

Maître d'Ouvrage

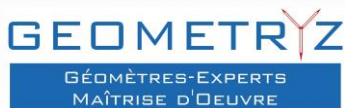
SASU Bati Transac
84, Rue des Monceaux
44470 CARQUEFOU

Architecte

**ATELIER D'ARCHITECTURE
SEBASTIEN DREANO**
6, Impasse de la Forgette
La Roche
44360 VIGNEUX DE BRETAGNE



Géomètre-Expert Maîtrise d'Œuvre



**Bertrand BODIN
Stanislas DOIZY**
Géomètres-Experts
36 Rue de Bretagne
44220 COUERON
T 02 40 86 15 06
M contact@geometryz.fr

VILLE DE QUESTEMBERT

33, Rue des Pins

Section ZH - Parcelles n° 218, 224, 227 et 230p.

Lotissement Le Parc des Conifères

PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Indice	Date	Objet	PERMIS	X
1	14/10/2024	Dépôt du Permis d'Aménager		
2			DCE	
3				
4			MARCHE	
5				

Dossier : 23-260

Date : 11/10/2023

Chapitre 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I.1 – ASSIETTE FONCIERE

Le terrain faisant l'objet du présent règlement de lotissement est situé sur la Commune de QUESTEMBERG, 33 Rue des Pins.

Au plan local d'urbanisme, il se trouve en zone Ubb.

Le règlement applicable dans le périmètre du lotissement est celui du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur dans la commune de QUESTEMBERG, lequel est précisé et complété pour les besoins spécifiques de l'opération.

A titre d'information, le règlement actuellement applicable est joint aux présentes. Il est complété par les articles suivants :

L'opération se compose des terrains cadastrés comme suit :

- Section ZH sur les parcelles n°218, 224, 227 et 230p
- Superficie (mesurée) 9915 m²

L'assiette de l'opération comprend :

- Les espaces communs : voies, stationnements communs, espaces verts.
- Les terrains privatifs à bâtir – 10 Lots.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière de l'opération, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- À chacun des lots,
- Aux espaces communs, qui seront cédés à l'ASL et puis éventuellement à la collectivité.

ARTICLE I.2 – MORCELLEMENT

Le lotissement est composé de 10 lots principalement réservés à l'usage d'habitation individuelle.

La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connues de façon définitive qu'après bornage du lot sur le terrain et délivrance du plan de vente par le géomètre expert de l'opération.

Pour chacun des lots, la superficie provisoire foncière est indiquée sur le plan de composition et la superficie d'imperméabilisation est indiquée dans la note hydraulique du présent permis d'aménager.

Les règles sont détaillées dans l'étude hydraulique (PA8d) liée au présent PA.

La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux. Elle comprendra les équipements correspondant à la desserte des lots, conformément aux dispositions du programme des travaux.

ARTICLE I.3 - OBJET DU REGLEMENT

- En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires de terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.
- Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation, au plan d'état des lieux et au plan de composition du dossier de lotissement.
- Les dispositions du présent règlement complètent celles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur sur la commune sans y déroger ou en réduire la portée. Il reprend les articles du PLU et en précise des compléments ou autres contraintes.
- L'assiette de l'opération, est comprise dans la zone Ubb.

ARTICLE I.4 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

- Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.
- Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.
- Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet du lotissement par l'Autorité Administrative.
- Ce présent document fixe les règles d'urbanisme en vigueur lors de l'approbation du projet.

ARTICLE I.5 - DIVISION PARCELLAIRE

- La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement est définie au plan de composition joint au dossier du Permis d'Aménager,
- Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE I.6 - MODIFICATION PARCELLAIRE

I.6.1 Modification de superficies :

- Les superficies indiquées au plan de composition, seront susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux.
Les superficies exactes seront calculées après bornage des lots.

I.6.2 Subdivision d'un lot :

- Dans le respect des règles du PLU, une parcelle peut recevoir plusieurs constructions mais la subdivision de lot est interdite.

