

COMMUNE DE
SAINT JULIEN DES LANDES



LOTISSEMENT

« ILOT DE LA BASSETIÈRE »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 10.1

ANNEXE : TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER

Préambule

Objet du règlement

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 Permis d'Aménager du lotissement de « l'îlot de la Bassetière ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de la communauté de communes du Pays des Achards. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager.

Ce règlement est complété par un plan de composition (PA4.A).

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration préalable exigée par les textes en vigueur.

L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement.

Situation, surface et zonage du PLUiH

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune de Saint Julien des Landes. Le terrain est situé en zone AUb du PLUiH en vigueur tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le plan de composition du présent dossier.

Le Permis d'Aménager est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Il comprendra des lots destinés à la réalisation de logements et activités compatibles avec l'habitat. La superficie totale du projet est d'environ 49 563 m².

La fusion de lot n'est pas autorisée.

A l'exception des ilots destinés aux logements sociaux (ilots A et B), il n'est accepté qu'un branchement (EU, EP, électricité, eau potable) par lot.

Dispositions générales

Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

> Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone.

> Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés dans les cas suivants :

- s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement

- dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

Dispositions qui s'intègrent de façon saine et durable à son environnement

OBJECTIFS :

Les nouvelles constructions et les extensions doivent s'intégrer au bâti existant et contribuer à la qualité de l'espace public. Elles doivent ainsi présenter des caractéristiques architecturales locales, notamment en matière de volumes et privilégier des matériaux locaux, dès lors qu'ils sont sains pour l'environnement et la santé.

Les constructions de style traditionnel ou contemporain avec une toiture à 2 pans, s'intégreront harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.

Aspect extérieur

1. Nouvelles constructions et extensions

> Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

> La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement fera l'objet d'un soin particulier afin que la construction s'insère qualitativement dans son environnement rapproché ou lointain.

> Les matériaux choisis contribueront à la performance énergétique du bâti, du fait de leur pouvoir isolant, tout en garantissant un faible impact sur la santé et l'environnement.

> L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

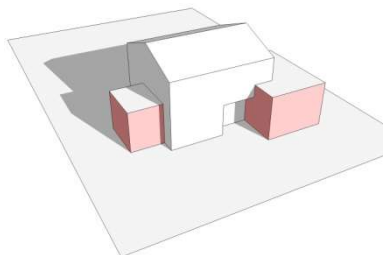
> Les coloris choisis pour les façades devront respecter les nuances traditionnelles en favorisant les couleurs claires ou pastel. Toutefois, les projets d'architecture contemporaine pourront présenter des couleurs plus vives, dès lors que l'insertion dans le milieu bâti et environnemental aura été finement étudiée.

> Si les façades sont composées d'un bardage, son ou ses coloris devront s'intégrer au mieux à l'environnement.

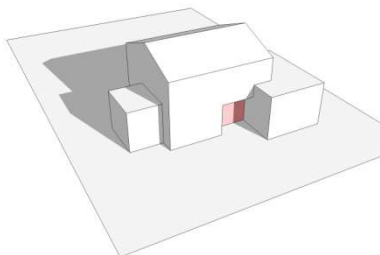
La notice explicative du dossier d'autorisation d'urbanisme pourra si besoin préciser les choix adoptés.

2. Le traitement des volumes

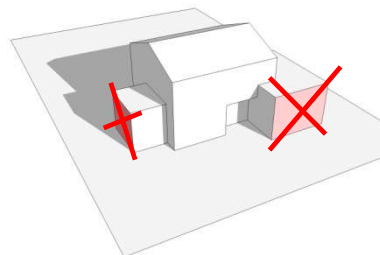
Les enduits seront grattés fins, à très fin pour limiter les traces de moisissures. Les corps des constructions principales seront de teintes claires. Des teintes colorées pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes ou des retraits.



Les volumes secondaires peuvent être soulignés dans leur globalité.



Les retraits peuvent marquer une entrée ou une façade spécifique du projet en retrait.



Les faces de couleur isolées sont interdites.

3. Annexes

> Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers...) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement et positionnées au-delà du droit de la façade principale.

4. Toitures

4.1 Pour toutes les constructions (construction principale, extensions et annexes)

Les couvertures (tuiles, zinc, bac acier,...) noires et gris anthracite sont proscrites.

