

# Règlement

Pièce PA10.

Commune de Saint Vincent sur Jard  
Route de Jard

Réalisation :  
Société SIPO-PHILAM



Dossier :  
L 22 8511 JL

Date :  
JUILLET 2022

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

12 DEC. 2022

Le Maire

SELARL  
Frédéric  
GUILBAUDEAU



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue  
7, Allée Alain Guénant  
Le Château d'Olonne  
B.P. 10145  
85104 LES SABLES D'OLONNE  
Cedex  
T 02.51.95.16.86  
contact@guilbaudeau.fr



## **1 -1 - OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement « Les Roselières 4 » situé sur la commune de SAINT VINCENT SUR JARD, cadastré section ZK n°55 à 59 et 62, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

## **1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION**

Outre les prescriptions du règlement du lotissement, le règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme devra être respecté.

Le terrain est situé en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

**Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur**

## **1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN**

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante.

Lots 1 à 50	19209 m <sup>2</sup>
Voirie	4773 m <sup>2</sup>
Espaces verts	5180 m <sup>2</sup>

**Superficie totale du lotissement**

**29162 m<sup>2</sup>**

## **2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.**

Voir article 1AUa 1 du PLU.

## **2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES.**

Voir article 1AUa 2 du PLU, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 50 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction et ses annexes ou de logements locatifs sera soumise à acceptation préalable du lotisseur. Dans le cas d'autorisation, il sera fait abstraction de la limite séparative entre ces lots.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

**2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Voir article 1AUa 3 du PLU, complété par :

Tous les lots auront un accès direct sur la voie du projet.

Les acquéreurs devront tenir compte des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur et respecteront les accès interdits figurés au plan de composition.

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau égal ou supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de minimum 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminée par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

Le projet présente des voies en double sens et en sens unique.

Pour le sens de circulation, se reporter au PA4.

Cependant la commune pourra modifier celui-ci si elle l'estime nécessaire.

**2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Voir article 1AUa 4 du PLU, complété par :

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants :

- Electricité,
- Téléphone, fibre optique
- Eau Potable,
- Assainissement : Eaux Usées.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles, en communication avec les égouts et notamment leurs joints, seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., A.E.P., coffrets électriques et télécoms, candélabres et plantations, etc...), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun

- qu'après accord de l'aménageur ou de la commune après transfert de la propriété.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Dispositif d'infiltration individuel : (voir schéma en annexe 2)

Chaque acquéreur mettra en œuvre un dispositif d'infiltration de ses eaux pluviales sur sa parcelle.

La surface totale cessible concernée par ces dispositifs individuels est de 19209m<sup>2</sup>.

Le volume de stockage d'eau avant infiltration sera de **4.7m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> imperméabilisé.**

(identique au calcul du volume de l'ouvrage collectif)

Pour calculer le volume de stockage d'eau avant infiltration de chaque aménagement privé, les futurs acquéreurs des lots devront identifier les surfaces raccordées à leurs réseaux d'eaux pluviales et respecter la méthode suivante :

Volume de stockage :  $V(\text{en m}^3)=0.047 \times \text{surface active (en m}^2)$

Surface active = surface du bâtiment raccordée EP x 100%

+ surface enrobé raccordée EP x 90%

+ surface sablage raccordée EP x 40%

L'intégralité des eaux de pluie précipitée sur les espaces verts privés devra s'infiltrer sur place.

## **2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.**

Voir article 1AUa 5 du PLU, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 50 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-2.

La forme des différents lots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

## **2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

Voir article 1AUa 6 du PLU.

## **2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Voir article 1AUa 7 du PLU.

## **2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Voir article 1AUa 8 du PLU.

## **2 - 9 - EMPRISE AU SOL.**

Voir article 1AUa 9 du PLU.

## **2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Voir article 1AUa 10 du PLU complété par :

Dans tous les cas, les constructions ne pourront pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

**2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Voir article 1AUa 11 du PLU complété par :

Les couvertures en tuiles seront de teinte orangée ou de préférence mélangée. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées ainsi que les plaques ondulées d'imitation tuiles.

Clôtures sur rue :

Elles ne sont pas obligatoires. En cas de réalisation, elles devront respecter les dispositions suivantes :

Les murs ou murets en limite de rue seront recouverts d'enduit de couleur blanche ou approchée.

