

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du 28 SEP. 2020

Département de La Vendée

COMMUNE DE COMMEQUIERS



MAÎTRISE D'OUVRAGE



SIPO PHILAM
1, avenue du Commandant Belmont
85180 Château d'Olonne
Tél. : 02.51.21.09.83
contact@sipophilam.fr

Lotissement Les Garryas

REGLEMENT

CONCEPTION ET
MAÎTRISE D'OEUVRE

AUP

ARCHITECTURE
URBANISME
PATRIMOINE

Architecte urbaniste *Bruno Berthomé*
SARL D'ARCHITECTURE AUP
1bis rue Franklin 44000 NANTES
02.40.20.15.47
aup@aup-urba.com

Bureau d'Etudes Techniques VRD



GÉOUEST
270 Avenue François Mitterrand
85340 OLLONNE SUR MER
Tél. : 02 51 23 86 52
olannesurmer@geoquest.fr



SIPO
Philam
AMÉNAGEMENT IMMOBILIER
Tél. 02 51 21 49 53
06 14 59 11 08
Fax: 02 51 22 07 93
agence@sipophilam.fr
0, rue la Courbe - Z.I. Les Pissos
85180 CHÂTEAU D'OLONNE
ALPHABÉTIQUEMENT D'UN COMMUNICATEUR À UN COMMUNICATEUR DES SALES D'OLONNE CODEX
065 La Roche-sur-Yon B 430 273 177 - 02 51 23 27 17 - 02 51 23 27 17 - 02 51 23 27 17 - APE 4690Z

PIECE

PA10

Dossier : 1830

COMMEQUIERS
29 JUN 2020
AUP ARCHITECTURE
URBANISME
PATRIMOINE
SARL D'ARCHITECTURE AUP
1bis, rue Franklin 44000 NANTES
Tél. 02.40.20.15.47 - Fax 02.40.35.16.02
Courriel : aup@aup-urba.com
SIRET 430 140 414 000 35

09/06/2020

REGLEMENT**Sommaire**

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION	3
DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES.....	3
SERVITUDES D'INTERET GENERAL	3
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	3
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	3
ARTICLE 3 : ACCES & VOIRIE.....	4
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
OBLIGATIONS LIEES AUX RESEAUX.....	4
ARTICLE 5 : SURFACE MINIMALE DES TERRAINS.....	6
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	7
DISPOSITIONS GENERALES.....	7
REGLE D'IMPLANTATION	7
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	7
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	8
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	8
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	8
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR	8
COHERENCE ET AUTONOMIE ARCHITECTURALE.....	8
COULEUR ET QUALITE DES MATERIAUX.....	8
TOITURES	9
SOUS-SOLS	9
CLOTURES	9
PORTAILS ET PORTILLONS DE CLOTURES.....	10
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	10
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	11
ESPACE LIBRE DANS LA MARGE DE REcul	11
ESPACE INCONSTRUCTIBLE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS.....	11
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (cf PLU).....	12

COMMEQUIERS

29 JUIN 2020

COURRIER ARRIVE

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Le règlement a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur le lotissement nommé « Le Chemin de la Croix Blanche » situé sur la commune de Commequiers et dont le périmètre est défini sur le « Plan de composition » joint.

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

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

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Taxes

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de la création du lotissement :

1. Taxe d'Aménagement (TA) ;
2. Participation pour Assainissement Collectif (PAC).

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

Adhésion aux présentes :

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

Dispositions afférentes aux applications des règles posées par le règlement :

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente. Au-delà de la période de 10 ans d'application du Règlement.

SERVITUDES D'INTERET GENERAL

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

Les propriétaires ou ayant-droits doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble des lots, est interdite toute occupation autre que les constructions à destination d'habitation et les installations et équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble des lots ne sont admises que les constructions de maisons individuelles (isolées ou groupées) et leurs annexes.

Un seul logement est autorisé par parcelle.

Des occupations destinées à l'exercice de professions libérales ou assimilées pourront être autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de logements. Le stationnement lié à l'exercice de cette activité libérale devra être prévu sur la parcelle.

Deux lots peuvent être regroupés. Il sera alors fait abstraction de la limite séparant ces 2 lots, en ce qui concerne les règles sur les limites séparatives le nombre de logements ne pourra pas être supérieur au nombre de lots réunis

COMMEQUIERS
29 JUIN 2020

ARTICLE 3 : ACCES & VOIRIE

Les accès aux parcelles devront se faire à partir des voies réalisées dans le cadre du lotissement. Dans le cas des logements individuels, un seul accès véhicules est autorisé par parcelle. Il s'effectue uniquement via les aires de stationnement privés.