I.6.3 Réunion des lots :

- La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan parcellaire) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

ARTICLE I.7 - PERMIS DE CONSTRUIRE

- Les règles d'urbanisme applicables aux futures demandes de permis de construire par lot seront celles en vigueur au moment de l'instruction du permis d'aménager ci-présent. Une copie du règlement sera jointe au PA.
- L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.
- Le permis de construire ne pourra être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- En application de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.
- Le permis de construire devra recevoir un visa de l'architecte du lotissement avant dépôt en mairie. Pour cette mission, le pétitionnaire du permis de construire sera redevable d'une somme de 480€/ttc à régler à :

ATELIER D'ARCHITECTURE

M. Sébastien DREANO

6 Impasse de la forgette

44 360 VIGNEUX DE BRETAGNE

Email : sdreano.architecture.secretariat@gmail.com

Tel : 06 84 54 07 48

ARTICLE I.8 – IMPLANTATION DES MAISONS

- Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement la faire effectuer par le Géomètre de l'opération, à savoir le Cabinet GEOMETRYZ, Géomètres-Experts à Couëron. L'implantation comprendra la mise en place de 4 points définissant un rectangle dans lequel s'inscrira la construction.
- A l'occasion de cette mission, le Géomètre-Expert vérifiera le bornage du lot, et remettra en place les bornes manquantes
- A partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place.
- Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, et le jour de la vente la somme de 630,00 € TTC qui sera versée au Géomètre sur présentation de sa facture après intervention.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Sans modifications - Voir PLU

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans modifications - Voir PLU Article Ub 1

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sans modifications - Voir PLU Article Ub 2

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans modifications - Voir PLU Article Ub 3

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir PLU Article Ub 4

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU.

L'acquéreur aura l'interdiction de rejeter directement ses eaux de ruissellement de sa parcelle dans le réseau eaux pluviales de la voie à créer.

Pour réguler ses eaux pluviales, il devra gérer celles-ci par un dispositif de rétention au sein de son lot. Il devra diriger tout d'abord les eaux pluviales vers une citerne de stockage (aérienne ou souterraine) qui servira pour l'arrosage et l'utilisation domestique. Puis, en cas de cuve pleine, le trop plein de celle-ci sera évacué vers une zone d'infiltration (tranchée drainante ou puisard) ou jardins de pluie. Ce dispositif sera dimensionné en conséquence du projet de construction et des surfaces imperméables.

Et seulement le dispositif de rétention saturé, les eaux de pluies seront dirigées sur le regard de branchement EP de chaque lot.

Les dispositifs de rétention devront être réalisés à plus de 3,00m des limites séparatives et des arbres conservés ou à planter.

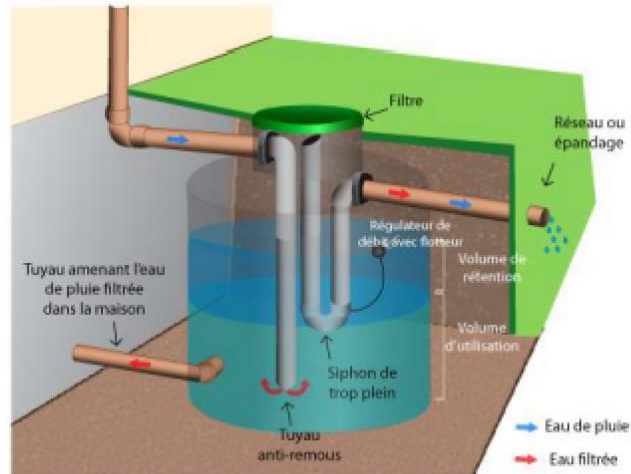
Les dispositifs de stockage et de régulation d'eau pluviale devront être conforme au PLU et dimensionnés suivant l'emprise au sol des constructions et leur évolution.