> Pour les habitations et leurs annexes, les toitures seront traditionnelles à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 35%.

> Les toitures terrasse sont tolérées sur les volumes secondaires de plain-pied. L'emprise de ces volumes n'excèdera pas 30% de l'emprise globale du projet de construction.

> Lors d'extensions, les matériaux utilisés sur les toits seront en harmonie avec le bâtiment existant.

> Pour les annexes à l'habitation, toutes les formes de toitures et matériaux sont acceptées, hors tôle ondulée brillante ou laquée, dès lors que leur aspect et coloris sont en harmonie avec l'environnement bâti et naturel.

> En cas de toiture avec pente(s), les panneaux captant l'énergie solaire seront parallèles aux pentes de toit. Un dépassement du châssis de 0,15 mètre maximum pourra être admis. Une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

4.2 Evacuation des eaux pluviales

> Le toit sera construit de sorte que les eaux pluviales s'écoulent sur l'assiette du projet.

> Afin d'assurer le bon fonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur chaque lot, une cote de seuil minimum a été défini pour chaque construction principale. Cette cote est présente sur tous les plans du présent permis d'aménager.

5. Clôtures

Les clôtures autorisées sont précisées sur le plan des clôtures PA10.3

5.1 Aspect des clôtures

- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit,
- L'emploi des plaques bétons préfabriquées est interdit.

> Pour les plantations nouvelles, le choix des essences, systématiquement variées sur un même linéaire, devra respecter la liste des essences locales proposées en annexe du PLUiH. Ces essences contribueront à la qualité environnementale de l'aménagement par leur caractère local et leur capacité de recyclage ou de traitement. Les végétaux exotiques de types lauriers, cupressus et thuyas sont interdits.

PALETTE VÉGÉTALE

Les jardins privés

ARBRES DE HAUTE-TIGE (ENTRE 5 et 10 m)

Chaque lot est planté obligatoirement et au minimum d'un arbre de haute-tige pour participer à la végétalisation du quartier. Certaines essences sont préconisées telles que :

- Acer campestre - Erable champêtre
- Amelanchier canadensis - Amélancheur du Canada
- Sorbus aucuparia - Sorbier des oiseleurs
- Diospyros kaki - Plaqueminier (fruitier)
- Acer griseum - Erable à écorce de papier
- Cercis siliquastum - Arbre de Judée



Acer campestre



Sorbus aucuparia



Amelanchier canadensis

Ces essences, pour la plupart indigènes, contribuent à renforcer la biodiversité du jardin et du quartier, et attirent les pollinisateurs et oiseaux. Leur variété de port, de feuillage et de couleur permet de marquer la différence végétale avec les espaces publics. Leur développement est moyen (entre 5 et 10 m selon les essences) et adapté aux jardins des lots.



Diospyros kaki - Fruitier



Mespilus germanica



Cercis siliquastrum

Chaque propriétaire est fortement encouragé de planter en limite de propriété afin de permettre le développement d'une végétation permettant d'intimiser son jardin et permettre à moyen terme d'étoffer sa clôture.

La liste des essences recommandées ci-dessous participent à renforcer la biodiversité (essences indigènes) et offrent de belles floraisons au printemps.

Arbustes pour haie et massifs arbustifs :
à planter à 0,5 mètres minimum de la limite séparative

- Amélancheur** – Amelanchier ovalis (caduc)
- Bourdaïne** – Rhamnus frangula (caduc)
- Charme commun** – Carpinus betulus (semi-persistant)
- Cornouiller mâle** – Cornus mas (caduc)
- Cornouiller sanguin** – Cornus sanguinea (caduc)
- Filaire** – Phillyrea latifolia (persistant)
- Fusain d'Europe** – Euonymus europaeus (caduc)
- Néflier** – Mespilus germanica (persistant)
- Nerprun purgatif** – Rhamnus cathartica (persistant)
- Noisetier** – Corylus avellana (caduc)
- Sureau noir** – Sambucus nigra (caduc)
- Troène commun** – Ligustrum vulgare (caduc)
- Viorne lantane** – Viburnum lantana (caduc)
- Viorne obier** – Viburnum opulus (caduc)

Feuillage persistant

Plante à fruits / baies

Espèce odorante

ARBUSTES POUR HAIE ET MASSIFS ARBUSTIFS



Noisetier



Amelanchier ovalis



Bourdaïne



Charme commun



Viorne lantane



Cornouiller mâle



Cornouiller sanguin



Filaire



Viorne obier



Fusain d'Europe



Néflier



Nerprun purgatif

PALETTE VÉGÉTALE

Les haies bocagères privatives pour les lots n°10, 46, 47, 48 et 49

Les lots **n°10, 46, 47, 48 et 49** ont l'obligation de planter une **haie bocagère** en limite de parcelle :

- côté Nord et Est pour le lot n°10 ;
- seulement côté Est pour les lots 46 à 49.

