

PA10A. REGLEMENT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR	2
LEXIQUE	2
1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	2
1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	2
1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	3
1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	4
2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	4
2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4
2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	6
2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	8
2.4 – STATIONNEMENT	11
3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	12
3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	12
3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	12
4 – TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	14



REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain au jour d'obtention du permis d'aménager dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Pléchâtel (Zone 1Aub).

Ce présent règlement compile les règles du PLUiH (en noir) applicables aux lots à bâtir du permis d'aménager « Le Pratel » avec quelques ajouts sur certains articles. (en bleu).

LEXIQUE

Alignement : il s'agit soit de la limite entre le domaine public et la propriété privée, soit d'un type d'implantation de constructions formant un front bâti régulier (ligne formée par des constructions alignées de façon homogène, générant un effet visuel d'ensemble).

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Extension de l'existant et annexes	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			*
	Exploitation forestière			*
Habitation	Logement	✓	✓	* En Ubba
	Hébergement	✓	✓	* En Ubba
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros			*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ sous conditions en UBb	✓ sous conditions en UBb	
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	
	Cinéma	✓	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Equipements sportifs	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✓ sous conditions	
	Entrepôt		✓ sous conditions	
	Bureau	✓	✓	
	Centre de congrès et d'exposition			*

L'aménagement est destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,*
- La superficie nécessaire à cette activité ne remet pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,*
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,*
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.*

1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. SONT INTERDIT.E.S :

- 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.
- Les nouvelles constructions et les changements de destination à usage non agricole situés dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles soumis à des dispositions législatives ou réglementaires impliquant des règles d'éloignement, à l'exception des extensions des constructions existantes. Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public.
- Les casses de véhicules.
- Les exploitations de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. SONT ADMIS.ES, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les surfaces définies au UB 2.1.2.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres UB2 et UB3 ne s'appliquent pas.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les chapitres UB2 et UB3 ne s'appliquent pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**2.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1.1 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Règle générale

1. Le front bâti (cf lexique : alignement) se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit avec un retrait maximal de 5 mètres.

La façade en front bâti aura un linéaire :

- De 5 m minimum pour la construction principale.
- De 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert.
- De 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

3. Les constructions nouvelles de logements collectifs, d'activités ou d'équipement s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques. Aucun débord sur les voies et emprises publiques n'est autorisé.
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

4. Les constructions nouvelles d'une hauteur de façade supérieure à 10 mètres s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'angle de deux voies en pente (article au UB 2.1.3.7.).

Dispositions particulières

5. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Pour l'implantation des constructions nouvelles (construction principale ou annexe) en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
- Pour les réhabilitations et les extensions des constructions existantes.
- Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».
- Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.
- En cas d'alignement homogène des constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction.
- Pour favoriser les apports solaires de la construction.
- Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie par le Sud, Sud-Ouest ou Sud-Est et que la façade d'une annexe constitue le front bâti, la façade de la construction principale peut s'implanter au-delà du retrait maximal de 5 mètres dans une limite de 20 mètres.

2.1.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour l'installation de capteurs solaires.
- Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m².

UB 2.1.1.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- *L'ensoleillement,*
- *La gestion de la mitoyenneté,*
- *La perception des volumes depuis l'espace public,*
- *L'aménagement paysager de la parcelle.*

Les implantations des futures constructions doivent être conformes aux principes définis sur le plan de composition d'ensemble du projet et aux dispositions des articles de la zone 1Aub du PLUi en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager. Pour rappel, d'après le PLUi, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 2m minimum.

La construction principale devra s'implanter conformément à la zone constructible définie sur le plan de composition. Seuls les abris de jardin, les bûchers, les annexes de piscine et piscines peuvent être implantés séparément de l'habitation et en dehors de cette zone. Cependant pour préserver les arbres existants les annexes ne peuvent s'implanter sous l'emprise des houppiers des arbres. Les annexes ne peuvent, ni s'implanter au niveau des haies plantées par l'aménageur, ni au niveau des servitudes de passage des eaux pluviales (noue et fossé).

La façade de la construction principale devra se situer dans la bande d'accroche obligatoire de 3m de large. Cette façade aura au minimum un linéaire de 5m. Pour les lots 8 à 13 si la construction n'est pas implantée à l'alignement alors elle devra s'implanter avec 2m minimum de retrait.