Le débit de fuite maximal devra répondre à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Voir les préconisations énoncées au programme des travaux et à la notice hydraulique. (Pièce PA8a – PA8d).

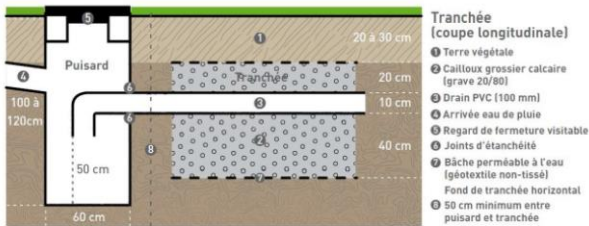
Proposition d'ouvrage de rétention des eaux de pluies :

Coupe sur récupérateur d'eau de pluie pour réutilisation sanitaire et arrosage (Solution à envisager)



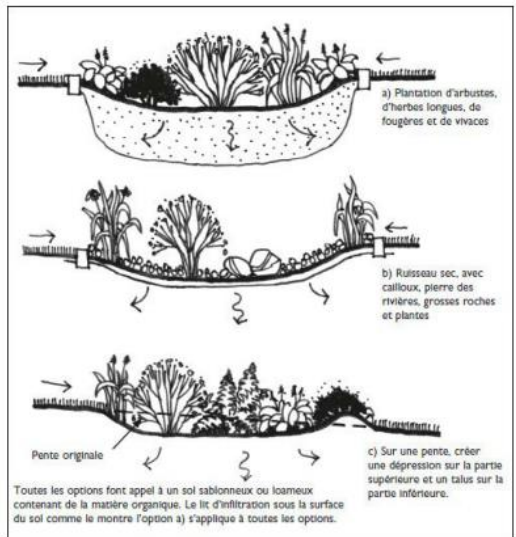
Source : <https://recuperation-eau-pluie.ooreka.fr>

Coupe sur une tranchée drainante



Source : SYMASOL – gestion des eaux pluviales : guide pour la mise en œuvre de techniques alternatives (Juin 2016)

Jardin de Pluie



Source : Différents types de jardins pluviaux @ SCHL 2011

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans modifications - Voir PLU Article Ub 5

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

Voir PLU Article Ub 6

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU

En complément des dispositions du PLU :

- Les constructions devront être implantées obligatoirement avec un recul minimum de 5,00m par rapport aux voies au droit des zones d'accès à la parcelle définies au plan de composition PA4.
Les zones d'implantations à privilégier sont indiqués au plan de composition (PA4). Toutes les dispositions seront validées par le visa architecte au dépôt du permis de construire.
- Une exception est faite pour le lot 01. Une implantation en limite ou avec un recul de 3.00m par rapport à la limite le long de la voirie d'accès à l'Est est possible sous condition volume rdc (ne dépassant pas 3.50m à l'égout ou à l'acrotère) et de pignon aveugle, comme indiqué sur le plan d'Hypothèses d'Implantation PA9. L'implantation en limite ne pourra excéder 9.00m linéaire le long de cette limite. Les volumes en étage seront tenus de respecter le recul de 3.00m.
- Les constructions avec une hauteur supérieure à 4.00m devront s'implanter dans une bande de 20.00m maximum par rapport au recul.
- Il est rappelé que les lots sont concernés par une limite de zonage en zones Ubb.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir PLU Article Ub 7

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU

En substitution des dispositions du PLU :

- En limites séparatives, les constructions pourront soit s'implanter en mitoyenneté, sauf si indication contraire au plan PA04, soit avec un recul de 3.00m. En cas d'implantation en mitoyenneté et dans un recul de trois mètres, les constructions ne pourront pas dépassées 4.00 m à l'égout ou à l'acrotère.
- Pour le lot 03, l'implantation devra se faire en dehors de la zone inconstructible repérée au plan.

