
LOT 144	1265	1020
LOT 145	383	200
LOT 146	355	200
LOT 147	353	200
LOT 148	450	200
LOT 149	441	200
LOT 150	375	200
LOT 151	385	200
LOT 152	390	200
LOT 153	320	200



LOT 154	406	200
LOT 155	377	200
LOT 156	348	200
LOT 157	368	200
LOT 158	265	200
LOT 159	268	200
LOT 160	267	200
LOT 161	351	200
LOT 162	422	200
LOT 163	493	200
LOT 164	382	200
LOT 165	366	200
LOT 166	420	200
LOT 167	486	200
LOT 168	316	200
LOT 169	190	200
LOT 170	204	200
LOT 171	217	200
LOT 172	340	200
LOT 173	397	200
LOT 174	455	200
TOTAUX	28192	18470

SURFACE DES LOTS ET SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE CONSTRUCTIBLE		
	SURFACE LOT (m²)	SP max. (m²)
SECTEUR SUD - LA TANNERIE		
LOT 175	409	200
LOT 176	331	200
LOT 177	381	200
LOT 178	304	200
LOT 179	249	200
LOT 180	293	200
LOT 181	273	200
LOT 182	312	200
LOT 183	317	200
LOT 184	268	200
LOT 185	267	200
LOT 186	272	200
LOT 187	326	200
LOT 188	345	200
LOT 189	364	200
LOT 190	362	200
LOT 191	371	200
LOT 192	318	200
LOT 193	276	200

LOT 194	337	200
LOT 195	334	200
LOT 196	257	200
LOT 197	299	200
LOT 198	325	200
LOT 199	352	200
LOT 200	380	200
LOT 201	374	200
LOT 202	403	200
LOT 203	418	200
LOT 204	433	200
LOT 205	465	200
LOT 206	295	200
TOTAUX	10710	6400



II – ZONE AUceb

La zone AUceb correspond à la partie du lotissement destinée aux activités économiques. Les lots y seront définis et divisés à la demande suivant les besoins de l'acquéreur.

Le plan de composition fait apparaître 3 lots (numérotés A1, A2, A3) et 2 escalopes foncières en pointillés (identifiées B, C) qui pourront être re-découpées pour former les lots définitifs.

Il est prévu un maximum de 20 lots.

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdit(e)s :

- 1- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier.
- 2- Les Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- 3- Les terrains de camping.
- 4- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- 5- Les casses de véhicules.
- 6- Les affouillements et exhaussements des sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- 7- Le changement de destination du « petit patrimoine ». Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- 1- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- 2- La reconstruction après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- 3- Les aires à usage de stationnement ouvertes au public.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation des constructions sera réalisée au plus près du terrain naturel. Les cotes de dalle de rez-de-chaussée doivent tenir compte du niveau des accès obligatoires et se rapprocher au mieux de la cote du terrain naturel pris au centre géométrique de l'emprise au sol des projets de construction. Un écart maximum de 30cm sera toléré. Cette cote sert de référence à la mesure des hauteurs de construction qui devront figurer au permis de construire.

Aucun décaissement ni remblai ne sera autorisé en dehors des zones de constructibilité (hors éventuels travaux pour installation de pompes de relevage, puits perdus et tous ouvrages techniques nécessitant des terrassements).

Les constructions de sous-sols seront interdites.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le raccordement des constructions aux réseaux construits dans le cadre de la viabilisation du lotissement, conformément au programme des travaux annexés au dossier de lotissement, est obligatoire.

Les acquéreurs de lots individuels raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par le lotisseur, à savoir :

- eaux usées : regard visitable en façade de lot,
- eau potable : citerneau en façade de lot
- eaux pluviales : regard visitable en façade de lot
- téléphone : citerneau en façade de lot
- électricité : coffret en façade de lot,
- gaz : sans objet en façade de lot.

Si des modifications de branchement, nécessitées par des particularités de construction, sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais des acquéreurs.

Les sous-sols sont interdits sur tous les lots.

