

RÉGLEMENT

Lotissement « les Hauts d'Arthus »

CHAUMES-EN-RETZ

SOMMAIRE

OBJET & FORCE DU RÈGLEMENT	P.3
OBJET	p.3
CHAMPS D'APPLICATION DU RÉGLEMENT	p.3
DESTINATION	p.3
VISA DE L'ARCHITECTE CONSEIL	p.4
ASPECT RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCEPTION DES PARCELLES	p.4
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	p.4
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION	p.4
ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE	p.4
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	p.5
ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	p.5
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	p.5
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	p.7
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	p.8
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	p.8
ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	p.8
ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	p.8
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT	p.15
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	p.16
ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER	p.17

OBJET & FORCE DU RÈGLEMENT

OBJET

Le règlement a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur le lotissement nommé «Les Hauts d'Arthus» situé sur la commune de Chaumes-en-Retz et dont le périmètre est défini sur le « Plan de composition » joint.

Le règlement définit des contraintes spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants.

Ce règlement décrit ainsi les règles minimums à observer pour une meilleure vie en collectivité.

CHAMPS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Les règles et recommandations décrites dans le présent cahier s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur, à savoir le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Juin 2017. Les règles précisées ci-avant s'imposeront :

- > Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots ;
- > Dans les rapports de propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

À cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

DESTINATION

Le lotissement est destiné à recevoir principalement des logements individuels, sur lot libre ou sur lot groupés (Ilot A) et des logements collectifs (Ilot B).

VISA DE L'ARCHITECTE CONSEIL

Tout projet de construction principale doit être soumis à l'avis ("visa") de l'architecte désigné par l'Aménageur :

> L'acquéreur remettra, avant son dépôt à la mairie, les pièces graphiques du permis de construire pour examen et approbation à l'architecte, AUP, 1bis rue Franklin, 44000 Nantes, aup@aup-urba.com.

> Il statuera sur la qualité générale du projet, la nature et la couleur des matériaux de façade et sa cohérence réglementaire.

> **L'accord se conclut par un VISA qui accompagne la demande de Permis de Construire auprès de la Commune.** Ce visa ne vaut pas autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

ASPECT RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCEPTION DES PARCELLES

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 ci-contre sont interdites.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sur l'ensemble des surfaces cessibles, ne sont admises que les constructions à destination résidentielle et leurs annexes dans le respect des orientations d'aménagement et de Programmation OAP N°10 et des règles de l'article 1AU 2 du PLU et notamment l'alinéa 7 qui précise que sont admises des annexes séparées de la construction principale (hors piscine) dans la limite d'une unité par construction d'habitation.

Sur les îlots A et B, seuls des logements sociaux et leurs annexes sont autorisés.

Un seul logement est autorisé par parcelle (hors îlots A & B).

Les constructions destinées à l'exercice des professions libérales ou assimilée et des services pourront être autorisées. Le stationnement lié à l'exercice de cette activité libérale devra être prévu sur la parcelle.

La réunion de deux lots contigus pourra être autorisée. Dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparant ces deux lots.

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès aux parcelles devront se faire à partir des voies de desserte du lotissement ou des deux rues qui le bordent, les rues de Bourgneuf à l'Ouest (parcelles 7 et 8 et Ilot A) et de Saint-Cyr à l'Est (Ilot B et parcelles 30 à 34). Pour l'ensemble des lots, hormis l'îlot A destiné à recevoir 4 constructions individuelles distinctes, **un seul accès véhicules est autorisé par parcelle**. Il s'effectue uniquement par une aire de stationnement privative ou dans le cas de l'îlot B par une voie de desserte interne.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchement réalisées par l'aménageur sur les réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone et pourra être, le cas échéant, raccordée au réseau Gaz. Ces raccordements seront réalisés en souterrain.

Les sous-sols ne seront acceptés que s'ils peuvent être raccordés aux réseaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) de façon gravitaire.

ORDURES MÉNAGÈRES

Le ramassage des ordures ménagères des maisons individuelles s'effectuera en porte à porte, à l'exception des constructions sur les voies en impasse qui nécessiteront une présentation de ces bacs en entrée d'impasse. L'emplacement de ces aires de présentation, au nombre de 2, est précisé sur le plan de composition.

L'îlot B devra prévoir un lieu de stockage ainsi qu'un point de présentation à la collecte sélective des déchets située en limite d'espace public.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des dispositions du présent règlement. L'ensemble de ces pièces précisent les modalités d'implantation en fonction des voies et des espaces verts existants à préserver.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Extrait PLU : article 1AU 6 :

6.1 *Les constructions et installations admises doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3 m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes ou à créer.*

6.2 *Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement.*

6.3 *Les annexes ne doivent pas être implantées au-devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction).*

PLAN DE COMPOSITION

LEGENDE PROJET :

