



Commune de La Mézière

Beauvairie

MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de La Mézière
1 rue de Macéria
35520 LA MEZIÈRE

Tél : 02 99 69 33 36



MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE - PAYSAGISTE
SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes - BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 03



Tél: 02 99 65 06 14

Fax: 02 99 65 18 45

BUREAU ETUDE VRD
SERVICAD Ingénieurs Conseils
Les Lanthanides
5 square du Chêne Germain
35510 CESSON SEVIGNE



Tél: 02 23 47 04 90

Fax: 02 23 47 03 88

BUREAU ETUDE ENVIRONNEMENT
IAO SENN
29, rue de Chantepie
35770 Vern-sur-Seiche



Tél: 02 23 31 42 94

PA10

Règlement
Modification n°2

Date : Juillet 2023

Echelle :

Sommaire

PRESENTATION DU REGLEMENT	2
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	2
1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.....	2
a) Sont interdits	2
b) Soumises à des conditions particulières.....	2
2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	3
SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	3
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	3
a) Superficie minimale des terrains constructibles	3
b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	3
c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	3
d) Hauteur des constructions	4
e) Emprise au sol des constructions	4
2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	4
a) Les constructions principales et annexes (hors abri de jardin)	4
b) Les annexes de type abri de jardin	5
c) Façades : matériaux, couleurs et ravalement.....	5
d) Toitures :.....	5
e) Les clôtures.....	6
f) Autres éléments	7
3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS	7
4. TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	8
5. STATIONNEMENT	8
a) Stationnement automobile	8
b) Stationnement vélo	9
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	9
1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC.....	9
2. GENERALITE RESEAUX	9
3. RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	9
4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT	10
a) Assainissement des eaux pluviales.....	10
b) Assainissement des eaux usées.....	10
5. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)	10
SECTION 4 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	11
ANNEXE 1 : DEFINITIONS.....	12
ANNEXE 2 : ILLUSTRATIONS DES PRINCIPES DE CLOTURES.....	16
ANNEXE 3 : PRESCRIPTIONS PLUVIALES	22

PRESENTATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « La Beauvairie » sur la commune de LA MEZIERE.

Le lotissement comprend 105 logements minimum dont :

- 73 lots libres destinés à du logement individuel en maisons (dont 6 maisons en accession sociale et 9 maisons en locatif social).
- et un îlot A destiné à 14 logements minimum.
- et un îlot B destiné à 18 logements minimum en locatif social.

L'étude d'avant-projet, avant dépôt du Permis de Construire, fera obligatoirement l'objet d'un avis de l'architecte conseil de l'opération (Laurence CROSLARD Architecte DPLG - Agence SITADIN Urbanisme et Paysage 17 rue de Viarmes BP 30333 35103 RENNES CEDEX 3 / tél : 02 99 65 06 14 / courriel : sitadin@wanadoo.fr). Le dossier de Permis de Construire ne pourra être déposé en mairie qu'avec le visa favorable de cet architecte conseil. Les clôtures devront être inscrites lors du dépôt du Permis de Construire. Le puisard et détail d'infiltration et gestion des eaux pluviales doivent être indiqués dans le permis de construire.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

a) Sont interdits

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur naturel, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et notamment :
 - les exploitations agricoles et forestières, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
 - le commerce de gros
 - les bâtiments industriels et entrepôts
 - les carrières
- les installations classées soumises à autorisation
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés
- le camping hors terrains aménagés
- les terrains aménagés pour le camping et les caravanes,
- les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- l'artisanat et commerce de détail de plus de 300m² de surface de vente.
- la création de nouveaux plans d'eaux de loisirs.

b) Soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- l'aménagement d'une partie de la construction à usage de bureau et activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour l'exercice d'une profession libérale est admise à condition que :
 - le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
 - la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,

- l'activité projetée ne génère pas de nuisances et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
 - la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbaine et paysager.

a) Superficie minimale des terrains constructibles

Les dimensions et les surfaces définitives des lots seront établies au plan de bornage sans pour autant que soit modifié le plan de composition.

La division de lot n'est pas autorisée à l'exception de l'îlot A et B qui pourra faire l'objet de divisions ultérieures partielles ou complètes. La réunion de lots n'est pas autorisée.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions y compris annexes (hors abri de jardin, terrasses, piscines) devront s'inscrire dans la zone constructible définie au plan de composition.