4.1- Adduction en eau potable

L'alimentation en eau potable des lots sera assurée à partir du réseau public existant sur la voie par des branchements individuels implantés à une distance d'environ 1.00 m en recul de la limite sur chaque lot.

La liaison entre le citerneau et la construction sera réalisée en souterrain par l'acquéreur ou son opérateur et à ses frais.

4.2- Assainissement

L'assainissement est de type séparatif, les réseaux d'assainissement intérieurs à chaque lot sont réalisés par des canalisations souterraines de dimension appropriée et raccordées au collecteur par l'intermédiaire de boîtes de branchement implantées à l'intérieur des lots en fonction des aménagements de voirie.

Rappel : l'acquéreur devra s'assurer de la raccordabilité des constructions par rapport à la cote des branchements des eaux usées et des eaux pluviales. La pente de branchement préconisée est de 3%.

4.2.1- Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2- Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit en aucun cas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tous les acquéreurs ont obligation d'implanter une citerne par lot, elle sera enterrée et présentera un volume de 5000 litres minimum. Elle devra être enterrée ou intégrée au bâtiment. Cette citerne sera accompagnée d'un dispositif complémentaire de rétention type puits perdu composé d'une structure alvéolaire d'un volume de 10 m³. En aval du dispositif, les eaux seront recueillies et raccordées par le constructeur vers le collecteur approprié.

Les autres eaux de ruissellement seront recueillies et raccordées par l'acquéreur, puis dirigées vers le collecteur approprié.

4.3- Lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique et de télécommunication

Téléphone, électricité et gaz : les constructions seront raccordées aux branchements en attente sur le lot. Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux ouvrages de branchements réalisés dans le cadre des travaux du lotissement.

Toute modification altimétrique des branchements qui s'avérerait nécessaire suite à une éventuelle modification du terrain devra être supportée par les acquéreurs.

ARTICLE 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Les lots y seront définis et divisés à la demande suivant les besoins de l'acquéreur.

Le plan de composition fait apparaître 3 lots et 2 escalopes foncières en pointillés qui pourront être re-découpées pour former les lots définitifs.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des routes départementales, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 10 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public. Pour les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 50 mètres, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public.

Le long des autres voies et emprises publiques y compris en fond de parcelle, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public.

Le volume bâti principal doit présenter une façade majoritairement parallèle ou perpendiculaire à l'alignement. Les parcelles situées à l'angle de deux voies ne prendront qu'une des deux voies en référence d'implantation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)

ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié, soit à une distance au moins égale à 5 mètres.

Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Fond de parcelle

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié, soit à une distance au moins égale à 5 mètres.

Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance minimale de 7 mètres par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soit la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre : l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au point le plus haut mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible).

Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liées à l'utilisation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Rappel : l'acquéreur devra s'assurer de la raccordabilité des constructions par rapport à la cote des branchements des eaux usées et des eaux pluviales. La pente de branchement préconisée est de 3%.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR – ORIENTATION – IMPLANTATION - MATERIAUX

En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants et particulièrement aux constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, la forme de la toiture, les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Tout motif décoratif de nature à porter atteinte à l'esthétique ou au caractère du lotissement est interdit. Peuvent également être prohibés les aménagements dont le style risquerait de rompre l'unité de l'ensemble du lotissement.

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et une mise en œuvre compatibles avec le concept de développement durable et les objectifs de haute qualité environnementale.

Les expressions architecturales innovantes sont encouragées, dans le respect du contexte urbain.

Volumétrie

Les constructions devront être de conception simple dans leur volume, leur proportion. L'expression générale doit être contemporaine et correspondre à l'activité exercée.

Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Les annexes techniques (locaux à risques, dépôts de matériel, ...) seront intégrées dans et non contre les volumes principaux de l'architecture pour en masquer l'aspect technique.

Les bâtiments comportant des lieux de travail et des bureaux seront isolés conformément à la réglementation en vigueur.