Le plan de composition définit les accès voitures sur les parcelles et les aires de stationnement privées. D'une dimension de 6,00 m de largeur sur 5,00 m de profondeur, leur positionnement peut être imposé ou facultatif (voir plan de composition). La largeur de ces aires peut être augmentée si et seulement si cette sur largeur n'impacte pas les aménagements de l'espace public.

Les propriétaires doivent tenir compte des contraintes imposées par la mise en place des différents équipements précisés sur les plans de vente des lots (compteur électrique, mât d'éclairage, arbres, etc..).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les sous-sols sont interdits.

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place sur son lot ou sur les espaces communs, qu'après accord du lotisseur ou des concessionnaires réseaux

OBLIGATIONS LIEES AUX RESEAUX

Assainissement

➤ Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Le lotisseur SIPO PHILAM prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

➤ Eaux Usées

Le lotisseur SIPO PHILAM prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

➤ Electricité

Des coffrets de branchements sont installés par le lotisseur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle la mise en place d'un coffret ENEDIS CGV (et/ou d'un coffret d'éclairage public). Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation.

➤ **Eau potable**

Le lotisseur SIPO PHILAM prend en charge la réalisation, pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard PVC depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente est interdite.

➤ **Gaz**

Un coffret de branchement en limite de voie ainsi que les alimentations au gaz seront installés par les services concessionnaires, si le concessionnaire GRDF donne son accord sur la desserte du lotissement.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services concessionnaires.

➤ **Téléphone**

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite de propriété.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Certains acquéreurs devront supporter sur leur parcelle la mise en place d'une boîte TELECOM. Cette borne sera juxtaposée au coffret ENEDIS.

➤ **Electricité**

Des coffrets de branchements sont installés par le lotisseur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle la mise en place d'un coffret ENEDIS CGV (et/ou d'un coffret d'éclairage public). Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation.

➤ **Ordures ménagères**

Les ordures ménagères seront déposées le jour du ramassage, en conteneurs individuels, le long des voies de desserte automobiles.

Convention de transfert au domaine public

La voie structurante nord et les espaces verts, lots V1 et EV2 sont destinés à être incorporés au domaine public communal.

Le lotisseur SIPO PHILAM s'engage, conformément aux articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme, à transférer dans le domaine public communal et intercommunal la totalité des équipements communs, à savoir les voies de desserte, les voies piétonnes/cyclables, ainsi que les espaces verts, une fois les travaux achevés, ainsi que les divers réseaux.

Il est prévu la création d'une Association syndicale des acquéreurs pour la gestion de la voirie interne V2.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol de la voie structurante demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celle-ci et les réseaux correspondants incomberont à SIPO PHILAM jusqu'à la prise en charge par la Commune de Commequiers et la Communauté de Communes de Saint-Gilles pour les Réseaux d'Assainissement.

Ces équipements feront l'objet d'une cession gratuite à la Commune et la Communauté de Communes.

COMMEQUIERS
29 JUN 2020
COURRIER ARRIVÉ

Plan de composition



Légende

- Périmètre de l'opération
- Voirie et trottoir en enrobé
- Résine sur enrobé
- Bande d'implantation du volume principal
- Marge de recul (zone Inconstructible)
- Stationnement visiteur sur espace commun
- Accès et aire de stationnement obligatoire sur l'espace privé (5x6m)
- Interdiction d'accès automobile
- Espace vert sur espace public
- Mélange terre/pierre pour accès technique
- Plantation sur espace public (buissonnants)
- Arbre à planter dans le cadre des aménagements du lotissement

ARTICLE 5 : SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites des emprises publiques existantes, au minimum de 2m.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

REGLE D'IMPLANTATION

Le plan de composition précise, pour les constructions individuelles et collectives, les **zones de constructibilités principales** et peut imposer des reculs nécessaires à la préservation d'espaces verts ou de retrait vis-à-vis des constructions avoisinantes.

L'emprise au sol sur chaque parcelle est définie suivant le tableau ci-après (article 14) à laquelle néanmoins peut être ajouté une surface de 30 m² pour des annexes et notamment les abris de jardin non accolés à la construction principale et implantés dans l'espace à dominante végétale hors zone de constructibilité principale indiquée sur le plan de composition. Ces constructions annexes seront réalisées en cohérence avec l'architecture de la construction principale (voir article 11).

Des terrasses ou extensions de terrasses seront admises sur cet espace de jardin si et seulement si leurs fondations se limiteront à des plots limitant ou évitant l'imperméabilisation du terrain. Tout autre dispositif de fondation pour l'élaboration de terrasse aménageant l'imperméabilisation de sa surface sera prise en compte dans la surface totale d'imperméabilisation maximale.

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

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

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

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La zone de constructibilité s'applique sur une profondeur variable (se référer au plan de composition) à partir de la façade parcellaire contre laquelle est implanté l'aire de stationnement privative 6mx5m. Le plan de composition indique précisément les zones de constructibilité principale sur l'ensemble du lotissement tenant compte des profondeurs parcellaires et des éventuels retraits obligatoires.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère et jamais inférieure à 3m.