Les haies bocagères participent à la végétalisation du quartier, à l'intégration du quartier dans son environnement et à l'intimité des jardins vis-à-vis du cheminement public (seulement pour le lot n°10).

Les haies comporteront au moins **6 essences différentes**, et comporteront un **mélange de végétaux caduques et persistants** selon la liste des végétaux fournie ci-dessous. Pour conforter le caractère paysager, la proportion d'arbustes persistants dans les haies ne pourra pas excéder 40%.

Conformément au code civil (article 671), les arbustes composant la haie (maintenus à une hauteur de 2 mètres maximum) doivent être plantés à une **distance de 0,5 mètre de la limite séparative**.

Les plantations de **haies monospécifiques** (une seule essence) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de leyland, etc.) ou d'**espèces horticoles ou exogènes persistantes** (photinias, lauriers palmes, chalef d'Ebbinggei, bambous, etc) **sont interdites**.

Planter jeune

Afin d'assurer une reprise optimale, il convient de planter des jeunes plants plutôt que des sujets déjà bien développés. Plantes âgées de 1 à 2 ans, les jeunes plants bénéficient d'une **vigueur et d'un potentiel biologique maximum**. Acheter des sujets de grande taille dans le but de gagner quelques années est généralement illusoire : en 2 à 4 ans un jeune plant rattrape, voire dépasse, des plants forts plantés en même temps.

Le coût d'achat des jeunes plants est en outre réduit.

Arbustes pour haie et massifs arbustifs :

à planter à 0,5 mètres minimum de la limite séparative

- Amélanchier** – Amelanchier ovalis (caduc)
- Bourdaïne** – Rhamnus frangula (caduc)
- Charme commun** - Carpinus betulus (semi-persistant)
- Cornouiller mâle** – Cornus mas (caduc)
- Cornouiller sanguin** - Cornus sanguinea (caduc)
- Filaire** – Phillyrea latifolia (persistant)
- Fusain d'Europe** - Euonymus europaeus (caduc)
- Néflier** – Mespilus germanica (persistant)
- Nerprun purgatif** – Rhamnus cathartica (persistant)
- Noisetier** – Corylus avellana (caduc)
- Sureau noir** – Sambucus nigra (caduc)
- Troène commun** - Ligustrum vulgare (caduc)
- Viorne lantane** – Viburnum lantana (caduc)
- Viorne obier** – Viburnum opulus (caduc)

Feuillage persistant

Plante à fruits / baies

Espèce odorante



Amelanchier ovalis



Bourdaïne



Charme commun



Cornouiller mâle



Cornouiller sanguin



Filaire



Fusain d'Europe



Néflier



Nerprun purgatif



Noisetier



Sureau noir



Troène commun



Viorne lantane



Viorne obier

5.2 Hauteur des clôtures

- En prolongement d'une construction principale, un mur séparatif pourra s'élever dans les mêmes matériaux que la construction principale, à hauteur de 2 m sur une profondeur maximale de 5 mètres.

> Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...);
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

5.3 Encastrement coffrets

Les coffrets pourront être encastrés dans des murets en bois ou maçonnés enduit 2faces.

La dimension de ces murets ne pourra excéder 0.75 m de large et 1.20 m de haut.

UN PROJET SAIN QUI LIMITE SON IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET CONTRIBUE A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

OBJECTIFS :

Les nouvelles constructions doivent démontrer leur contribution au développement durable, en améliorant leur performance énergétique tant par la faible consommation d'énergie que par la production d'énergies renouvelables. Elles limiteront leur impact sur l'environnement en cherchant à préserver les corridors écologiques et l'évacuation naturelle des eaux sur l'entité foncière par le maintien de surfaces de pleine terre.