- Périmètre du permis d'aménager
- Voie en enrobé
- Aire de présentation des ordures ménagères
- Espace vert commun, aménagé et humide existant à préserver
- Liasion douce
- Espace inconstructible paysagé de pleine terre à l'exception des abris de jardins de surface inférieure ou égale à 16 m² de Surface de Plancher
- Revêtement différencié
- Accès et aire de stationnement obligatoires pour 2 véhicules ouvert sur l'espace public, 6m de largeur pas 5m de profondeur
- Accès et aire de stationnement obligatoires pour 2 véhicules ouvert sur l'espace public ajustable à la morphologie du terrain
- Interdiction d'accès automobile
- Stationnement Véhicule sur espace commun
- Ouverture piétonne possible vers l'espace public par un porillon en bois d'une hauteur maximale de 1.80m
- Arbre à planter par l'acquéreur du lot (la position est indicative dans l'espace inconstructible des lots)
- limite de surface constructible
- Merlon à créer dans le cadre du permis d'aménager à la charge de l'aménageur à conserver et à entretenir par l'association libre syndicale des acquéreurs des lots
- Merlon à créer dans le cadre du permis d'aménager à la charge de l'aménageur à conserver et à entretenir par les acquéreurs des lots
- Zone humide à créer
- Zone humide conservées
- 20.00 Altitude projet voirie
- 18.52 Altitude terrain naturel
- Arbre existant conservé dans le cadre du permis d'aménager
- Arbre à planter dans le cadre du permis d'aménager
- Aire de manœuvre de retournement
- Porelet bois fixe ou amovible
- Desserte piétonne possible
- Accès lot A et B non figés

NOTA :

Pour les lots 7 et 8 et les constructions principales de l'lot A qu'y s'implanteront face à la rue de Bourgneuf, le recul maximum admis des constructions sera de 3 à 5 mètres.

NOTA :

Pour l'lot B destiné à recevoir de l'habitat collectif ou groupé, une partie de la façade ou tout au moins l'une des façades des constructions principales s'implanteront à l'alignement de la limite de l'espace public.

Pour les lots 30 à 34, la façade des constructions principales s'implanteront à l'alignement ou entre 3 et 5 m maximum de la limite de l'espace public.

Pour les lots 28 et 29, la façade Est de la construction principale, sur au minimum 50% de son linéaire, devra s'implanter obligatoirement à 7 m de la limite d'espace public de la rue.

Pour le lot 27, la façade de la construction principale dominant sur la rue de Saint-Cyr devra, pour 50% de son linéaire, s'implanter soit à l'alignement, soit à 3m maximum de la limite de l'espace public.



REGLE D'IMPLANTATION

Le plan de composition précise, pour les constructions individuelles et collectives, les zones de constructibilités principales et peut imposer des reculs nécessaires à la préservation d'espaces verts ou de retrait vis-à-vis des constructions avoisinantes. Ces zones constructibles sont signalées par la légende « **limite de surface constructible** » sur le plan de composition.

Afin d'assurer l'affirmation du caractère urbain des entrées d'agglomération, comme le préconise l'OAP de ce secteur d'urbanisation, l'implantation des constructions principales devra respecter les obligations suivantes :

- Pour les lots 7 et 8 et les constructions principales de l'îlot A qu'y s'implanteront face à la rue de Bourgneuf, **le recul maximum admis des constructions principales sera de 3 à 5 mètres.**
- Face à la rue de Saint-Cyr :
 - Pour l'îlot B destiné à recevoir de l'habitat collectif ou groupé, **une partie de la façade ou tout au moins l'une des façades de ou des constructions principales s'implantera à l'alignement de l'espace public.**
 - Pour les lots 30 à 34, **la façade des constructions principales s'implantera à l'alignement ou entre 3 et 5 m maximum de la limite de l'espace public ;**
 - Pour les lots 28 et 29, **la façade Est de la construction principale, sur au minimum 50% de son linéaire, devra s'implanter obligatoirement à 7 m de la limite d'espace public de la rue ;**
 - Pour le lot 27, **la façade de la construction principale donnant sur la rue de Saint-Cyr devra, pour 50% de son linéaire, s'implanter soit à l'alignement soit à 3m maximum de la limite de l'espace public.**

L'implantation, la volumétrie et la hauteur des constructions sont pensées pour assurer le meilleur ensoleillement des pièces de vie, du jardin et préserver l'intimité.

Le projet de construction s'implantera au plus près du profil du terrain naturel du côté de la voie de desserte. Les points de nivellements de l'accès à la parcelle (voie publique) et des terrains existants qui le bordent constitueront les points de référence pour le projet.

Sur le permis de construire, les cotes altimétriques de l'espace de stationnement privatif, au contact direct avec l'espace public, devront être précisées et indiquées sur le plan masse.

Pour les constructions individuelles, dans les espaces signalés par la légende « **Espace inconstructible paysagé de pleine terre [...]** », seuls les **abris de jardins en bois d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 16 m² sont autorisées.**

Lorsque sur le Plan de Composition figure l'indication "**Aire de stationnement privative pour 2 véhicules ouvert sur l'espace public**", les constructions et autres dispositifs constructifs légers tel que pergola et marquises couvrant tout ou partie de ces espaces sont interdits.

L'espace non construit résultant du recul de la façade de la construction, hors aire de stationnement, sera végétalisée avec soin et si possible paysagée par l'implantation d'arbres de haute tige ou éléments arbustifs. Ces derniers devront toutefois respectés les reculs obligatoires, 2m pour les arbres de haute tige, vis-à-vis des limites parcellaires.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La **zone de constructibilité s'applique sur une profondeur maximum de 20 mètres sauf pour les lots 1, 2 & 3 qui s'établit à 25m** à partir de la façade parcellaire contre laquelle est implanté l'aire de stationnement privative 6mx5m. Le plan de composition indique précisément les zones constructibles sur l'ensemble du lotissement tenant compte des profondeurs parcellaire et des éventuels retrait obligatoires.