L'implantation des piscines est libre sur la parcelle.

Lorsque les constructions y compris annexes (hors abri de jardin) ne sont pas implantées en limite de voies et emprises publiques, elles devront respecter un retrait minimum de 1,9m à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

Conformément aux indications portées au plan de composition, pour certains lots, 50% de la façade du volume principal de la construction sera implanté dans la bande d'implantation des constructions figurant au plan.

Pour les annexes de type abri de jardin :

Pour les lots libres, un abri de jardin par lot est autorisé. Il sera implanté conformément au plan de composition, avec un retrait de 1,9m minimum des limites de voies et emprises publiques.

Pour les îlots, un abri de jardin par logement est autorisé. Il sera implanté soit dans le volume de la construction, soit avec un retrait de 1,9m minimum des limites de voies et emprises publiques.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris annexes (hors abri de jardin) devront s'inscrire dans la zone constructible définie au plan de composition.

L'implantation des piscines est libre sur la parcelle (hors zone constructible possible).

Lorsque les constructions y compris annexes (hors abri de jardin) ne sont pas implantées en limite séparative, ils devront respecter un retrait minimum de 1,9m par rapport à cette limite.

Un appui obligatoire sur 50% minimum du linéaire de la façade de la construction est imposé pour certains lots et défini au plan de composition.

Pour les annexes de type abri de jardin :

Pour les lots libres, un abri de jardin par lot est autorisé. Il sera implanté conformément au plan de composition, en limite séparative latérale et à 1,90m minimum du fond de parcelle.

Pour les îlots, un abri de jardin par logement est autorisé. Il sera implanté soit dans le volume de la construction, soit à l'alignement ou avec un retrait de 1,9m minimum des limites séparative.

d) Hauteur des constructions

Les constructions devront s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le présent règlement :

Hauteur maximale des façades : 9 m.

Hauteur maximale au faitage : 15 m.

Une hauteur différente pourra être autorisée si elle assure une bonne insertion des volumes dans leur environnement urbain.

La hauteur maximale des annexes, y compris abris de jardin, ne doit pas excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

e) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale pour les annexes de type abris de jardins ne peut excéder 10m² par lot. Pour les îlots, un abri de jardin limité à 10m² est autorisé par logement.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

a) Les constructions principales et annexes (hors abri de jardin)

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain, de l'îlot ou de la rue.

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 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Après édification des constructions, l'altimétrie périphérique d'origine des lots devra systématiquement être respectée et rattrapée pour l'édification des clôtures.

Une cote obligatoire du niveau du RDC avec une tolérance de 20cm pour chaque lot sera fournie au plan de vente, excepté pour les îlots. Elle devra être respectée. Le plan de vente devra être fourni au service instructeur pour chaque lot.

Les pentes d'accès au garage ne devront pas excéder 10%. Cette règle ne concerne pas les îlots.

Les sous-sols et demi-niveaux sont interdits sauf pour les bâtiments dans les îlots.

Les caves sont autorisées. Les acquéreurs devront gérer les eaux par la mise en place d'une pompe de refoulement à leurs frais dans les caves.

b) Les annexes de type abri de jardin

Les abris de jardin seront maçonnés ou en bois ou en tôle (vert, noir, gris, crème). S'ils sont maçonnés, ils devront être enduits de la teinte de la construction principale et devront être réalisés en harmonie avec ceux-ci.

Les toitures des abris de jardin pourront être à une ou deux pentes ou en toitures terrasses. Le coloris de toiture devra être en cohérence avec la toiture de la construction principale (coloris similaire à un ton ardoise, ou zinc quartz ou anthracite), le matériau pourra lui être différent tant que la teinte reste dans les mêmes tons.

c) Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les façades devront présenter une harmonie de matériaux. Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète et neutre.

Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits, exceptés pour des petites surfaces (marquage d'une entrée, regroupement de deux fenêtres...). La tôle galvanisée, en bardage, est interdite. La tôle laquée, sous réserve de l'avis de l'architecte, pourra être acceptée.

d) Toitures :

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre ou en matériau léger (translucide ou non), le matériau utilisé pour les toitures à pentes doit être principalement l'ardoise, ou un matériau en présentant l'aspect, ou le zinc (couleur quartz ou anthracite). Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les bacs aciers ou membranes pourront être utilisés à condition d'être dissimulés derrière un acrotère.