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

Sans modifications - Voir PLU Article Ub 8

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans modifications - Voir PLU Article Ub 9

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU Article Ub 10

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU :

- Les hauteurs des constructions dans les bandes de reculs de 3.00m par rapport aux limites séparatives définies ci avant ne pourront excéder 4.00m.
- Les constructions devront respecter une cohérence vis-à-vis des hauteurs des constructions mitoyennes en cas d'implantation contigüe. En d'autres termes des continuités d'alignements d'égouts et faîtages, acrotères sont à vérifier entre les projets dès lors que ceux-ci sont mitoyens deux à deux. Les volumes devront être en cohérence (soit en continuité soit en rupture franche) les uns avec les autres et en fonction des cotes d'implantation altimétrique.

Une cote altimétrique d'implantation des dalles RDC est indiquée au plan de composition. Elle est calculée pour le bon fonctionnement des réseaux. Toutes modifications d'implantation en altimétrie inférieure à cette cote de référence pourront engendrée des dispositions qui seront à la charge financière du futur acquéreur de la parcelle.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Voir PLU Article Ub 11

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU :

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans modification des dispositions du PLU

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU

FAÇADES

En complément des dispositions du PLU :

- Les constructions devront respecter une cohérence vis-à-vis des hauteurs des constructions mitoyennes en cas d'implantation contigüe. En d'autres termes des continuités d'alignements d'égouts et faitages, acrotères sont à vérifier entre les projets dès lors que ceux-ci sont mitoyens deux à deux. Les volumes devront être en cohérence (soit en continuité soit en rupture franche) les uns avec les autres et en fonction des cotes d'implantation altimétrique.

TOITURES

En complément des dispositions du PLU :

- Les toitures en courbe sont à éviter.
- Il faudra privilégier les toitures qui seront en ardoises avec des pentes entre 40° et 50°.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- L'usage des toitures tuile est à proscrire.

CLÔTURES

Se référer au règlement applicable en pièce jointe.

LES CLOTURES SUR RUE (EMPRISE PUBLIQUE OU PRIVE) :

Se référer au règlement applicable en pièce jointe.

LES CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

Se référer au règlement applicable en pièce jointe.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir PLU Article Ub 12

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU

Au minimum deux emplacements de stationnements par logement (5m x 5m ou 10m x 2.5m) devront être réalisés à l'intérieur du lot et ouverts sur les voies du lotissement (portail interdit à l'alignement de la rue). Dans tous les cas, cet emplacement devra être indiqué sur le plan masse joint à la demande de permis de construire. Il est rappelé qu'au moins une de ces aires de stationnement est à prévoir aux normes d'accessibilités PMR.

La finition pourra être de structure alvéolaire avec un remplissage en gravier ou engazonné ou en pavé engazonné ou en terre pierre engazonné à la charge financière de l'acquéreur.

Une aire de stationnement de quatre places dont une place PMR est aménagée au centre de l'opération

Ainsi le projet comportera :

- 10 x 2 = 20 places minimum de stationnements sur les lots privé
- 5 places communes
- Soit 25 places minimum pour le projet

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Voir PLU Article Ub 13

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU

A minima, des plantations de 2 à 3 arbres ou cépées seront à planter sur l'emprise de l'unité foncière de chaque parcelle.

L'emplacement de ces plantations sera précisé lors du dossier de permis de construire de chaque lot.

Les arbres et les haies seront composées d'essences variées avec des hauteurs différentes. Le choix des sujets devra respecter la palette des essences locales et répondre à une consommation d'eau limitée.

Pour l'enjeu végétal de la propriété, les haies de plantations bordant le terrain à l'Ouest seront conservées.

Le fossé et la haie au fond du lotissement sera entretenue par l'ASL.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir PLU Article Ub 14

Précisions particulières à l'opération en complément des règles du PLU

Conformément à l'article R442-10 du code de l'urbanisme, la surface de plancher (2 000m² au total) est répartie par le lotisseur suivant le tableau de répartition annexé au dossier du permis d'Aménager.