COMMEQUIERS

29 JUN 2020

COURRIER ARRIVÉ

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie suivant le tableau ci-après (article 14).

Une emprise au sol supplémentaire n'excédant pas **30 m²** est autorisée pour des annexes et notamment les abris de jardin non accolés à la construction principale.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le gabarit admis pour les constructions est de R+1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,00 m à l'égout, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie.

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

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

COHÉRENCE ET AUTONOMIE ARCHITECTURALE

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

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

COULEUR ET QUALITÉ DES MATÉRIAUX

Les matériaux devront présenter une qualité suffisante pour assurer leur pérennité dans le temps et éviter des signes de dégradations ou de vieillissement préjudiciable à la bonne tenue esthétique de la construction. De fait, la pierre naturelle ou les éléments préfabriqués (parpaings ou modules béton dit « préfabriqués ») sont à l'évidence recommandés : tuiles tige de botte en couverture, pierre calcaire ou schiste ou granite, béton allant du gris au brun, etc. Toute une palette de couleur s'esquisse à partir de ces matériaux.

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

Il faut rester dans le principe de couleur de matériaux discrets décrivant une gamme colorée allant du blanc (lait de chaux) au gris, en jouant les nuances de la pierre calcaire à la couleur sable.

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

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

Les enduits devront préférentiellement être réalisés en 2 couches successives ; les enduits monocouches grattés ne seront admis que s'ils sont soigneusement protégés en partie haute. Des solutions techniques pour des enduits monocouches pourront être proposées pour éviter l'emploi des baguettes d'angle.

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

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

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

TOITURES

Elles seront de préférence à 2 pans, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les croupes ne sont autorisées que sur les volumes bâtis de forme rectangulaire et avec étage. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les toitures monopentes et les toitures-terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires « accrochés » au volume principal ou sur une surface maximale n'excédant pas 50% de la surface globale de la construction (exemple : si la surface globale au sol de la construction est de 100 m², la surface maximale admise de toiture terrasse ou assimilée ne doit pas excéder 50m²).

Les toitures terrasses peuvent se présenter sous les formes suivantes :

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

SOUS-SOLS

Les sous-sols ne seront pas autorisés

CLOTURES

Ouvertes sur les façades rue et marge de recul ; les clôtures seront constituées de murets, d'une hauteur maximale de 1.20m intégrant les coffrets techniques.

Pour les lots en angle de rue, la hauteur des clôtures pourra être augmentée, jusqu'à 1,60m sur les façades parcellaires n'ouvrant pas d'accès sur l'espace public, pour assurer une intimité des espaces de vie extérieurs. Dans ce cas, la clôture sera composée d'un muret enduit de minimum 1,20m de hauteur qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur de 1,60m.

Ces murets seront réalisés en maçonnerie enduite de couleur claire et en cohérence avec la finition de la construction principale. Une haie végétale, plantée en retrait sur l'espace privé est autorisée. Le muret peut faire l'objet d'un retournement, (tout en partie) sur la profondeur de l'aire de stationnement.

Sur toutes les autres limites parcellaires, en limite de continuité douce, d'espaces verts... , les clôtures seront composées d'une haie à caractère champêtre composées d'une variété d'essences locales à feuilles persistantes et caduques. **Les haies constituées de résineux sont interdites.** Un grillage peut marquer la limite séparative et parcellaire et celui-ci sera implanté sur cette limite. Sa hauteur ne devra pas excéder 2m. Pour protéger l'intimité d'une terrasse, un mur en maçonnerie enduite, ou un dispositif type claustra bois d'une hauteur de 2m maximum pourra être réalisé sur une profondeur de 6 m, dans le prolongement de la façade arrière.

COMMEQUIERS

29 JUN 2020

COURRIER ARRIVÉ

PORTAILS ET PORTILLONS DE CLOTURES

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

La hauteur maximum autorisée pour les portails et les piliers donnant sur l'espace public circulé est de 1,50 m.

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

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions individuelles, il est exigé 2 places de stationnement par logement individuel, non closes, localisées sur la parcelle et ouvertes sur la voie publique. Ces aires de stationnement disposeront d'une taille de 6,00 m de largeur par 5,00 m de profondeur. Leur implantation est précisée sur le plan de composition. La largeur de ces aires peut être augmentée si et seulement si cette sur largeur n'impacte pas les aménagements de l'espace public.

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

La pente de cet espace de stationnement devra être inférieure ou égale à 5% assurant ainsi une accessibilité PMR.