Les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale, tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

La volumétrie générale et l'aspect des constructions seront appréciés dans le but de garantir l'harmonie et la qualité de l'environnement général du lotissement.

Toitures

Si la différence de hauteur entre le faîtage et l'égout du toit est inférieure à 1,00 m alors le bâtiment comportera obligatoirement un acrotère qui devra cacher les toitures des constructions. Si la différence de hauteur entre le faîtage et l'égout du toit est supérieure à 1.00m alors le bâtiment peut ne pas comporter d'acrotère.

Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de la construction existante.

Les toitures en membrane PVC mise en œuvre sans acrotère sont tolérées à condition de présenter des joints debout. Elles peuvent être mises en œuvre sans joints debout uniquement dans les cas où elles ne sont pas visibles.

Façades, couleurs et matériaux

Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments d'une même parcelle et la qualité générale des espaces.

Les matériaux recommandés sont les suivants :

- les bardages métalliques de couleur gris ou en bois à ondes horizontales,
- les bétons bruts, polis ou lasurés,
- les produits verriers,
- les habillages bois,
- l'aluminium laqué ou teinte naturelle,
- les portes sectionnelles devront être de couleur identique au RAL des façades.

Les façades réfléchissantes seront interdites.

Un socle d'une arase de 1.00m dans la partie visible devra être envisagé dans la conception architecturale des bâtiments.

Les matériaux apparents (texture, couleur) doivent être choisis de telle sorte leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ils doivent également être en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes.

Les menuiseries pourront apporter des éléments plus lumineux (blanc, aluminium, teinte gris, bois, même teinte que le bardage). Toute autre teinte sera proscrite.

Les matériaux naturels sont admis s'ils respectent les couleurs et valeurs demandées (granit gris, bois laissé naturellement grisé, schiste gris ou noir).

Les descentes d'eaux pluviales intérieures au bâtiment sont préconisées. Si elles sont extérieures, elles doivent être de la même teinte que le bardage sur lequel elles s'appuient.

Les façades des extensions doivent s'harmoniser avec celle de la construction principale.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT – CARPORT - GARAGES

Afin d'éviter le stationnement précaire des véhicules sur les voies du lotissement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur les lots privés.

Règles générales

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et non closes, et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6m de longueur et 2.5m de largeur.

Des places de stationnement situées à proximité immédiate des entrées des bâtiments doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction du projet. (cf PLU zone AUceb)

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – CLOTURES / LIMITES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnements seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ou stationnement seront aménagés en espaces paysager adaptés à l'environnement. Les végétaux seront choisis, dans la mesure du possible, parmi les essences locales rustiques proposées au cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Des espaces verts devront être réalisés sur une surface minimale de 10% de la surface de la parcelle.

La plantation d'espèces classées comme invasives est interdite au profit d'espèces indigènes.

Les espèces végétales ci-dessous sont interdites à la plantation sur l'ensemble de la parcelle :

- Allium triquetrum / Ail triquetre
- Allium ursinum / Ail des ours
- Ailanthus altissima/ Ailante
- Ambrosia artemisiifolia / Ambroisie à feuille d'armoise
- Buddleja davidii / Arbre aux papillons
- Azolla filiculoides/ Azolla Fausse Fougère
- Impatiens glandulifera / Impatiente de l'Himalaya
- Bidens frondosa / Bident à fruit noirs
- Claytonia perfoliata / Claytonie de Cuba
- Cotoneaster horizontalis / Cotoneaster horizontal
- Crassula helmsii / Crassule de Helms
- Cuscuta australis / Cuscute
- Cuprocyparis leylandii / Le cyprès de leyland
- Chamaecyparis / Le cyprès de Lawson
- Cupressus / Les différents cyprès
- Egeria densa / Elodée dense
- Lagarosiphon major /Elodée crépue
- Lindernia dubia / Fausse gratiole
- Carpobrotus edulis (inclus Carpobrotus acinaciformis) - Ficoïde comestible
- Petasites fragans / heliotrope d'hiver
- Petasites hybridus / Pétasites hybride
- Cortaderia / L'herbe de la Pampa
- Hydrocotyle ranunculoides / hydrocotyle fausse renoncule