La construction principale doit s'accrocher en limite séparative ou en limite latérale d'alignement sur au moins un pignon. La construction pourra également s'implanter en limite séparative ou en limite latérale d'alignement des deux côtés. Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté, au moins partiellement, sur la construction principale.

L'abri de jardin est autorisé dans la limite d'un par logement.

L'abri de jardin et le bûcher ne peuvent s'implanter en front de rue, ils doivent s'implanter à l'arrière de la construction principale.

L'annexe de piscine est autorisée dans la limite d'une par logement.

2.1.2 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'abri de jardin est limitée à 12m².

2.1.3 – REGLES DE HAUTEUR

Les constructions principales

1. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.
2. La construction projetée ne dépassera pas de plus d'un étage (3 mètres) la ou les constructions avoisinantes.
3. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres en façade et 12 mètres au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente.

Les sous-sols sont interdits.

Les demi-niveau sont autorisés.

Des cotes de dalles minimum sont imposées, celles-ci sont indiquées sur les plans de vente des lots.

Les annexes

La hauteur du bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

La hauteur de l'abri de jardin, du bûcher et de l'annexe de piscine ne doit pas dépasser 2m50 au faitage.

Terrain et voie en pente

7. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies dont la différence altimétrique est marquée, la hauteur de référence des constructions projetées se calcule par rapport à la « voie de référence ».
- Lorsque le terrain est marqué par une pente parallèle à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées est prise au point du milieu de la construction principale.
- Lorsque le terrain est marqué par une pente perpendiculaire à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées se calcule à partir du niveau de la voie à l'aplomb de la construction. Lorsque la construction est implantée à plus de 3 m de l'alignement de la voie, la hauteur se calcule à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de cette façade principale.
- Si le terrain cumule les deux caractéristiques énoncées aux deux points précédents, la règle retenue sera celle qui s'avère la plus simple et la plus cohérente pour le projet.

Exhaussements

8. Il ne pourra être autorisée de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0,5 mètre, sauf impossibilité technique liée à la topographie. La cote du niveau de rez-de-chaussée n'excédera pas 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant les travaux calculés en prenant la moyenne du terrain naturel à l'ensemble des angles du bâtiment.

2.2- QUALITE URBAIN, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE MILIEU ENVIRONNANT

Dispositions générales

1. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes et en lien avec l'architecture des maisons avoisinantes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter soit pour une architecture résolument traditionnelle, soit résolument contemporaine, en adéquation avec son temps et répondant au mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simples fermés sur le nord et ouverts côté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

Dans le cas d'un lot situé à l'angle de plusieurs voies, toutes les façades (y compris les pignons) devront faire l'objet d'un travail architectural et devront présenter une ou des ouvertures, sauf les façades situées en limite séparative.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

LES FAÇADES

4. Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

5. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.

L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Il est encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono-matériaux). Il est possible de souligner un élément architectural comme un panneau entre deux portes fenêtres, ou un volume secondaire, par une teinte plus soutenue. En revanche, les bandes plus soutenues entre deux fenêtres ne sont pas autorisées.

La teinte des enduits doit être neutre et claire (ton blanc cassé, ton pierre, ton sable, ton gris clair) pour le volume principal. Le blanc pur est interdit. Seules les finitions « lisses » et « grattées » seront acceptées.

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiquées dans le dossier de Permis de Construire.

Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois ou composite), sont autorisées avec une teinte naturelle (teinte marron ou grise) ou dans une couleur neutre et claire.

L'abri de jardin et l'annexe de piscine sont, soit en maçonnerie et enduit dans une teinte neutre claire, soit en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle (teinte marron ou grise) ou dans une couleur neutre et claire.

LES TOITURES

6. Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.
7. Les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.
8. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

Les toitures du volume principal devront obligatoirement être en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire à doubles pans.

Les toitures du volume principal devront présenter une inclinaison maximum de 42°.

Le sens de faîtage du volume principal des lots 6 et 7 est imposé. Le sens de faîtage des autres lots n'est pas réglementé.

Les toits à 4 pentes, en « pointe de diamant », ne sont pas autorisés.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées pour les volumes secondaires en RDC.

Les toits terrasses devront présenter des acrotères horizontaux.

Les couvertures pour les vérandas sont libres mais doivent s'intégrer à la construction principale.

Les châssis de toiture et les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture.