Si un dispositif à claire-voie (pvc, alu...) y est installé, il sera de couleur blanche ou approchée. Tout dispositif de claire-voie en bois devra rester naturel et offrir des matériaux de qualité classe IV. L'ensemble ne pourra pas excéder 1m20 de hauteur totale pour les clôtures sur rue correspondant à la façade d'entrée de la maison.

Les limites latérales sur rue ou espaces publics pourront être édifiées selon le règlement du PLU en privilégiant les haies arbustives.

Les clôtures en limite sud des lots 21 à 30 inclus, en limite des espaces verts, seront réalisées par l'aménageur avec un grillage rigide de couleur verte d'une hauteur de 1m80. L'installation de portillon est totalement proscrite sur ce linéaire.

Concernant les limites sud des lots 34 à 39, les clôtures limitrophes des espaces verts seront composées d'un soubassement et d'un grillage rigide vert, posés par l'aménageur. Les acquéreurs devront doubler cette clôture par une haie arbustive plantée à l'intérieur de leur propriété.

L'ensemble ne pourra pas excéder 1m80 de hauteur.

**2 - 12 - STATIONNEMENT.**

Voir article 1AUa 12 du PLU, complété par :

Tous les futurs propriétaires des lots réaliseront un parking ouvert sur la voie comprenant deux stationnements, l'ensemble de dimension 6m x 5m minimum.

Suivant les indications au plan de composition, certains lots auront la possibilité de modifier l'emplacement de ce parking tout en respectant l'implantation des coffrets et branchements qui peuvent malgré tout être déplacés dans les conditions précisées à l'article 2-4 du présent règlement.

Pour les lots 1, 7, 11, 12, 20, 21, 22, 31, 34, 36, 37, 39, 41 à 43 et 50, l'emplacement est figé (noté sur le plan de composition).

**2 - 13 - PLANTATIONS.**

Voir article 1AUa 13 du PLU, complété par :

- Obligations de l'acquéreur d'un lot :

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies et arbres afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

Il sera tenu de planter au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 100m<sup>2</sup> de jardin (terrain hors construction) dans un délai de 1 an maximum après l'achèvement de la construction.

Les haies tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager à la haie taillée.

Elles seront composées d'au moins 3 essences différentes en mélange.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées dans le code civil.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien.

cf. liste de mise à jour INRA Angers.

## 2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

### Répartition par lot

N° du Lot	Surface du lot (en m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (en m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (en m <sup>2</sup> )	N° du Lot	Surface du lot (en m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (en m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (en m <sup>2</sup> )
1	399	199	200	26	350	175	200
2	374	187	200	27	350	175	200
3	369	184	200	28	350	175	200
4	371	185	200	29	350	175	200
5	369	184	200	30	400	200	200
6	361	180	200	31	337	168	170
7	532	266	230	32	380	190	200
8	426	213	200	33	380	190	200
9	428	214	200	34	438	219	200
10	429	214	200	35	442	221	200
11	431	215	200	36	442	221	200
12	512	256	230	37	442	221	200
13	317	158	170	38	442	221	200
14	318	159	170	39	438	219	200
15	314	157	170	40	333	166	170
16	335	167	170	41	345	172	170
17	337	168	170	42	369	184	200
18	337	168	170	43	420	210	200
19	337	168	170	44	381	190	200
20	321	160	170	45	375	187	200
21	593	296	230	46	351	175	200
22	350	175	200	47	339	169	170
23	350	175	200	48	364	182	200
24	350	175	200	49	364	182	200
25	350	175	200	50	417	208	200
				<b>Totaux</b>	<b>19209</b>	<b>9593</b>	<b>9730</b>

## **2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.**

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...).

Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, 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.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Ils devront procéder, après la construction du trottoir, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de leur lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des murs de clôture.

*Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (article C.C.640).*

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F. fausse-coupure ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture (suivant les prescriptions de l'article 2-11 Clôtures).

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement.

## **2 - 16 - TAXES.**

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

## **2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.**

Une convention de transfert des espaces communs ayant été signée entre l'aménageur, la commune et la communauté de communes, la création d'une Association Syndicale n'est donc pas nécessaire.

## **2 - 18 – ADHESION AUX PRESENTES**

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.

## **2 – 19 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.**

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne

peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

## 2 - 20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures, annexes, abris de jardin, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de SAINT VINCENT SUR JARD.