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait des limites séparatives latérales soit en limites séparatives latérales. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère sans être inférieure à 3 m.

Pour l'îlot B destiné à recevoir des logements collectifs ou intermédiaires, La **zone de constructibilité** est précisée sur le plan de composition et se déploie sur un **espace de 20m par 27.55m** résultant des reculs nécessaires à la préservation des espaces verts protégés contre les limites Sud et Ouest.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Extrait PLU : article 1AU 9 :

Si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 300 m², l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière concernée.

Si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 300 m², le cumul de l'emprise au sol des constructions admises sur l'unité foncière concernée pourra atteindre une emprise au sol maximale de 180 m².

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le **gabarit admis pour les constructions est de R+1+combles**. La hauteur des constructions ne devra pas excéder **6,00 m à l'égout ou à l'acrotère**, et **9,00 m au point le plus haut**, et la hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Pour les abris de jardin réalisés en dehors de la zone de constructibilité, **la hauteur à l'égout ou à l'acrotère ne doit pas excéder 3m et la hauteur maximale au faitage ne doit pas être supérieure à 4m.**

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les prescriptions précédentes favorisent une diversité volumétrique et d'implantations qui serviront de base à une expression architecturale elle-même diversifiée.

L'unité du lotissement est assurée par le traitement des espaces communs et structurants de desserte des logements d'une part, et d'autre part, par la définition d'une conception commune de l'espace de contact entre l'espace privé et public : il s'agit en particulier des espaces de stationnement, des clôtures et de l'implantation des coffrets techniques.

Les constructions doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des constructeurs (maître d'œuvre, auto-constructeur, etc.). Il paraît hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire strict ; néanmoins, il semble nécessaire de préciser certains aspects et principes architecturaux qui permettent d'apporter une certaine harmonie et cohérence architecturale générale.

Pour assurer la cohérence urbaine et architecturale générale, l'avis de l'architecte conseil désigné par l'aménageur est obligatoire avant tout dépôt du permis de construire.

COHÉRENCE ET AUTONOMIE ARCHITECTURALE

Chaque construction doit présenter une composition équilibrée tant en façade qu'en toiture. Quel que soit l'angle de perception du volume de la construction, celle-ci doit offrir une composition architecturale équilibrée grâce au jeu d'ombre et lumière assuré par l'imbrication de volumes, principal et secondaires, par des percements harmonieux, des débords de toiture, des lucarnes, des balcons, les matériaux, les couleurs, etc.

Pour atteindre cet objectif, la toiture, entre autres, doit être réalisée avec la même qualité que les façades de la construction. Qu'elle soit recouverte de tuiles, d'ardoises ou en terrasse, la toiture doit être considérée comme une « cinquième » façade à part entière.

COMPOSITION & INSERTION URBAINE

L'implantation a une grande importance. La nouvelle construction doit d'une part obéir à la logique de la composition urbaine du quartier dans lequel elle s'insère, et d'autre part tenir compte des constructions voisines déjà en place.

Ainsi, il est souhaitable, dans le cas de constructions bâties en mitoyenneté, qu'elles soient jumelées ou tout au moins que leurs pignons se recouvrent largement pour éviter la vue inesthétique de murs pignons difficile à entretenir ou à habiller (plantes grimpantes) pour limiter leur impact.

Face aux espaces publics, qu'ils soient ouverts à la circulation, aux circulations douces ou des espaces libres paysagers, **les façades aveugles sont interdites. Toute façade face à une emprise publique ou paysagère doit ainsi être considérée comme une façade principale.** Les abris de jardins d'une surface de plancher supérieur à 9 m² réalisés sur les parcelles d'angle devront présenter à l'instar des constructions principales une façade avec ouverture(s) face aux espaces publics ou ouverts sur des espaces paysagers.

Dans le cas d'opérations groupées, le projet devra faire preuve d'un souci d'intégration au paysage urbain de la commune, éviter la monotonie due à la répétition d'un même modèle, proposer une variété de forme et d'expression architecturale, contribuant à l'appropriation par les habitants de leur lieu de vie.

COULEUR ET QUALITÉ DES MATÉRIAUX

Les matériaux devront présenter une qualité suffisante pour assurer leur pérennité dans le temps et éviter des signes de dégradations ou de vieillissement préjudiciable à la bonne tenue esthétique de la construction.

Les maisons en bois (structure, ossature et/ou bardage) sont également envisageables si, au même titre que les autres matériaux, la pérennité de la construction est assurée, tant structurelle qu'esthétique (choix de l'essence du bois, traitement de surface, etc.).

Sur les façades, il faut rester dans le principe de couleur de matériaux discrets décrivant une gamme colorée en jouant sur les nuances de la pierre calcaire à la couleur sable, soutenue de façon ponctuelle par des couleurs plus vives.

L'emploi d'autres matériaux en façade ne seront admis que s'ils démontrent, par leur mise en œuvre, un soin particulier pour conforter l'idée de cohérence architecturale, d'insertion, de pérennité et de facilité d'entretien.

Les menuiseries bois, aluminium, ou mixte (bois-aluminium) seront préférées aux menuiseries PVC.