Les tuiles et autres matériaux de couleur rouge sont proscrits.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

- Cas des îlots :

Pour les îlots, tout matériau peut être autorisé (à l'exception des tuiles et autres matériaux de couleur rouge) à condition d'être adapté à l'architecture du projet ou à son environnement.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

- Cas des lots libres :

Les toitures à quatre pans (faitage minimum de 1,50m obligatoire), cintrées ou complexes ne sont autorisées que lorsque cette toiture ne s'accolle à aucune limite séparative (aucune mitoyenneté possible).

Les toitures à 2 pans, faible pente ou terrasses sont autorisées.

Dans tous les cas, les toitures pointe de diamant sont interdites.

e) Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Règles générales

- Les végétaux utilisés devront privilégier les essences communes locales agrémentées d'arbustes à fleurs variés (*cf liste de végétaux proposée en annexe*). Sont interdites, les haies de conifères (*excepté d'if – Taxus baccata*) et les haies de lauriers palmes.
- Des passages pour la petite faune sont à prévoir à travers les grillages et murs. Ces passages sont à précisés dans le permis de construire.
- Les dispositions visant à masquer complètement la clôture telles que des brandes, des canisses ou des toiles sont interdits.

Concernant les portails et portillon :

- Le portail en fond d'enclave est facultatif et ne sera autorisé que lorsque le recul de la construction sera supérieur à 5m par rapport au fond de l'enclave. Il devra s'ouvrir vers l'intérieur du lot. Il sera de même tonalité que les menuiseries de la construction principale ou en bois naturel non peint.

Sa hauteur sera limitée à 1m60.

- Le portillon est facultatif. Il pourra être soit :
 - implanté en fond ou retour d'enclave (ou à l'aplomb de la façade si le jardin à l'avant de la construction reste non clos), auquel cas il devra être de la même tonalité que les menuiseries de la construction principale ou en bois naturel non peint. Il devra être cohérent avec le portail s'il existe.
 - implanté en bordure d'emprise publique (chemin), auquel cas il devra être implanté à l'alignement de la clôture. Il devra s'inscrire en continuité de la clôture, avec des matériaux et coloris identiques à la clôture.

Il ne devra pas dépasser 1,20m de large et 1,60m de haut.

Clôtures en limite avec l'espace public

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,60m, seront obligatoirement constituées :

- Soit d'une haie vive ou des plantations implantées à 50cm minimum de la limite.
- D'un grillage de couleur sombre (*grillage soudé, à torsion, noué type grillage à moutons, grillage rigide...*) implanté en recul de 80cm minimum de la limite du lot. Le grillage sera obligatoirement

doublé d'une haie vive implantée côté espace public (*cf annexe schéma A du présent règlement*). Les lames occultantes dans les grillages rigides sont interdites. Les soubassements béton sont autorisés dès lors qu'ils ne dépassent pas de plus de 20cm.

Sur la façade d'accès à la parcelle, il est également possible d'implanter la clôture à l'aplomb de la façade afin de conserver un espace avant ouvert qui pourra être planté d'arbustes variés et de vivaces.

Les murets implantés en limite sur rue et emprises publiques sont interdits (autre que l'intégration des coffrets techniques). Le rattrapage des terres du terrain devra être réalisé par un talutage engazonné ou planté.

Clôtures en limite séparatives

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2m, seront constituées :

- Soit d'une haie vive ou des plantations implantées à 50cm minimum de la limite séparative.
- Soit d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage de couleur sombre (grillage soudé, à torsion, noué type grillage à moutons, grillage rigide...), soit d'une clôture ajourée en bois naturel ou en l'ayant l'aspect (ganivelle bois, clôtures bois, composite ...). Les lames occultantes dans les grillages rigides sont interdites, exceptées celles en matériaux bois naturel ou en ayant l'aspect. Les plaques de soubassements béton sont autorisés dès lors qu'ils ne dépassent pas de plus de 20cm.