En cas d'implantation d'abri de jardin en continuité de la construction principale celui-ci devra être en harmonie avec la construction principale notamment avec une cohérence dans les toitures.

Les annexes

9. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

Eléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

10. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.
11. Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.

2.2.2 – PROTECTIONS POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Sans objet

2.2.3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES RENFORCEES

2. Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

Une surface imperméabilisée maximum a été déterminée par lot. Ainsi, au minimum 30% de la surface de chaque lot doit rester perméable.

(Cf 4-tableau de répartition des surfaces)

2.3.2 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIR

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (ex : terrasse, margelle, cour intérieure), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. La valorisation de la végétation existante, en particulier des arbres à haute tige, sera recherchée.
3. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragées. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

Les arbres existants présents sur les lots libres devront être préservés.

2.3.3 -ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET ELEMENT DE PAYSAGE

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sous soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :
 - Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Les arbres situés au sud du projet et les haies situés à l'est du projet sont soumis à cette disposition.

2.3.4 – INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sans objet

2.3.5 – CLOTURES

1. Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement simple et seront constituées de matériaux de bonne qualité.
2. Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
3. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) ne devront pas rester apparents.
4. Les murs de soutènement doivent être traités en matière d'aspect comme des murs de clôture.
5. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales. Les haies de thuya, cyprès et laurier sont interdites.

En limites séparatives

6. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Sur la voie publique

7. Les clôtures (palis) et murs existants en pierre apparente de qualité et en bon état, seront conservés. Leur démolition partielle pourra être autorisée pour la création d'un accès.

8. L'aspect des nouvelles clôtures, leurs dimensions, matériaux et couleurs devront tenir compte en priorité des clôtures avoisinantes et de la construction principale.
9. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. La partie en mur-plein ne devra pas excéder 1 mètre, à l'exception des murs en pierres du pays qui pourront s'élever jusqu'à 2 mètres.
10. A l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini plusieurs types de clôtures envisageables en fonction de leur situation. Il n'est pas obligatoire de se clore mais si cela est souhaité, les clôtures devront respecter les types de clôture définies ci-dessous :

- Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte (type 1),
- Les clôtures et haies situées au fond des lots 1 à 6 (type 2),
- Les clôtures et haies situées le long de la route de bourg des comptes (type 3)
- Les clôtures et haies situées en limite séparative et au fond des lots 7 à 13 (type 4),

Leur situation sur les parcelles est matérialisée sur le plan d'aménagement des espaces verts.

(Cf. PA4₂ + PA10b)

CLOTURES SITUEES EN LIMITE DE VOIRIE DE DESSERTE (TYPE 1)

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte sont constituées par une haie vive d'essences variées et locales. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue sur un paillage naturel. Cette haie sera plantée par l'aménageur si la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voie.

Cette haie pourra être doublée par un grillage plastifié gris de 1m50 de hauteur maximum, sur poteau de même type et implanté en retrait minimum de 0m70. Le grillage sera mis en place à l'aplomb de la construction principale lorsque celle-ci est implantée à 3m de l'alignement ou moins.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) est à la charge de l'aménageur.

L'entretien de cette clôture est à la charge de l'acquéreur.

CLOTURES SITUEES EN LIMITE NORD ET OUEST DU SITE (TYPE 2)

En limite nord de l'opération en contact avec la zone agricole, l'aménageur plantera une haie bocagère d'essences variées sur talus. Une haie bocagère sera également plantée par l'aménageur en limite ouest à l'interface avec les parcelles déjà construites. Les acquéreurs pourront, s'ils le souhaitent, doubler cette haie d'un grillage de type grillage simple torsion plastifié de couleur gris, tendu sur poteau métallique ou bois, en limite de propriété et d'une hauteur de 1m50 maximum.

Les soubassements en plaque de béton seront interdits.

Tout système occultant sera interdit sur ces limites.

CLOTURES SITUEES LE LONG DE LA ROUTE DE BOURG DES COMPTES (TYPE 3)

En limite du projet, le long de la route de bourg des comptes, se trouve une haie bocagère existante. Celle-ci devra être conservée, complétée si besoin et entretenue par les acquéreurs du lot 13. Les acquéreurs pourront s'ils le souhaitent doubler cette haie d'un grillage de type grillage simple torsion plastifié de couleur gris, tendu sur poteau métallique ou bois, en limite de propriété et d'une hauteur de 1m50 maximum.