Les enduits devront préférentiellement être réalisés en 3 couches successives ; les enduits monocouches grattés ne seront admis que s'ils sont soigneusement protégés en partie haute. Des solutions techniques pour des enduits monocouches pourront être proposées pour éviter l'emploi des baguettes d'angle.

Une attention particulière sera portée à la réalisation des parties hautes (corniches, acrotères, etc.) et basses des façades dont le vieillissement est toujours plus rapide.

Les abris de jardin seront construits en bois naturel imputrescible, peint, lasuré, ou fini avec un vernis mat. Les abris métalliques ou en matériaux de synthèse et les tôles métalliques ondulées ou non sont interdits.

TOITURES

Extrait PLU : article 1AU 11.2.1 :

Tout type de toiture est admis. Toutefois, les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants sont interdites.

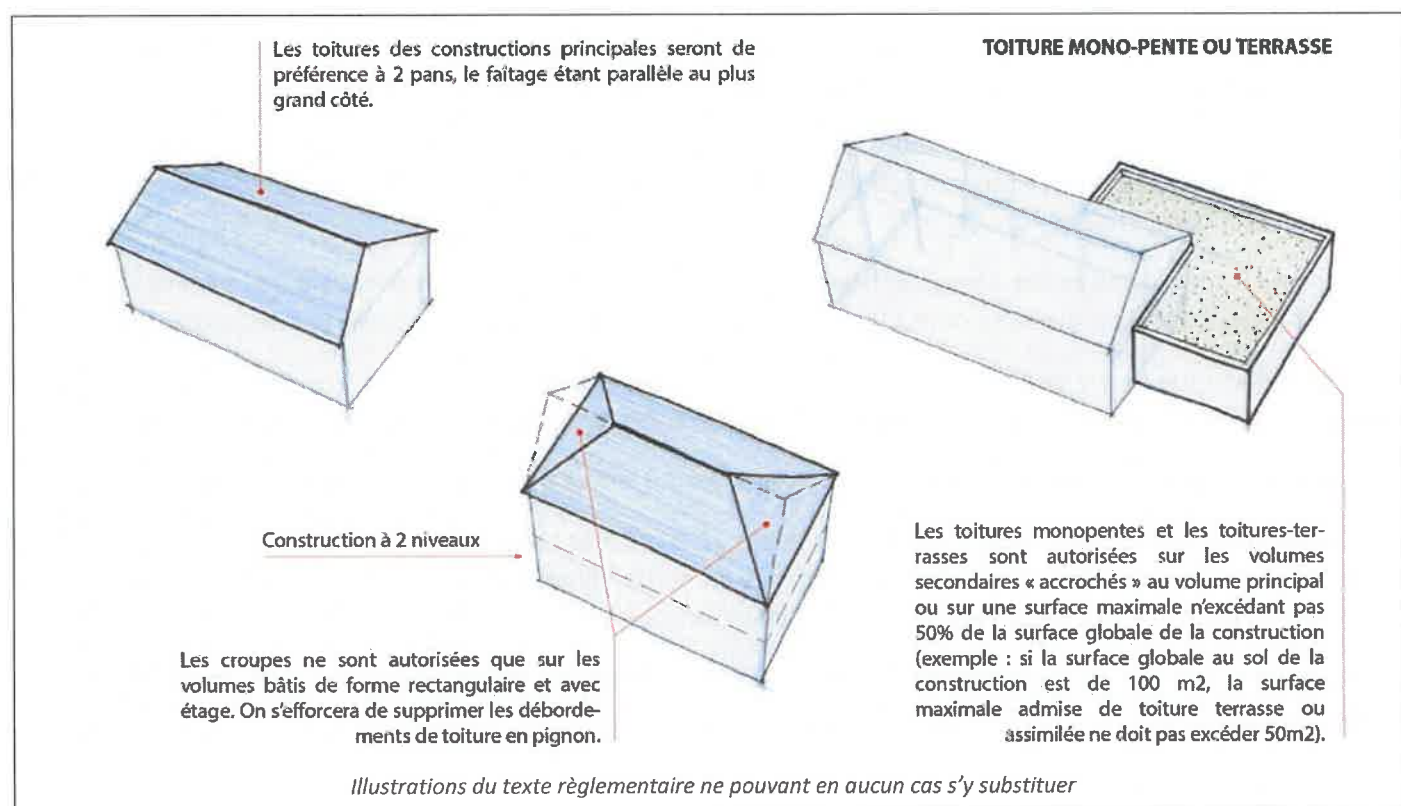
Les toitures des constructions principales seront de préférence à 2 pans, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les croupes sont autorisées sur les volumes bâtis de forme rectangulaire et avec étage. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