Les murets ne sont autorisés que dans le cas d'un muret de soutènement et uniquement en limite séparative avec un autre lot. Le terrain le plus haut doit retenir ses terres. Les murets ne devront pas dépasser 50cm de haut par rapport au terrain le plus bas. Ce mur devra être enduit toutes faces vues s'il est réalisé en parpaings. (*cf annexe schéma E du présent règlement*)

- Aucun dispositif de clôture grillagée ne pourra être mis en place entre deux enclaves de stationnements privatives mitoyennes.

Pour les constructions implantées en limite séparative :

- afin de permettre l'intimité au niveau des terrasses, des éléments de pare-vue de 2 mètres de hauteur maximum seront autorisés dans le prolongement de la construction sur une longueur de 4 mètres maximum. Ces pare-vue seront soit des panneaux bois naturels ou composites dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres ou des panneaux métalliques ajourés. Les murs conçus dans la continuité de la construction principale et dans la même couleur sont également autorisés. Ils devront être implantés uniquement sur le lot (aucun débord chez le voisin) et le couronnement devra être dirigé sur le lot. (*cf annexe schéma D du présent règlement*)

f) Autres éléments

- **INTEGRATION DES COFFRETS TECHNIQUES** : pour chaque lot (hors îlot), la commune se chargera d'intégrer les coffrets techniques. L'entretien ultérieur sera à la charge de l'acquéreur.

Pour les îlots, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

- Les pompes à chaleurs (y compris celles des piscines) devront être positionnées à l'arrière des maisons et devront être éloignées des maisons voisines afin d'en limiter l'impact sonore. Une isolation phonique des pompes à chaleur doit être prévue.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou

de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les capteurs solaires doivent être dissimulés par un acrotère de hauteur adaptée de manière à demeurer invisibles depuis l'espace public.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLUi. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLUi.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLUi.

L'isolation par l'extérieur pourra être refusée pour les constructions dont le gros œuvre, en pierre ou en terre, est destiné à être apparent.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m², la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égale à 300 L et pouvant être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation sans dispositif de pompage est requise. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à l'habitation (WC, nettoyage des sols..) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

Toute construction nouvelle, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² doit présenter un dispositif de production d'énergie renouvelable lui permettant d'assurer une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement). Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

Pour toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT devront atteindre les caractéristiques suivantes :

- Cepmax RT2012 -20% minimum pour la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Cepmax RT2012 -40% minimum pour les sous-destinations locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m².an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

4. TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (cf liste de végétaux proposée en annexe).

5. STATIONNEMENT

a) Stationnement automobile

Pour les lots libres, il doit être réalisé une place par tranche incomplète de 50m² de surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close de 6m de large sur 5m de profondeur permettant le stationnement de 2 véhicules. La position de

l'enclave doit être conforme au plan de composition. Elle pourra être abritée si une zone constructible l'indique (surplomb de toiture par exemple) mais ne devra pas être clos.

Les enclaves privatives ne devront pas restées empierrées.

Les dimensions minimales d'une place seront de 2.30 m x 5.00 m.

Pour les constructions ayant également un usage de bureau et services (y compris les professions libérales), il doit être réalisé une place de stationnement de véhicule par tranche de 40m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il doit être réalisé une place par tranche incomplète de 50m² de surface de plancher. Toutefois, il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement. Le stationnement souterrain est autorisé sous réserve du raccordement des eaux pluviales.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat, ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes.

Lorsque deux enclaves sont positionnées l'une à côté de l'autre, elles devront être séparées par une haie ou une plantation (talus possible) ou un muret de 0,50m maximum par rapport au terrain le plus bas, ce qui permettra de rattraper la différence de niveau, conformément à l'article 2.2.e du présent règlement. (cf annexe schéma E du présent règlement). Aucun dispositif de clôture grillagée ne pourra être mis en place entre deux enclaves privatives mitoyennes.

b) Stationnement vélo

La surface d'un emplacement vélo s'établit au minimum à 1,5 m². Il sera prévu suivant les affectations au minimum :

- Habitation : une place par logement, dans des locaux clos et couverts.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les lots sont desservis par les voies créées dans le cadre du programme des travaux, telles qu'elles sont figurées au plan de composition.

Les accès aux lots doivent être positionnés conformément au plan de composition.

L'accès aux îlots devra s'effectuer sur la façade indiquée par une flèche sur le plan de composition.

2. GENERALITE RESEAUX

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine public. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

3. RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

a) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20m².