Fait à SAINT VINCENT SUR JARD, le 08 juillet 2022.

Le Géomètre-Expert :  
M. Frédéric GUILBAUDEAU

**Frédéric GUILBAUDEAU**  
Géomètre Expert D.P.L.G.  
N° INSC 4773 A  
7 allée Alain Guenant - Le Château d'Olonne  
Tél. 02 51 95 16 86  
ORDRE DES GEOMETRES - EXPERTS  
SELARL de Géomètre-Expert n° 96806

L'aménageur :  
M. ROUSSEAU Philippe représentant la société SIPO-PHILAM

**SIPO**  
*Philam*  
Tél. 02 51 21 49 53  
06 14 59 11 08  
Fax: 02 51 22 07 98  
agencesipo@orange.fr  
6, rue le Corbusier - Z.I. Les Plesses  
05180 LE CHATEAU D'OLONNE  
BP. 11650 - 05110 LES SABLES D'OLONNE CEDEX  
RCS La Rochelle - N° B 430 273 177 - SIRET 430 273 177 00021 - APE 4299Z

## ANNEXE 1

### Prestations dues par l'aménageur

### Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur

#### **A - VOIRIE**

- Aménagement des espaces communs suivant le programme des travaux

- Remise en état après exécution des clôtures ou autres
- Conservation en bon état

#### **B - ASSAINISSEMENT**

- Assainissement de type séparatif
- Branchements E.U. à l'intérieur de chaque lot (1 m. env) avec regard tabouret

- Fourniture et pose d'un siphon sur branchement EU
- Raccordement du regard à la construction

- Gestion des eaux pluviales suivant schéma de principe

#### **C - ELECTRICITE**

- Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété

- Pose du compteur et raccordement à la construction
- Déplacement éventuel du coffret

#### **D – TELEPHONE, FIBRE OPT.**

- Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées
- Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot

- Demande d'installation auprès des services des télécommunications
- Renforcement et déplacement éventuel du regard
- Mise à niveau définitif du regard de branchement

#### **E - EAU POTABLE**

- Branchement individuel dans le regard situé à 1 m. de l'alignement

- Pose du compteur, ouverture du branchement.
- Raccordement du compteur au réseau intérieur
- Mise à niveau définitif du regard de branchement
- Renforcement et déplacement éventuel du regard

#### **F - ECLAIRAGE PUBLIC**

- Pose de candélabres

- Conservation en bon état et déplacement éventuel

#### **G - BORNAGE**

- Figuration de la limite de propriété

- Conservation en état

#### **H - BOITE AUX LETTRES**

- Fourniture et pose d'une boîte à lettres suivant les normes des Postes et Télécommunications.

#### **I - PLANTATIONS**

- Réalisation des espaces verts et plantations conformément au plan des travaux et au programme des travaux