L'intégration de ces dispositifs dans les projets est considérée comme la règle, avec pour seule limitation l'impact paysager.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

> Les aires de stationnement réalisées par l'aménageur avec un volume de gestion des eaux pluviales sous ces dernières, seront traitées de manière perméable à la charge de l'aménageur : les pavés à joint infiltrant sont pressentis pour réaliser la finition de ces aires de stationnement.

> Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Elles serviront à recueillir et gérer les eaux pluviales.

> Le projet démontrera dans quelle mesure il participe à la perméabilité des sols (tranchées filtrantes, gravillons drainants, gazon, potager, noues...). Les surfaces perméables devront représenter un minimum de 35% de l'assiette foncière du projet.

> Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations - seront paysagés.

> Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements seront, sauf contraintes majeures, agrémentées de plantations. Pour les plantations nouvelles, le choix des essences respectera la liste des essences locales jointe en annexe du PLUiH en vigueur.

Performance énergétique

> Les constructions devront rechercher une orientation optimale par rapport à l'ensoleillement, afin de permettre une meilleure gestion des dépenses d'énergies liées au chauffage et à l'éclairage. La passivité du bâti sera recherchée en matière de performance énergétique.

> L'utilisation des énergies renouvelables, au moins partiellement, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est considéré comme la règle, avec pour seule limitation l'impact paysager.

> Les capteurs solaires seront implantés le plus discrètement possible. Ils devront démontrer leur intégration paysagère dans leur environnement immédiat et lointain.

> Les innovations en matière de performance énergétique et de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet de dérogation quant aux règles de gabarit et d'aspect extérieur dès lors que le bâtiment s'intégrera dans son environnement paysager.

> Les éoliennes domestiques sont interdites.

Exposition aux risques et aux nuisances

L'exposition aux risques et aux nuisances localisées sur le territoire est précisée par une prescription graphique reportée au plan de zonage ainsi que par les Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUiH en vigueur.

> Lors de la construction d'un bâtiment neuf ou de la rénovation d'un bâtiment, les travaux devront concourir à limiter l'exposition des populations au risque Radon.

> Conformément aux dispositions prévues par le ministère de l'Environnement du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme, les établissements sensibles (établissements accueillant des enfants, établissements de santé...) ne devront pas être implantées dans des zones exposées à un champ électromagnétique à 1 micro Tesla (1 μ T).

UN PROJET ACCESSIBLE ET FONCTIONNEL PERMETTANT DE LIMITER LES CONFLITS D'USAGE LIES A LA VOIRIE

Stationnement

OBJECTIFS :

Le stationnement doit aussi devenir un espace privilégié pour le développement d'ombrières photovoltaïques ou accueillant des systèmes de végétalisation et être aménagé de façon à préserver la perméabilité des sols et la qualité paysagère.

Obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur

A l'exception des ilots A et B (logements sociaux), pour chaque lot individuel, il est demandé deux places extérieures.

Pour les ilots A et B, il est demandé de gérer le stationnement sur l'îlot (pas d'accès direct depuis la voirie).

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

La position et la dimension des accès (dimension liée à la largeur de voie qui dessert le lot) sont imposées au plan de composition PA4.A.

Adaptation au terrain naturel en lien avec le niveau fini de la voirie

Le profil du terrain naturel ne pourra être modifié que de manière sensible en rapport avec le niveau de la voirie définitive.

En conséquence, le niveau fini des projets voisins sera pris en compte pour limiter les différences de niveaux entre chaque construction et espaces extérieurs privés, tout en intégrant la gestion des eaux pluviales en aérien.

UN PROJET DESSERVI DE FAÇON SECURISEE ET DURABLE PAR LES RESEAUX

Eau potable

> Le raccordement au réseau collectif d'eau potable, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de requérir une alimentation en eau potable. En cas d'aménagement, d'affectation ou d'extension d'une construction existante, le raccordement au réseau collectif d'eau potable sera obligatoire.

Eaux usées

Assainissement collectif :

> Le raccordement au réseau d'assainissement collectif, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de rejeter des eaux usées.

Assainissement individuel :

Dispositions générales :

> L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

> Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Elles serviront à recueillir et gérer les eaux pluviales.