Toute construction supérieure à 20 m² d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration, ou réutilisation pour des usages domestiques).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Sur chaque lot, il est imposé la mise en place d'un massif d'infiltration à la parcelle dimensionné pour une pluie de 10L/m² imperméabilisé, dont le trop plein uniquement sera raccordé au réseau public via une boîte de branchement (*cf Annexe 3 du présent règlement*).

Les eaux de vidange et de trop plein de piscines doivent être évacuées, après traitement vers le réseau d'eaux pluviales.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales au moyen d'un dispositif conforme à la législation en vigueur et ayant reçu l'approbation de la commune.

b) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

5. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Le raccordement aux branchements d'électricité, de téléphone, haut débit et de gaz se fera obligatoirement en souterrain.

Lorsque les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement de la construction est encouragée.

SECTION 4 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque lot est définie sur le tableau ci-après :

Lot	Surface	SDP
1	400	170
2	258	140
3	257	140
4	244	140
5	400	170
6	238	140
7	181	140
8	181	140
9	242	140
10	242	140
11	181	140
12	181	140
13	222	140
14	314	170
15	314	170
16	314	170
17	314	170
18	329	170
19	285	140
20	243	140
21	243	140
22	243	140
23	291	140
24	334	170
25	278	140
26	418	170
27	408	170
28	372	170
29	395	170
30	402	170
31	405	170
32	338	170
33	349	170
34	315	170
35	250	140
36	300	170
37	300	170
38	360	170
39	300	170
40	300	170
41	357	170
42	327	170
43	274	140
44	327	170
45	324	170
46	269	140
47	267	140
48	330	170
49	369	170
50	329	170
51	346	170
52	341	170
53	378	170
55	428	170
56	386	170
57	386	170
58	431	170
59	384	170
60	469	200
61	390	170
62	325	170
63	342	170
64	294	140
65	277	140
66	266	140
67	246	140
68	215	140
69	193	140
70	193	140
71	193	140
72	193	140
73	193	140
74	260	140
Ilot A	2923	2080
Ilot B	1503	1800
TOTAL	26669	15360

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Coefficient d'Énergie Primaire (CEP)

Le Coefficient d'Énergie Primaire représente la consommation conventionnelle d'énergie primaire d'une construction.

Le CEP est une des 3 exigences des performances énergétiques sur lesquelles s'appuie la réglementation thermique RT2012.

La consommation d'énergie primaire s'applique sur 5 postes : le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires (de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire, de ventilation).

Ce coefficient est modulable suivant la localisation géographique, l'altitude, la surface du logement en maisons individuelles ou accolées.

Le CEP doit être inférieur à 50kWh d'énergie primaire /m²/an.

Éléments en saillie de la façade

La construction d'éléments en saillie de la façade sur voies publiques et privées et emprise publique est autorisée. Ils comprennent :

- les éléments architecturaux : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher
- les saillies traditionnelles : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ;
- les balcons sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,80 m la limite d'emprise ou l'alignement;

Dans le cas d'une réhabilitation de façade, une tolérance de 0.3 mètres par rapport aux règles d'implantation du PLUi sera autorisée afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments, sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité de l'espace public.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



: emprise au sol

Espace libre

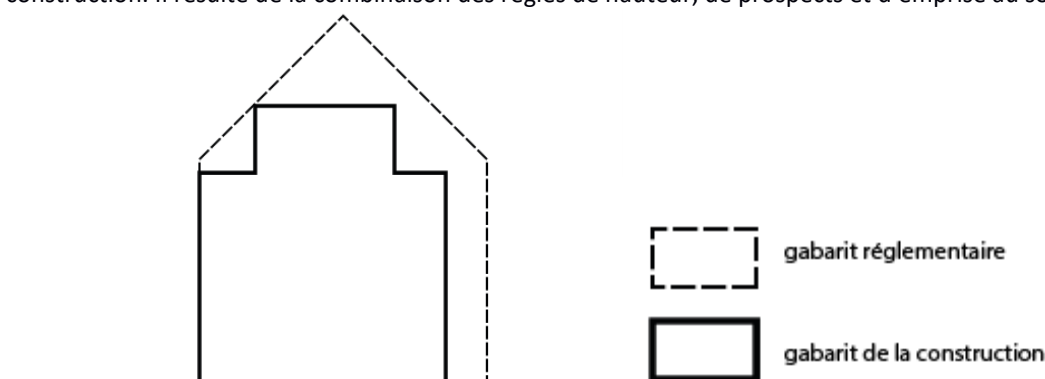
Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture et hors attiques en retrait. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