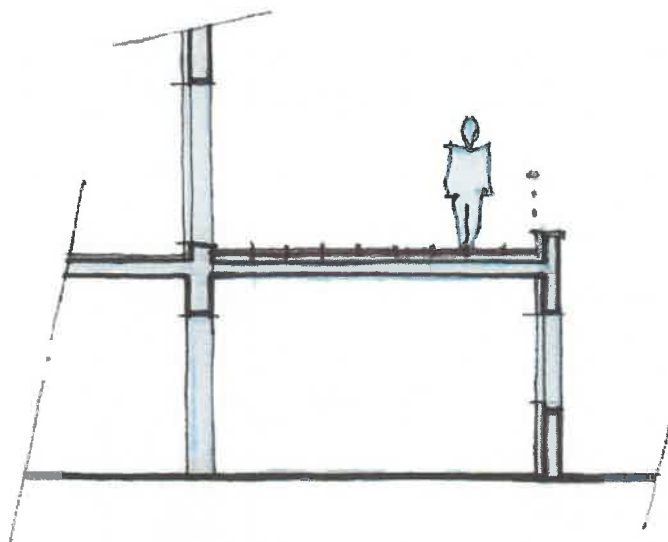
Pour affirmer et conforter l'environnement architectural et urbain de la commune et à l'exclusion des îlots A & B, la surface des toitures monopentes et toitures-terrasses ne devront pas excéder **50% de la surface globale de la construction** (exemple : si la surface globale au sol de la construction est de 100 m², la surface maximale admise de toiture terrasse ou assimilée ne doit pas excéder 50m²). **Les îlots A & B, de par les typologies et la densité constructive attendues, pourront présenter des toitures monopentes ou en toiture terrasse sur l'ensemble du ou des parcellaires.**

Les toitures terrasses peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- **Accessibles**, pente nulle ou faible (plate), inférieur à 5%, favorisant ainsi une extension de l'espace de vie intérieur ;
- **Végétalisées** favorisant l'apport d'un nouvel espace vert, une isolation renforcée et une bonne filtration des eaux pluviales.
- **Inaccessibles** et dite rampantes à pente comprise entre 5 et 15% masquée obligatoirement derrière un acrotère. La « couverture » peut être traitée dans ce seul cas en membrane PVC ou tout autre matériau assurant l'étanchéité du volume bâti.

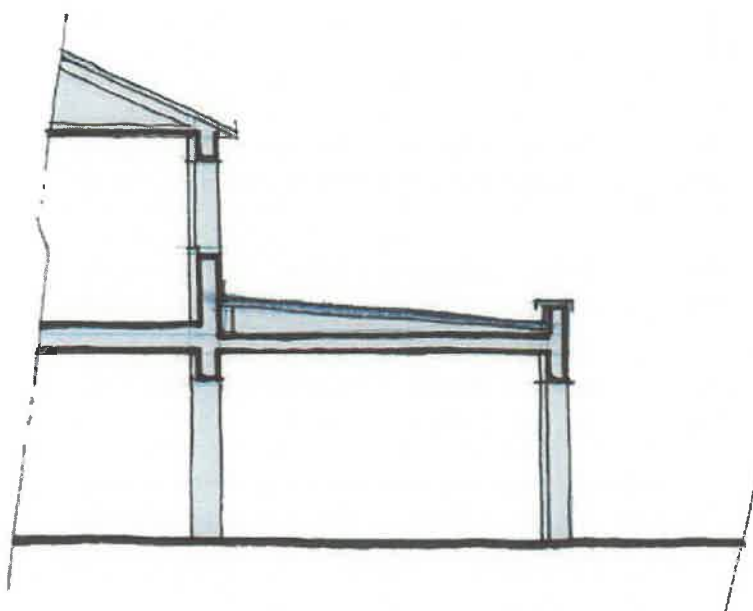
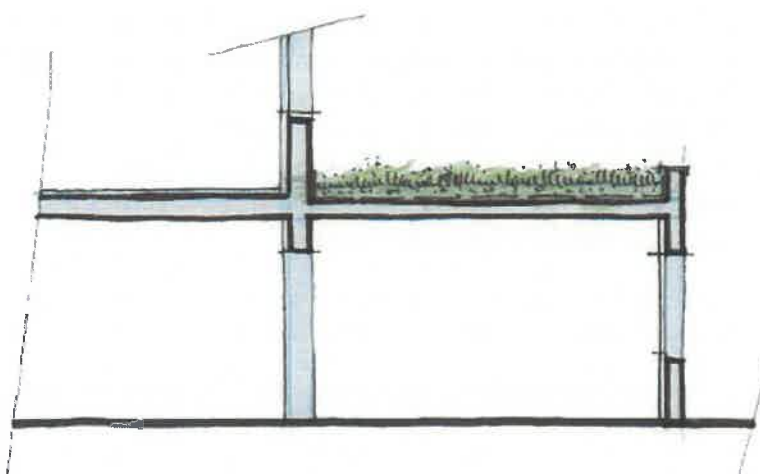


TYPOLOGIE TOITURE TERRASSE



Accessibles, pente nulle ou faible (plate), inférieur à 5%, favorisant ainsi une extension de l'espace de vie intérieur.

Végétalisées favorisant l'apport d'un nouvel espace vert, une isolation renforcée et une bonne filtration des eaux pluviales.



Inaccessibles et dite rampantes à pente comprise entre 5 et 15% masquée obligatoirement derrière un acrotère. La « couverture » peut être traitée dans ce seul cas en membrane PVC ou tout autre matériau assurant l'étanchéité du volume bâti.

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

SOUS-SOLS

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. **Tout talutage est interdit. Ces dispositions ne concernent pas les opérations de logements collectifs.**

NATURE DES LIMITES ET DES CLÔTURES

EN LIMITE DE L'ESPACE PUBLIC OUVERT A LA CIRCULATION

La présence ou non de clôtures, leurs caractéristiques (hauteurs, matériaux, mise en œuvre, couleur, etc...) contribuent directement aux ambiances des espaces publics et aux perceptions visuelles offertes ou non aux piétons (porosité visuelle, transparence à rez-de-chaussée). Leur rôle d'« entre deux », d'interfaces, de limites est constitutif de la qualité du cadre de vie. L'ensemble des clôtures d'un lot sera traité de manière cohérente et coordonnée.