Dans le cadre du projet du nouveau quartier de "l'ilot de la Bassetière", l'ensemble des eaux pluviales est géré à la parcelle. Ainsi, sur chaque lot, l'aménageur réalisera un volume de rétention des eaux pluviale sous chaque accès avec une surverse vers le réseau collecteur. Un regard de raccordement sera positionné à l'intérieur de chaque lot (à l'angle des stationnements extérieurs) : ces regards sont identifiés sur tous les plans du présent permis d'aménager et l'ensemble des eaux pluviales du lot devra être raccordé à ce regard.

> Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Electricité

> Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseau. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques

> Les infrastructure et réseaux de télécommunication seront réalisés en souterrain.

> Tout projet d'aménagement ou de constructions intégrera des fourreaux enterrés, permettant un raccordement facilité lors de la mise en place des infrastructures numériques. Conformément aux dispositions réglementaires prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat (R111-4), les constructions neuves devront prévoir un pré-cablage en fibre.

> Lorsque qu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, des fourreaux seront laissés en attente, permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

DES USAGES DU SOL ET DES DESTINATIONS QUI VIENNENT RENFORCER LA MIXITE FONCTIONNELLE DE CES ESPACES

OBJECTIFS :

Les extensions urbaines récentes sont principalement des zones résidentielles. La mixité fonctionnelle sur ces espaces ne doit pas venir troubler la lisibilité de l'offre de la centralité voisine. La nature des destinations et usages des sols autorisés viennent concourir à la qualité des lieux de vie tout en préservant l'animation des centres-bourgs.

Destinations et sous-destinations

> Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer à renforcer la vocation des différentes zones mixtes : organiser les extensions urbaines en zone UB.

	UB
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition :	
> Le commerce de détail est autorisé si la surface de vente est inférieure à 300m².	
> La présence d'une activité commerciale en zones UB et UC ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des prot de stationnement.	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V*
Condition :	
> L'hébergement de plein-air (camping, habitations légères de loisirs, hébergement léaer) est interdit	
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Condition :	
> Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.	
> Les bâtiments existants peuvent évoluer si l'activité ne produit pas de nuisances	
Entrepôts	E
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	E
Exploitation forestière	E

Autres occupations et utilisations du sol

	UB
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

UN PROJET QUI S'INTEGRE A LA TRAME URBAINE PREEXISTANTE ET EN REPREND LES PRINCIPAUX CODES

OBJECTIFS :

Les extensions récentes sont des lieux de moindre densité, présentant principalement un tissu de maisons individuelles non-mitoyennes. L'objectif est ici d'intégrer les nouvelles constructions dans la trame urbaine existante et d'anticiper et accompagner les éventuelles divisions parcellaires pour que la densification de ces espaces lâches ne se fasse pas au détriment de la qualité de vie.

Hauteur des constructions

Construction principale

- > La hauteur des constructions est limitée à l'égout ou à l'acrotère à 6 m, R+1.
- > Les constructions pourront dépasser cette limite et élever leur façade jusqu'à la hauteur de façade d'une construction existante voisine.
- > La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif est libre.
- > Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Annexes

- > La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout ou à l'acrotère, et 4 m au faîtage.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales se conformeront à l'emprise constructible indiquée au règlement graphique PA10.2. Elles respecteront un alignement total ou partiel. Pour les lots d'angle, l'ensemble des segments en retrait forme l'alignement du lot : une implantation totale ou partielle, sur un seul de ces segments, suffit.

Annexes

> L'implantation des annexes, hors abris de jardin, est libre vis-à-vis des voies et emprises publiques. Les abris de jardin seront adossés à la construction principale ou implantés au-delà de celle-ci, en fond de parcelle.

> Les garages devront être implantés respecter un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie desservant la façade principale.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Construction principale

> Les nouvelles constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives

- Soit, en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives

> Des dérogations sont possibles si une autre implantation est nécessaire afin de maximiser les performances énergétiques d'un bâtiment, dans le cadre dérogatoire prévu par la loi

Annexes

> L'implantation des annexes est libre vis-à-vis des limites séparatives.

COMPLEMENTS

Servitudes Diverses

Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Chaque acquéreur doit un droit d'échelle à son ou ses voisins pour la construction et l'entretien du pignon ou façade de la construction voisine.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux pluviales en provenance des fonds supérieurs. Tout aménagement sur la parcelle ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les acquéreurs en bordure des haies bocagères existantes devront supporter la présence de surplomb végétal.