A cette occasion, le lotisseur fournira à chaque attributaire de lot un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot (Article R.442-10-1 du code de l'urbanisme). Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire de l'acquéreur.

Article 15 – PARTIES COMMUNES

Une Association Syndicale Libre sera créée pour l'acquisition et la gestion des équipements et parties communes de l'opération (voirie et réseaux) après complet achèvement de ceux-ci.

L'association est chargée de la gestion de ces espaces et de leur entretien jusqu'à leur éventuel classement dans le domaine public.

Chaque propriétaire adhèrera à cette association.

Article 16 – MESURAGE, BORNAGE ET IMPLANTATION MAISON

Préalablement à leur vente, les lots devront être bornés par le Géomètre Expert auteur du projet.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les dimensions exactes, la contenance cadastrale et celle arpentée, les nouvelles désignations cadastrales et les conditions d'implantation des constructions ainsi que les servitudes éventuelles.

A l'acquisition de leur lot, les acquéreurs devront se reporter au cahier des limites de prestations techniques annexé au programme des travaux PA8a.

L'implantation des maisons individuelles sera effectuée par le Géomètre-Expert auteur du projet.

Article U17 – PIECES ANNEXEES

Le règlement actuel de la zone Ub, dont le respect des dispositions s'impose à tous les acquéreurs de lots, est annexé au présent règlement.

Fait à Couéron, le 14 octobre 2024

V : PIECES ANNEXES

PIECE ANNEXE : TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHER DES LOTS

Le lotisseur envisage la création de 1 800 m² maximum de surface de plancher.

Le tableau, ci-dessous, indique la répartition de la surface de plancher des lots.

<u>LOTS</u>	<u>Catégorie de logement</u>	<u>Surface de plancher envisagée (m²)</u>
1	<i>Accession libre</i>	200 m ²
2	<i>Accession libre</i>	200 m ²
3	<i>Accession libre</i>	200 m ²
4	<i>Accession libre</i>	200 m ²
5	<i>Accession libre</i>	200 m ²
6	<i>Accession libre</i>	200 m ²
7	<i>Accession libre</i>	200 m ²
8	<i>Accession libre</i>	200 m ²
9	<i>Accession libre</i>	200 m ²
10	<i>Accession libre</i>	200 m ²
<u>TOTAL</u>		2 000 m²

PIECE ANNEXE : TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DES LOTS ET DES ESPACES COMMUNS

Répartition des surfaces des lots et des espaces communs comprenant la voirie et les espaces verts.

<u>LOTS</u>	<u>Surface de lot (m²)</u>
1	574 m ²
2	684 m ²
3	832 m ²
4	654m ²
5	732 m ²
6	809 m ²
7	885 m ²
8	617 m ²
9	512 m ²
10	480 m ²
<i>Espaces communs*</i>	2985m ²
<u>TOTAL</u>	9915 m²

	<u>Surface Enrobée ou bétonnée (m²)</u>	<u>Structure Alvéolaire avec Gravier (m²)</u>	<u>Surface Espaces verts (m²)</u>	<u>Surface totale (m²)</u>
<i>*Espaces communs</i>	1239m ²	50 m ²	1696 m ²	2985m²

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- Uba, destiné majoritairement à l'habitat dans l'agglomération, en densité moyenne,
- Ubb, destiné majoritairement à l'habitat dans l'agglomération, en densité assez forte,
- Ubba, sous-secteur créé dans le cadre de la ZAC du Centre et destiné majoritairement à l'habitat dans l'agglomération, en densité forte, avec quelques particularités spécifiques par rapport au secteur Ubb,
- Ubc, destiné majoritairement à l'habitat dans l'agglomération, en densité forte,
- Ubd, destiné majoritairement à l'habitat dans les villages dont l'implantation et l'aspect des constructions sont plutôt contemporaines,
- Ubl, destiné à l'accueil d'équipements collectifs à caractère de sports et loisirs.