Ainsi, pour assurer cette harmonie, **des haies vives formant clôtures seront obligatoirement plantées par les propriétaires sur les parcelles privées en limite de l'espace public hors accès et construction à l'alignement.** Ces plantations sont repérées sur le plan schématique page 13 par les légendes suivantes : "Haie obligatoire à planter" & "Haie obligatoire à planter à poursuivre jusqu'à une façade à l'alignement sur espace public".

Au contact de l'aire de stationnement, la haie peut se retourner sur la profondeur de l'aire de stationnement.

Ces haies peuvent être doublées d'un grillage de 1,20 mètre de haut posé en arrière de celles-ci, à 70cm minimum de la limite (voir schéma).

Au contact de tous les espaces publics, la réalisation d'une seule clôture grillagée est interdite.

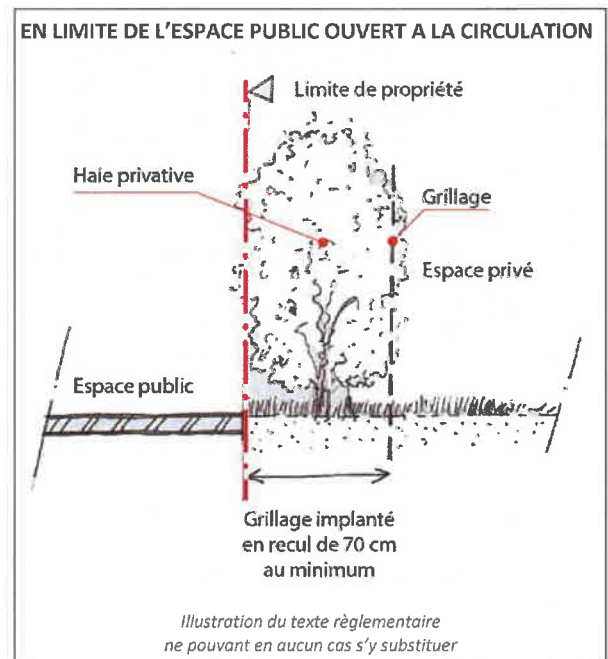
EN LIMITE SEPARATIVE ET DE FOND DE PARCELLE

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.80m.

Elles seront constituées préférentiellement d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage ne dépassant pas 1.80m de haut. **Ce grillage sera implanté en limite parcellaire séparative ou de fond de parcelle** (à l'exception des lots 8 à 13 et 22 à 27 – voir 4° paragraphe page 13).

Néanmoins, pour assurer une meilleure intimité visuelle des résidents en limitant les vues directes sur les espaces de vie intérieures et extérieures, il est admis la réalisation de clôture opaque à partir du droit de la façade arrière de la construction sur la totalité de la limite séparative. Elle sera réalisée soit en maçonnerie à la finition de surface identique à la construction principale, sur ces deux faces, soit en panneaux de bois. Tout autres matériaux et notamment de fortune non pérenne sont proscrits (tôle, béton brut, canisses en PVC, etc.)

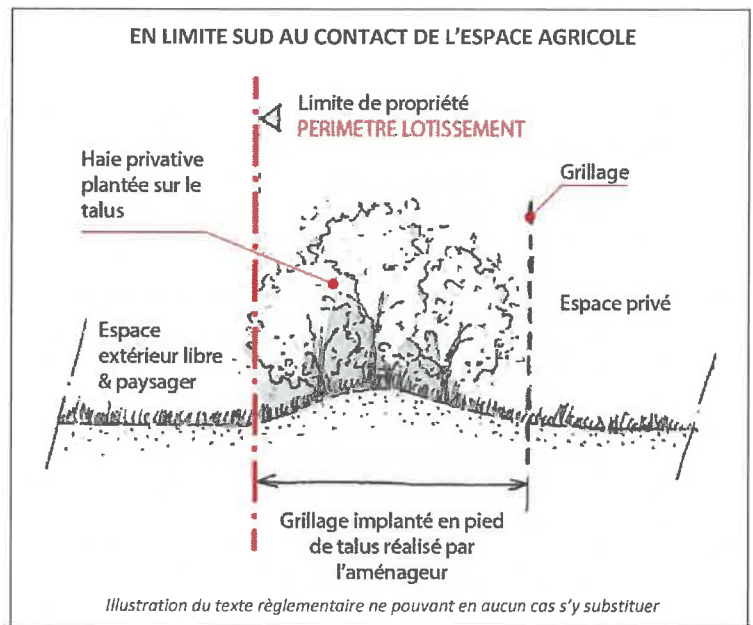
Dans le cas des parcelles d'angle présentant un alignement sur une voie circulée publique, le prolongement de la clôture opaque hors zone de constructibilité est interdit. Comme l'indique le paragraphe précédent « EN LIMITE DE L'ESPACE PUBLIC OUVERT A LA CIRCULATION » la clôture sera matérialisée obligatoirement par une haie vive plantée sur l'espace privé.



En limite d'espace agricole privé sur les fonds de parcelle des lots sud 8 à 13 & 22 à 27

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.80m.