Les soubassements en plaque de béton seront interdits.

Tout système occultant sera interdit sur ces limites.

L'entretien de cette haie sera à la charge de l'acquéreur.

CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVES ET FOND DES LOTS 7 A 13 (TYPE 4)

Les clôtures et haies situées en limite séparative doivent être conforme aux règles du PLUi en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

Les haies monospécifiques sont interdites. Elles doivent être obligatoirement d'essences variées et locales.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) est à la charge de l'acquéreur.

2.4 – STATIONNEMENT

2.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. 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.
2. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

2.4.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Le stationnement, dont celui destiné aux deux-roues non motorisés, doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.
2. pour les activités et équipements recevant du public, le nombre de stationnements ne peut toutefois être inférieur à 2 places sur le terrain d'assiette du projet.
3. Il sera exigé :
 - 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².
 - 2 places de stationnement pour les autres logements.
5. Les constructions à usage d'habitation et de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés.
 - Pour les constructions à usage d'habitation, il devra posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés.
6. Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés pourra être aménagé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
7. Les dimensions minimales d'une place de stationnement destinée aux véhicules légers sont de 2,5 mètres par 5 mètres.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies. Il ne devra pas apporter de gêne à la circulation générale.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur de lot libre sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close et non couverte de 6m de large sur 5m de profondeur minimum permettant le stationnement de deux véhicules.

La position de l'enclave devra être conforme au plan de composition.

Il est préconisé de mettre en place un revêtement perméable pour ces stationnements.

(Cf : PA2 + PA4)

3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – ACCES

1. Pour être autorisé, un projet 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, de la collecte des ordures ménagères 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, à la sécurité publique et à la collecte des ordures ménagères.
2. La création d'un accès peut être refusée si elle est susceptible d'occasionner une gêne pour la visibilité, la circulation et la sécurité des usagers.
3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé.

(Cf : PA4)

3.1.2 – VOIRIE

1. Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement «doux» (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (ex : voie de transit, voie de desserte).
2. Dans les opérations d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.

3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

3.2.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

3.2.2 – EAUX USEES

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3.2.3 – EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées vers des dispositifs appropriés.

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

3.2.5 – ENERGIE ET ELECTRICITE

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois les conditions techniques le permettent.

3.2.6 – GESTION DES DECHETS

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être pris en compte dès le début de l'étude et validé par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets.
2. Un local à déchet pourra être exigé pour certains projets, selon leur importance et la configuration des lieux.

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assurent du niveau des réseaux et déterminent, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

4 – TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

N°	Typologie	Surface totale des lots	Surface maximum à imperméabiliser (cf: Règlement + PA8.4)	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	435 m ²	305 m ²	1	1	200 m ²
2	Lot Libre	414 m ²	290 m ²	1	1	200 m ²
3	Lot Libre	410 m ²	287 m ²	1	1	200 m ²
4	Lot Libre	411 m ²	288 m ²	1	1	200 m ²
5	Lot abordable / primo accédant	313 m ²	219 m ²	1	1	150 m ²
6	Lot Libre	401 m ²	281 m ²	1	1	200 m ²
7	Lot Libre	512 m ²	358 m ²	1	1	200 m ²
8	Lot Libre	385 m ²	270 m ²	1	1	200 m ²
9	Lot Libre	403 m ²	282 m ²	1	1	200 m ²
10	Lot Libre	413 m ²	289 m ²	1	1	200 m ²
11	Lot Libre	420 m ²	294 m ²	1	1	200 m ²
12	Lot Libre	375 m ²	263 m ²	1	1	200 m ²
13	Lot Libre	366 m ²	256 m ²	1	1	200 m ²
TOTAL		5258 m²	3681 m²	13	13	2550 m²

Surface totale du projet	6672 m ²
Surface privative	5258 m ²
Surface espaces communs	1414 m ²
Dont surface d'espace végétalisé	725 m ²
Soit	51,3 % de l'espace commun est végétalisé
Nombre total de logements	13 log.
Nombre de lots créés	13 lots
Nombre de logement / hectare	19,5 log/ha
Superficie moyenne des lots libre	412 m ²
Surface de plancher disponible	3000 m ²
Surface de plancher distribuée	2550 m ²
Surface de plancher résiduelle	450 m ²