Nota : Deux secteurs de cette zone figurant à proximité des zones AU de la ZAC Centre et de Presbytère - Fontaine sont concernés par des schémas d'organisation à respecter tels qu'ils figurent dans le document du présent PLU : 2b - Orientations d'aménagement.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

En outre, en secteur Ub^f :

- Les constructions et installations non directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs sauf les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haie ou zone humide) ou à un chemin référencés comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf. aussi l'art.13 pour les haies et l'art.1 pour les zones humides).

En outre, en secteur Ub^f :

- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES**I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse et desservant plus de 3 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf par un aménagement ayant recueilli l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
 - RD1
 - RD104
 - RD 136
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons

- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations services ...) le long des RD est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations non collectives d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Toute construction ou installation ayant nécessité de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif sera autorisée à condition que le-dit dispositif soit adapté à la configuration du terrain d'implantation (pédologie, surface, relief).
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, en dehors des marges de recul existantes en application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée, particulièrement en secteur Ubba.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour l'agrandissement de constructions existantes ou pour assurer une meilleure composition urbaine, notamment en bordure de placette.

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

- Sur une même propriété, les constructions principales à usage d'habitation non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres ne pouvant être inférieure à 6 m.

- Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baie éclairant des pièces principales.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder, en % de l'unité foncière :

réseaux destination	terrain desservi par assainissement coll.		terrain non desservi par assainissement coll.	
	activités	autres	activités	autres
Uba	60	40	50	30
Ubb et Ubba		50		40
Ubc		60		50
Ubd		40		30

En cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé).

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

– **En secteur Ubl :**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
 - à l'égout de toiture et au faitage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles),
 - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison, équipements collectifs, activités et autres constructions d'architecture contemporaine),

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTÈRE
Uba	5 m	10 m	5 m
Ubb et Ubba	6 m	11 m	6 m
Ubc	12 m	17 m	12 m
Ubd	4 m	9 m	4 m

- Dans le cas de toitures à faibles pentes, le point haut de la construction ne pourra excéder la hauteur d'égout autorisée + 2 mètres.
- Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines, ou en cas de reconstruction après sinistre.
- Toutefois, en secteurs Uba et Ubd, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 18 m., un dépassement n'excédant pas 2 m. des hauteurs fixées dans le tableau

ci-dessus peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

- Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m. au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1 - Aspect des constructions

L'annexe jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer dans l'élaboration des projets (annexe n°2).

Plus particulièrement :

. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

. Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- a) Les toitures-terrasses ou à faibles pentes (20° maximum) ne sont admises que pour les équipements collectifs, annexes, dépendances, éléments de liaison, activités et autres constructions d'architecture contemporaine.
- b) Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux similaires. Toutefois, les toitures de chaume seront également autorisées.
- c) La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses ou à faibles pentes mentionnées à l'alinéa 2a) du présent article, devra être comprise entre 40° et 50°.
- d) Les constructions annexes (à l'exception des vérandas) sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.

- e) Les annexes et les dépendances doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction principale.

2 - Clôtures

- Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
 b) grillages simples sur poteaux d'une hauteur totale de 1,50 m. au-dessus du sol naturel,
 c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m.

d) en outre :	Limite sur voie	Limite séparative
Plaques de béton moulé Parpaings non enduits	interdit	Hauteur : 0,5 m maximum
Lisses	interdit	Hauteur : 1,5 m maximum (y compris muret éventuel)
Panneaux de bois	interdit	Hauteur : 2 m maximum

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions - reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