Elles seront constituées obligatoirement d'une haie vive plantée sur le talus réalisé par l'aménageur. Ces clôtures pourront être doublée d'un grillage ne dépassant pas 1.80m de haut implanté en pied de talus à l'intérieur de la parcelle. La maille du grillage devra être suffisamment large pour laisser à terme passer la végétation.



EN LIMITE D'ESPACE NATUREL OU COMMUN PAYSAGER

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.20m.

Elles seront constituées obligatoirement d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage ne dépassant pas 1.20m de haut implanté en limite ou en retrait. La maille du grillage devra être suffisamment large pour laisser à terme passer la végétation.

PORTAILS ET PORTILLONS DE CLOTURES

Pour chaque lot, il est exigé **2 places de stationnement par logement individuel, non closes**, localisées sur la parcelle et ouvertes sur la voie publique. Ces aires de stationnement disposeront d'une taille de 6,00 m de largeur par 5,00 m de profondeur.

Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété. Les piles de portail devront rester discrètes (simple bâti de bois masqué par la haie ou piles de maçonnerie composées avec la façade de la maison). Le portail et le portillon devront eux-mêmes restés sobres tout en acceptant dans une certaine mesure la mixité de matériaux distincts.

La hauteur maximum autorisée pour les portails et les piliers donnant sur l'espace public circulé est de 1,80 m.

Leurs teintes s'harmoniseront avec l'éventuel portail et les menuiseries de la construction principale. Ils pourront être en bois, métallique, en aluminium ou en PVC.




Des portillons pourront être réalisés dans les clôtures donnant sur les espaces verts publics non ouverts à la circulation ; pour ces cas particuliers ou ceux-ci doivent rester en cohérence avec la clôture paysagée, ils seront réalisés en lames de bois verticales en général jointives ou éventuellement ajourées. Leur hauteur ne pourra excéder 1.80 m. La possibilité de la création de ces accès est déterminée par le plan de composition.

ANTENNES, PARABOLES, PYLONES, DISPOSITIFS POUR LES ENERGIES RENOUVELABLES




Ces installations doivent être intégrées de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

PLAN DE CLOTURE

EN LIMITE DE L'ESPACE PUBLIC OUVERT A LA CIRCULATION

-  Haie obligatoire à planter par le propriétaire sur l'emprise privative en limite de l'espace public hors accès et construction à l'alignement, doublée ou non par un grillage à grande maille Ht maxi 1.20 m implanté à 70 cm au moins de l'alignement de la voie
-  Haie obligatoire à planter par le propriétaire sur l'emprise privative en limite de l'espace public hors accès et construction à l'alignement à poursuivre jusqu'à une façade à l'alignement sur espace public, doublée ou non par un grillage à grande maille Ht maxi 1.20 m implanté à 70 cm au moins de l'alignement de la voie
-  Fermeture possible par portail et portillon de l'aire de stationnement & retournement possible de la haie sur la profondeur de l'espace de stationnement

EN LIMITE SEPARATIVE ET DE FOND DE PARCELLE

-  Haie obligatoire à planter sur talus, doublée ou non par un grillage à grande maille Ht maxi 1.80 m
-  Clôture pouvant être réalisée jusqu'à une façade en alignement, préférentiellement constituée d'une haie accompagnée d'un grillage Ht maxi 1.80 m implanté en limite
-  Ouverture piétonne possible vers l'espace public par un portillon de bois d'une hauteur maxi. de 1.80m

EN LIMITE DE L'ESPACE PUBLIC NON OUVERT A LA CIRCULATION

-  Haie obligatoire à planter doublée ou non par un grillage à grande maille Ht maxi 1.20 m implanté en limite



ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Pour chaque lot, il est exigé **2 places de stationnement par logement individuel**, non closes, localisées sur la parcelle et ouvertes sur la voie publique. Ces aires de stationnement disposeront d'une taille de 6,00 m de largeur par 5,00 m de profondeur. Leurs implantations obligatoires sont précisées sur le plan de composition et celle-ci est ajustable à la morphologie du terrain pour trois lots, les 14, 22 et 27. La largeur de ces aires peut être augmentée si et seulement si cette sur largeur n'impacte pas les aménagements de l'espace public.

Dans la continuité de ces deux places de stationnement ouvertes sur la rue, il est possible d'implanter des places supplémentaires ou complémentaires, en aérien ou intégrées dans la construction (garage).

La pente en long de cette aire de stationnement peut être dirigée soit vers l'espace public soit vers la construction suivant les contraintes du nivellement général du terrain. Dans le cas d'une pente dirigée vers la construction, il devra être installé un système de récupération des eaux pluviales raccordé au réseau général de la construction.

Les façades des entrées de lot doivent suivre la pente en long des voiries contre lesquelles elles s'implantent.