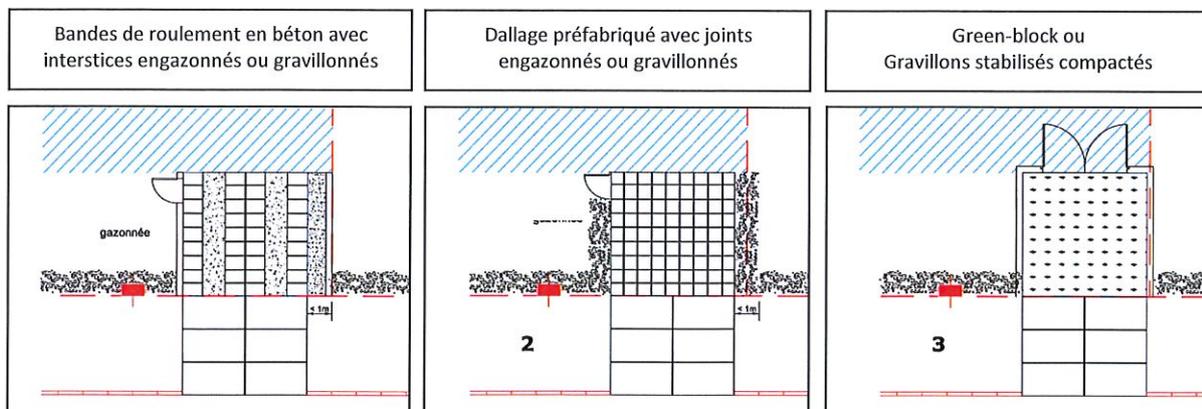
La pente en long de cette aire de stationnement peut être dirigée soit vers l'espace public soit vers la construction suivant les contraintes du nivellement général du terrain. Dans le cas d'une pente dirigée vers la construction, il devra être installé un système de récupération des eaux pluviales raccordé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

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

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

Le revêtement des aires de stationnement devra être pérenne et perméable.

Exemple de revêtements et de traitements autorisés :



ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le revêtement des terrasses devra être de préférence perméable. Les dalles en béton sont à éviter. Nous recommandons des terrasses en bois ou composite posées sur solives et plots en béton.

ESPACE LIBRE DANS LA MARGE DE REcul

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

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

ESPACE INCONSTRUCTIBLE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Chaque parcelle sera pourvue d'un arbre. La situation de l'arbre sur le terrain devra être étudiée en fonction de la taille future de l'arbre et de l'ombre générée.

> Les arbres de moyenne hauteur devront se situer soit sur la façade Nord pour ne pas ombrager la maison, soit en fond de parcelle dans le jardin Sud.

> De petits arbres caducs peuvent former ombrage auprès de la terrasse.

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

COMMEQUIERS
29 JUIN 2020
COURRIER ARRIVÉ

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (cf PLU)

Il a été fixé pour ce lotissement une Surface de Plancher (SdP) maximale de **6 000 m²**. La superficie de plancher est répartie entre les lots et îlots par l'aménageur suivant le tableau ci-joint.

Il est précisé également la surface d'emprise au sol autorisée par lot localisé dans la zone de constructibilité principale précisée au plan de composition. Il est néanmoins possible d'y ajouter une surface bâtie supplémentaire de **30 m²** sur l'espace de jardin arrière.

Exemple : pour le lot N°1 d'une surface de 442 m², la surface maximum d'emprise au sol admise dans l'emprise de la zone de constructibilité principale est de 180 m² (correspondant à la construction principale) auquel il est possible d'ajouter 30 m² supplémentaire pour une extension ou une annexe / abri de jardin isolée de la construction ; pour le lot 1, il est ainsi possible d'avoir une emprise au sol maximale de **210 m²**.

La surface globale d'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder la surface maximum de **7 123 m²** (40% de l'unité foncière de l'opération – se référer au tableau de répartition ci-dessous)

LOTS	Surface lots	Surface imperméabilisée maximum	SdP
	<i>en m²</i>		
Lot 1	442	180	220
Lot 2	440	180	220
Lot 3	443	180	220
Lot 4	420	180	220
Lot 5	420	180	220
Lot 6	420	180	220
Lot 7	459	190	225
Lot 8	616	240	290
Lot 9	407	170	205
Lot 10	384	170	205
Lot 11	381	170	205
Lot 12	396	170	205
Lot 13	399	170	205
Lot 14	530	210	245
Lot 15	423	180	220
Lot 16	387	170	205
Lot 17	404	170	205
Lot 18	389	170	205
Lot 19	360	170	205
Lot 20	384	170	205
Lot 21	391	170	205
Lot 22	390	170	205
Lot 23	459	190	225
Lot 24	406	170	205
Lot 25	406	170	205
Lot 26	457	190	230
Ilot A	780	350	375

SURFACE TOTALE CESSIBLE**11 793 m²****SURFACE TOTALE DE PLANCHER (SDP)****6 000 m²****SURFACE MAXIMUM D'EMPRISE AU SOL****7 123 m²**