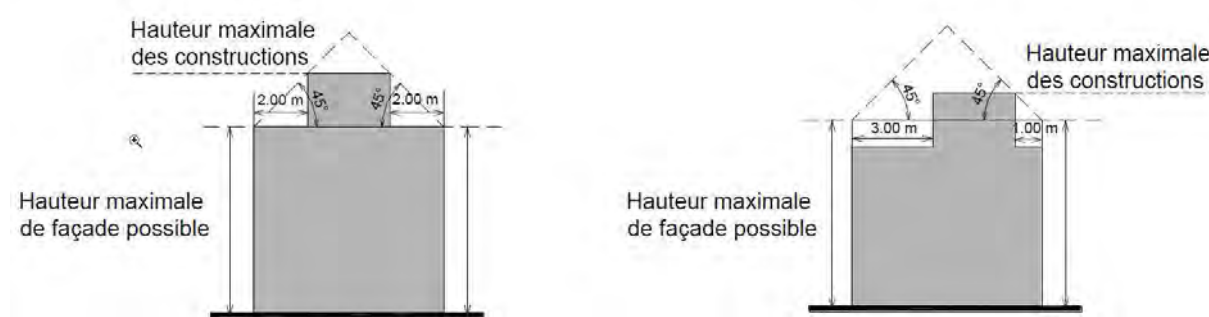


Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situés à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au point le plus haut du niveau du terrain naturel avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur des constructions et gabarit maximal autorisé

La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :



Hauteur à l'égout : A partir de la hauteur maximale à l'égout, un plan incliné à 45° détermine un volume constructible qui peut accueillir des combles sous toiture, des terrasses, des attiques et pignons. Ces constructions ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur maximale au faitage.

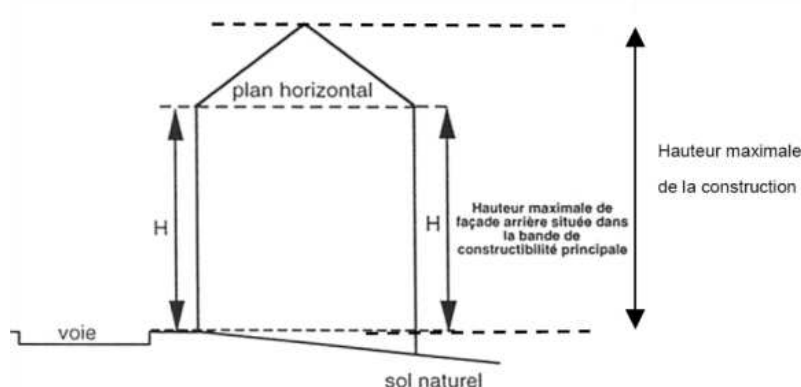
La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur rue :
 - à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à moins de 5 m de cet alignement ;

- à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à 5 m ou plus de l'alignement ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics.

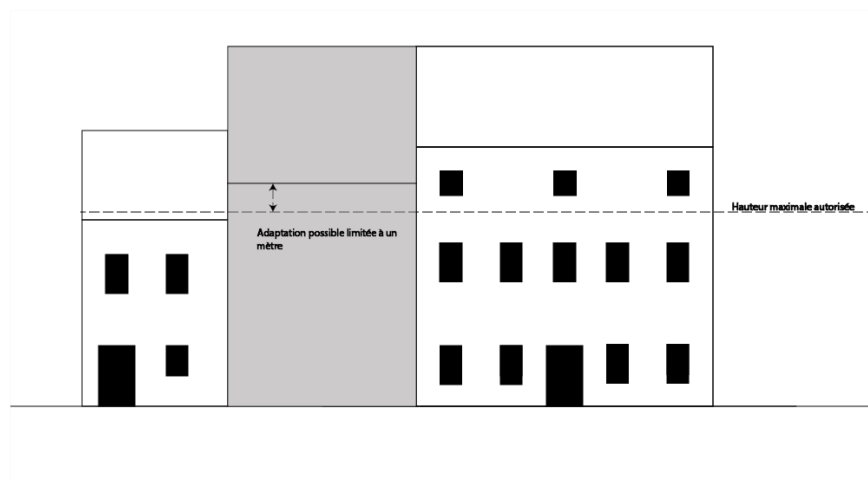
- Pour les façades arrière situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue, cours d'eau ou parc public.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