Cet espace de stationnement sera réalisé dans un souci d'intégration et de prolongation des traitements des espaces publics. Le principe est de conforter une cohérence générale des matériaux entre l'espace privé ouvert et l'espace public qui le dessert. Un matériau contrastant, et en cohérence avec les aménagements des espaces extérieurs et publics, devra être utilisé (pour par exemple marquer les passages de roues, le périmètre de stationnement, etc.). **Les enrobés rouges ou matériaux non pérennes du fait d'un maintien non assuré (absence par exemple de structure en nid d'abeille pour les gravillons) sont interdits.**

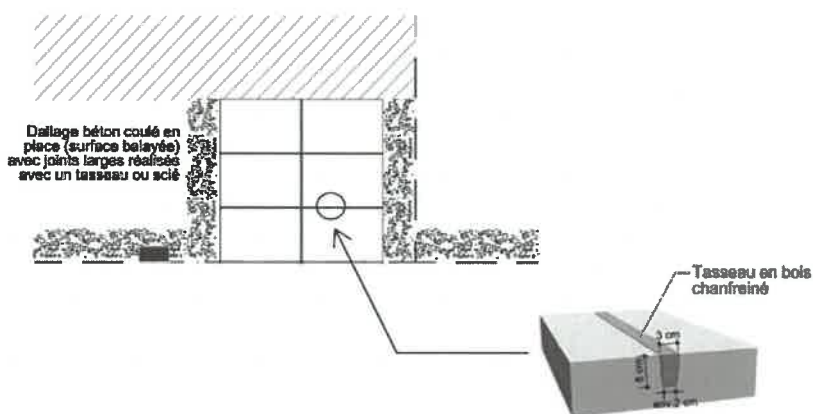
Pour les Ilots A & B accueillant des logements sociaux

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

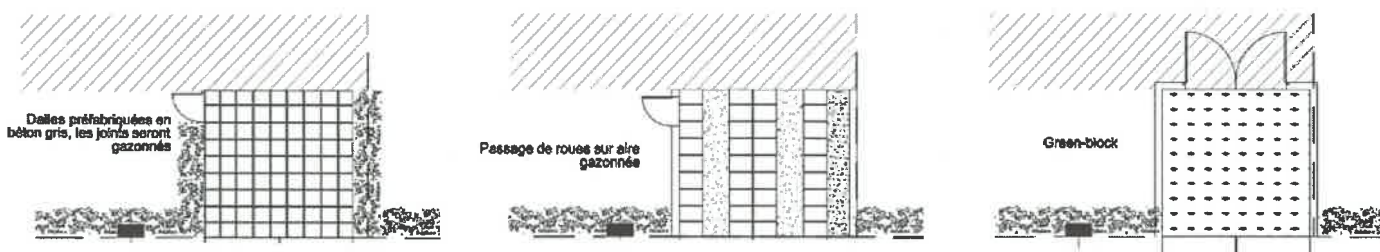
Des locaux devront être réservés au stationnement des 2 roues et poussettes à raison d'1 m² par logement ou pour 50 m² de surface de plancher « utile ».

RAPPEL DE LA REGLE POUR LES LOGEMENTS

Pour les constructions individuelles, il est exigé **2 places de stationnement par logement individuel**, non closes, localisées sur la parcelle et ouvertes sur la voie publique. Ces aires de stationnement disposeront d'une taille de 6,00 m de largeur par 5,00 m de profondeur.



EXEMPLE DE TRAITEMENTS



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants signalés sur le plan de composition hors parcelles privatives sont à conserver. À ce titre des mesures de protection devront, si nécessaire, être mises en place lors de la construction des maisons pour protéger les frondaisons et le tissu racinaire des arbres.

ESPACE LIBRE DANS LA MARGE DE REcul

La partie de terrain libre et ouvert sur l'espace public résultant du recul par rapport à l'alignement participe à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les constructions (traitement des accès, plantations, etc.).

ESPACE INCONSTRUCTIBLE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Chaque propriétaire devra planter au moins un arbre de haute tige sur la zone inconstructible signalée sur le plan de composition. La situation de l'arbre sur le terrain devra être étudiée en fonction de la zone de constructibilité, de la taille future de l'arbre et de l'ombre générée.

Les arbres de petit à moyen développement (8 à 12 m) seront privilégiés : frêne à fleurs, cormier, merisier, alisier torminal, pommier sauvage (variétés anciennes), poirier sauvage (variétés anciennes), olivier de bohème.

ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER

Il a été fixé pour l'ensemble de ce lotissement une Surface de Plancher (SdP) maximale de 9 100 m². La superficie de plancher est répartie entre les lots ou ilots par l'aménageur suivant le tableau ci-joint.

	Surface en m ²	SdP		Surface en m ²	SdP
Lot 1	479	150	Lot 21	394	150
Lot 2	456	150	Lot 22	561	150
Lot 3	457	150	Lot 23	328	150
Lot 4	403	150	Lot 24	327	150
Lot 5	392	150	Lot 25	326	150
Lot 6	404	150	Lot 26	324	150
Lot 7	476	150	Lot 27	405	150
Lot 8	474	150	Lot 28	393	150
Lot 9	498	150	Lot 29	377	150
Lot 10	396	150	Lot 30	403	150
Lot 11	409	150	Lot 31	403	150
Lot 12	407	150	Lot 32	403	150
Lot 13	499	150	Lot 33	403	150
Lot 14	403	150	Lot 34	407	150
Lot 15	403	150	Lot 35	430	150
Lot 16	403	150	Lot 36	443	150
Lot 17	403	150	Lot 37	413	150
Lot 18	403	150	Lot 38	378	150
Lot 19	434	150	Lot 39	461	150
Lot 20	370	150	Ilot A	731	400
			Ilot B	1165	800
			Réserve SdP		2050
SURFACE TOTALE CESSIBLE en m²			18 044		
SURFACE MAXIMALE SdP TOTALE en m²			9 100		