Pour les clôtures en limite sur voie et emprise publique ou privée, les hauteurs mentionnées ci-dessus seront calculées par rapport au terrain naturel de l'unité foncière si ce dernier est plus haut que la voie, par rapport à la voie dans le cas inverse.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les terrains et haies classés au plan comme « autres espaces protégés » sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire **une haie ou un espace boisé identifiés par le présent PLU** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Les aires de jeux de quartier visées à l'article R 442-2 a du Code de l'Urbanisme, dépôts et installations pouvant émettre des nuisances doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotés, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) dont au moins un de ces espaces sera d'un seul tenant et représentera au moins 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération, excepté en Uba où ce pourcentage est limité à 5 %.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés et « autres espaces protégés » inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT (ART. 12)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat - article L 421-3 du code de l'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement - 1,5 places par logement - 2 places par logement - 2,5 places par logement - 2 places par logement - 2 places par logement - 2,5 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel - 1 place pour 5 logements - 1 place par logement au maximum <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> } + 1 place banalisée pour 4 logements </div>
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors oeuvre brute - 30 % de la surface hors oeuvre brute - pas d'obligation - minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente - maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors oeuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m² de surface de vente réalisée - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface hors oeuvre nette - 50 % de la surface hors oeuvre brute - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L 1421-3 du Code l'Urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 50 % de la surface hors oeuvre nette

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

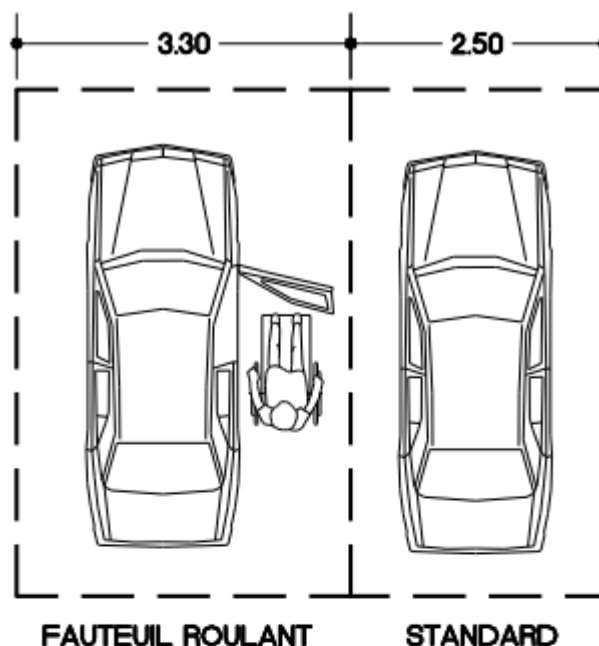
**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC**

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

**INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC**

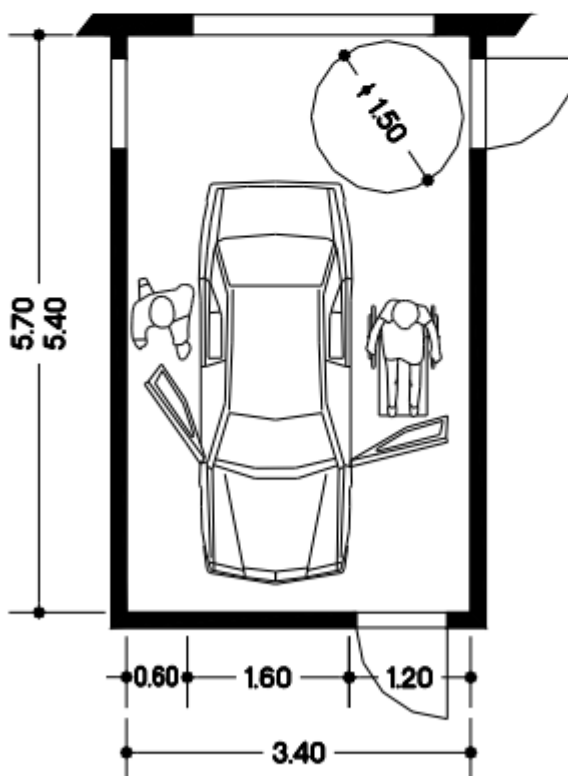
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

**BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS**

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.



ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS (ART. 11)

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.