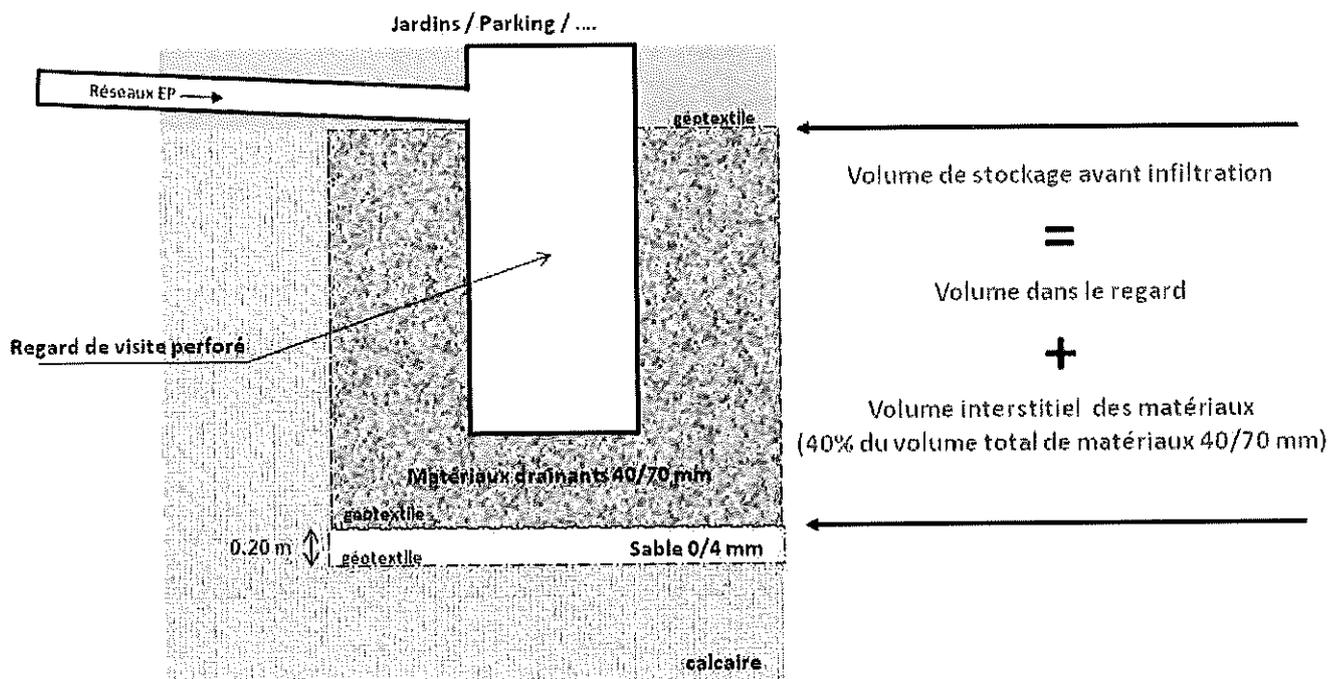
- Conservation en bon état

Le gâchage du mortier, béton, etc... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privées sur les espaces communs sont interdits

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs.

## ANNEXE 2

### Schéma de principe de l'ouvrage d'infiltration individuel





## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUa

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension à court terme des quartiers urbanisés. Sa vocation est à dominante d'habitat. Les constructions à caractère de services et d'activités urbaines compatibles avec l'habitat sont autorisées. Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

### 1AUa.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

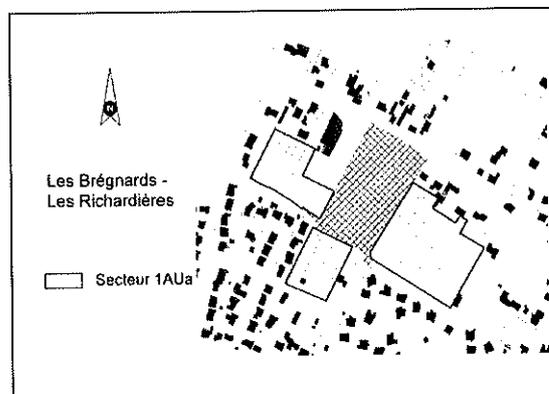
- .les bâtiments agricoles et les élevages,
- .les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les carrières et gravières, les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- .les affouillements et exhaussements du sol,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- .par ailleurs en zone inondable :
  - .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation,
  - .le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

### 1AUa.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

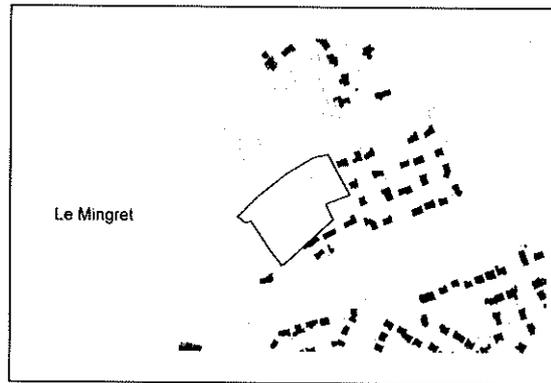
.les occupations et utilisations du sol doivent faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant au moins 1,5 hectare et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

Une surface inférieure à 1,5 ha est admise pour les opérations terminales de zone, et pour quatre secteurs d'une surface inférieure aux lieux-dits Les Brégnards - Les Richardières et au Mingret (cartes ci-contre et page suivante).



.les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :

- .les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
- .leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.



En zone de submersion marine, les constructions doivent être édifiées au-dessus de la cote de 4,20 mètres NGF. Les sous-sols et les caves sont interdits.

### **1AUa.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de voies en impasse, les aires de retournement doivent être dimensionnées de façon à permettre le passage des bennes à ordures.

Les accès privatifs, par unité foncière, sont interdits sur la route départementale 21. Les accès collectifs seront réalisés dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement. Les aménagements permettront la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les aménagements des voies et des accès doivent privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **1AUa.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Alimentation en eau**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire.