- *Ludwigia peploides* / Jussie
- *Ludwigia uruguayensis* / Ludwигie à grandes fleurs
- *Prunus lauroceracus*) / Laurier palme
- *Laurus nobilis* / laurier sauce
- *Lemna minuta* et *Lemna turionifera* /Lentille-d'eau minuscule
- *Myriophyllum aquaticum* / Myriophylle du Brésil
- *Paspalum distichum* / Paspale à deux épis
- *Polygonum polystachyum* / Renouée à épis nombreux
- *Reynoutria japonica* / Renouée du Japon et les hybrides
- *Reynoutria sachalinensis* / Renouée de Sakhaline
- *Rhododendron ponticum* / Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs
- *Robinia pseudo acacia* / Robinier Faux Acacia
- *Senecio cineraria* / Seneçon cinéraire
- *Senecio inaequidens* / Seneçon du cap
- *Baccharis halimifolia* /Sénecon en arbre
- *Spartina alterniflora* / Spartine à fleurs
- *Thuja* / Thuja
- *Phyllostachys* / Bambous
- *Lagarosiphon major* / Elodée crépue

Haies et arbres protégés :

Sont identifiés et localisés sur le plan de composition des éléments de paysage à protéger dont des talus boisés classés à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à un arbre repéré au plan de composition doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme qui pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

En cas d'arrachage ou de destruction, qui devront rester ponctuels, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la commission bocage.

Les arbres ou arbustes à feuilles caduques seront préférés aux arbres à feuilles persistantes.

Talus et végétation existants et talus à créer :

Ces talus classés, arbres et végétations existants sont intégrés aux parcelles. Ils sont à conserver et à entretenir par l'acquéreur du lot.

Chaque arbre et arbuste abattus (coupe volontaire, santé ...) devront être replantés suivant les mêmes essences à la charge de l'acquéreur du lot.

Tout projet d'arrachage, d'abattage ou de destruction est soumis à autorisation d'urbanisme. Il en est de même pour les travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte à une haie ou à un arbre. En cas d'arrachage ou de destruction, qui devront rester ponctuels, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la commission bocage._

Clôtures

Règles générales : un traitement paysager de la limite de propriété est obligatoire, la hauteur maximale autorisée étant fixée à 2.00m.

Elles peuvent être constituées :

- exclusivement de végétaux / Les haies vives ou taillées, doivent être composées d'un mélange d'au moins 3 espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuilles caduc. Les conifères et lauriers palmes sont interdits.
- d'un treillis soudé (en panneaux) ou en serrurerie de teinte sombre obligatoirement agrémenté de végétaux ou d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximum d'1.50m.

La plantation de certaines espèces d'arbres et d'arbustes sont interdites (voir liste p 27/28)

Traitement des limites sur espace public et voirie (partie avant de propriété) :

En limite avec l'espace public, la clôture si elle existe sera implantée avec un recul de 60cm par rapport à la limite de propriété et être doublées d'une haie sur le côté public de la clôture.

Traitement des limites séparatives de deux lots :

Les clôtures doivent être implantées en limite de propriété et doivent être doublées d'un écran végétal.

Portails et portillons

Les portails et portillons seront de teinte grise ouverte avec un barreaudage vertical. Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum.

ARTICLE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La possibilité maximale d'occupation des sols pour l'ensemble du lotissement en activités est de 26 550 m² de surface de plancher.

La surface de plancher maximale correspondra à l'emprise au sol autorisée que le terrain x 2.

Pour les 3 lots déjà définis la surface de plancher maximale sera la suivante :

N° de lot	Surface terrain (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
A1	1 707	2 048
A2	5 551	6 661
A3	2 330	2 796

Dans les escalopes foncières, la surface de plancher maximale sera calculée au moment du découpage des lots selon la formule mentionnée ci-dessus.

La Bouëxière, le