Taxes et participations

Les acquéreurs seront assujettis à l'ensemble des taxes et participations applicables dans la commune au moment de la demande d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration de Travaux) déposée par le pétitionnaire.

Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

Obligation du Permis de Construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en mairie pour la construction principale et les éventuelles annexes.

ANNEXE - SURFACES DE PLANCHER

La somme des surfaces de plancher de chaque lot, est la surface de plancher maximum du lotissement.
Les surfaces de planchers sont données sur le tableau de répartition des surfaces de planchers suivant :

N°	DESTINATION	Surface cessible par lot, en m ²	Nb de log	Surface Max de plancher, en m ²
0	LOT LIBRE	364	1	240,00
1	LOT LIBRE	364	1	240,00
2	LOT LIBRE	368	1	220,00
3	LOT LIBRE	434	1	200,00
4	LOT LIBRE	440	1	220,00
5	LOT LIBRE	440	1	220,00
6	LOT LIBRE	440	1	220,00
7	LOT LIBRE	464	1	240,00
8	LOT LIBRE	459	1	240,00
9	LOT LIBRE	415	1	240,00
10	LOT LIBRE	717	1	240,00
11	LOT LIBRE	398	1	220,00
12	LOT LIBRE	370	1	220,00
13	LOT LIBRE	332	1	200,00
14	LOT LIBRE	456	1	220,00
15	LOT LIBRE	455	1	220,00
16	LOT LIBRE	428	1	220,00
17	LOT LIBRE	476	1	200,00
18	LOT LIBRE	379	1	200,00
19	LOT LIBRE	366	1	200,00
20	LOT LIBRE	480	1	180,00
21	LOT LIBRE	400	1	180,00
22	LOT LIBRE	543	1	200,00
23	LOT LIBRE	572	1	180,00
24	LOT LIBRE	539	1	180,00
25	LOT LIBRE	340	1	180,00
26	LOT LIBRE	366	1	220,00
27	LOT LIBRE	421	1	200,00
28	LOT LIBRE	452	1	220,00
29	LOT LIBRE	452	1	200,00
30	LOT LIBRE	451	1	200,00
31	LOT LIBRE	452	1	200,00
32	LOT LIBRE	346	1	200,00
33	LOT LIBRE	354	1	180,00
34	LOT LIBRE	351	1	180,00
35	LOT LIBRE	351	1	200,00
36	LOT LIBRE	342	1	180,00
37	LOT LIBRE	434	1	200,00
38	LOT LIBRE	432	1	220,00
39	LOT LIBRE	432	1	220,00
40	LOT LIBRE	419	1	220,00
41	LOT LIBRE	420	1	220,00
42	LOT LIBRE	451	1	220,00
43	LOT LIBRE	456	1	200,00
44	LOT LIBRE	433	1	220,00
45	LOT LIBRE	403	1	220,00
46	LOT LIBRE	455	1	220,00
47	LOT LIBRE	454	1	220,00
48	LOT LIBRE	453	1	220,00
49	LOT LIBRE	451	1	220,00
50	LOT LIBRE	331	1	200,00
51	LOT LIBRE	331	1	200,00
52	LOT LIBRE	329	1	200,00
53	LOT LIBRE	332	1	200,00
54	LOT LIBRE	356	1	200,00
55	LOT LIBRE	317	1	200,00
56	LOT LIBRE	293	1	200,00
57	LOT LIBRE	340	1	200,00
58	LOT LIBRE	353	1	200,00
59	LOT LIBRE	364	1	200,00
60	LOT LIBRE	307	1	200,00
61	LOT LIBRE	495	1	200,00
62	LOT LIBRE	392	1	200,00
63	LOT LIBRE	343	1	200,00
64	LOT LIBRE	343	1	200,00
65	LOT LIBRE	343	1	200,00
66	LOT LIBRE	364	1	200,00
67	LOT LIBRE	364	1	200,00
A	LOGEMENTS SOCIAUX	1 071	8	1 000,00
B	LOGEMENTS SOCIAUX	1 762	10	1 500,00
TOTAL		30 600	86	16 620,00

Le nombre de logements sociaux des ilots A et B est un nombre a minima.