#### **Eaux pluviales**

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle pourront être mis en œuvre pour les usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Pour les constructions nouvelles, les réserves d'eau seront intégrées au bâtiment ou enterrées. A défaut, des dispositifs d'infiltration sur place seront mis en œuvre pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires.

## **Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement enterrés.

## **Divers**

Les flux lumineux des éclairages publics des voies seront orientés vers le bas.

## **1AUa.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementée.

## **1AUa.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Par rapport aux autres voies publiques, privées, intérieures ou en limite des opérations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques, ou en retrait minimum d'un mètre.

Par rapport à la route départementale 21, les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de :

- .30 mètres de l'axe de la route, pour la zone des Chaumes,
- .20 mètres de l'axe de la route, à l'Est du Giratoire des Métairies au chemin des Chabosselières,
- .5 mètres de l'alignement des autres sections de route.

Par rapport au chemin des Chabosselières, les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres.

Dans tous les cas, un retrait minimum de 5 mètres est imposé pour les garages en cas de passage d'une piste cyclable.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

## **1AUa.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement en limite séparative, ou en retrait minimum de 2 mètres.

Les abris de jardins et piscines sont autorisés dans la marge de retrait résultant de l'alinéa précédent dans les conditions suivantes :

- .les abris de jardins doivent être d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- .les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **1AUa.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementée.

### **1AUa.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol est autorisée sur 50 % maximum de l'unité foncière sauf pour l'artisanat et les commerces en rez-de-chaussée.

### **1AUa.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Constructions dans une profondeur de 25 m comptée à partir de l'alignement avec la voie**

Les constructions ne peuvent pas excéder 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur est calculée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

#### **Autres cas**

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

### **1AUa.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Expression architecturale**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Sont autorisés, dès lors qu'ils justifient de leur bonne intégration dans le paysage :

- .les abris de jardins en bois ainsi que ceux utilisant des matériaux nouveaux imitant les enduits de façade,
- .ou les structures métalliques, sous réserve de revêtir les parois par un enduit ou un bardage.

#### **Toiture**

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les toits à plusieurs pentes auront une couverture en tuile tige de botte ou tuile d'aspect similaire. Les pans de toiture auront une pente entre 30 et 50 %. Une pente supérieure sera admise pour les pans de toit accueillant des panneaux captant l'énergie solaire.

Les couvertures pourront être en ardoise si le bâti environnant le justifie. Les pans de toiture auront une pente entre 50 et 100 %.

Les panneaux captant l'énergie solaire seront parallèles aux pentes de toit avec un dépassement du châssis de 0,20 m maximum. Les raccordements seront intégrés.

Le faîtage des toitures à plusieurs pentes sera parallèle au plus grand côté.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures à double pentes, faibles pentes inférieures à 30 %) pour les toitures secondaires, (appentis, annexes et abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, recouverts de tuiles ou de produits imitant les tuiles) ainsi que la couverture des piscines et vérandas dès lors que le projet architectural le justifie.

### **Clôture sur rue**

Les murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, auront une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage rigide sont autorisées et auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles doivent être fixées sur un soubassement en matériaux spécifiques (parpaings ou autres) et doublées d'une haie végétale.

### **Clôture en limite séparative**

Les clôtures seront constituées de murs surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou autre, de grillage, de haies vives ou de panneaux écrans de bois, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 mètres.

### **Toute clôture**

Les murs en limite avec les voies et emprises publiques et en limite séparative, mitoyens ou non, seront enduits sur les deux faces. Les murs en plaque de béton brut sont interdits.

Définition des dispositifs à claire-voie : clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

## **1AUa.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire peut être exigée.

L'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Des locaux ou abris pour le stationnement collectif des vélos sont à réaliser en opération d'aménagement.

### **1AUa.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Une surface de 10 % d'espaces verts peut-être imposée en opération d'aménagement de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, si le parti d'aménagement le rend nécessaire (création d'espace public, continuité végétale à assurer). Les espaces verts seront réalisés en pleine-terre.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Un coefficient de pleine-terre de 40 % est imposé par unité foncière, prenant en compte les toitures et façades végétalisées.

Les marges de recul inconstructibles définies à l'article 6 du présent règlement le long de la route départementale 21 seront paysagées.

### **1AUa.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.