Insertion dans l'environnement urbain

Afin de préserver l'homogénéité du front bâti, un **dépassement maximal** d'un mètre en façade ou au faitage pourra être accepté afin de se raccrocher au faitage ou à l'égout d'une construction voisine. Cette règle alternative peut aussi s'appliquer si d'évidence le front de rue présente des hauteurs moyennes supérieures à celles autorisées.

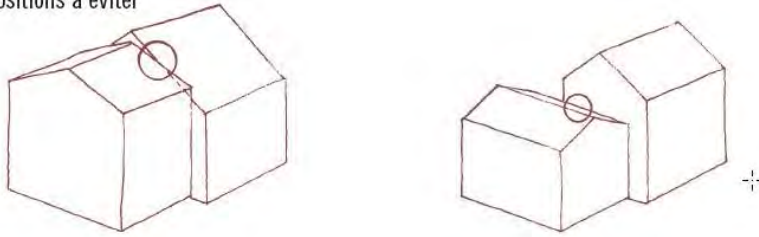


Les **toitures terrasses** visibles depuis l'espace public sont à éviter et devront être rehaussées par un acrotère qui en limite l'impact visuel.

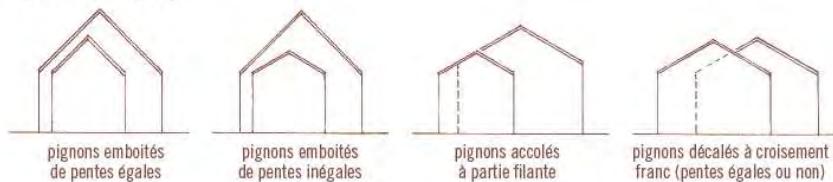


Le **raccordement** des toitures devra prendre en compte la pente des toits voisins afin de favoriser une meilleure insertion dans la volumétrie de la rue.

Dispositions à éviter



Solutions correctes



Clôtures

Les haies privilégieront des compositions à base d'essences locales, disposées en quinconce afin de favoriser l'épaisseur de la haie. Les haies mono-spécifiques type thuyas, lauriers sont à éviter.

Des passages pour la petite faune sont à prévoir à travers les grillages et murs. Il faudra prévoir un passage par façade de clôture (hormis sur rue). Ces passages sont à préciser dans le permis de construire.



La mise en place de grillage doit se faire par le biais de poteaux scellés. Les mailles doivent être suffisamment lâches pour permettre la colonisation par le végétal. Le grillage en panneau rigide est déconseillé au profit du grillage à torsion, du grillage soude ou du grillage noué.

Les clôtures modulaires, canisses, brandes, brises vues et autres dispositifs occultant sont proscrits sur rue. Ils sont tolérés en limites séparatives latérales sur une profondeur limitée pour protéger les terrasses des vis à vis. Les parpaings béton non enduits sont interdits.

ANNEXE 2 : ILLUSTRATIONS DES PRINCIPES DE CLOTURES

Type de clôtures autorisées :

Haies sur rue : la haie est obligatoire dès qu'un grillage est posé :



Grillage souple soudé :



Grillage souple simple torsion :



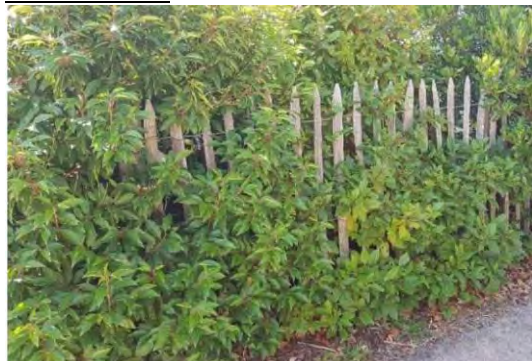
Grillage noué type grillage à moutons :



Grillage rigide (lames occultantes bois acceptées):



Ganivelle bois :



Clôture bois ajourée :



Type de clôtures interdites :

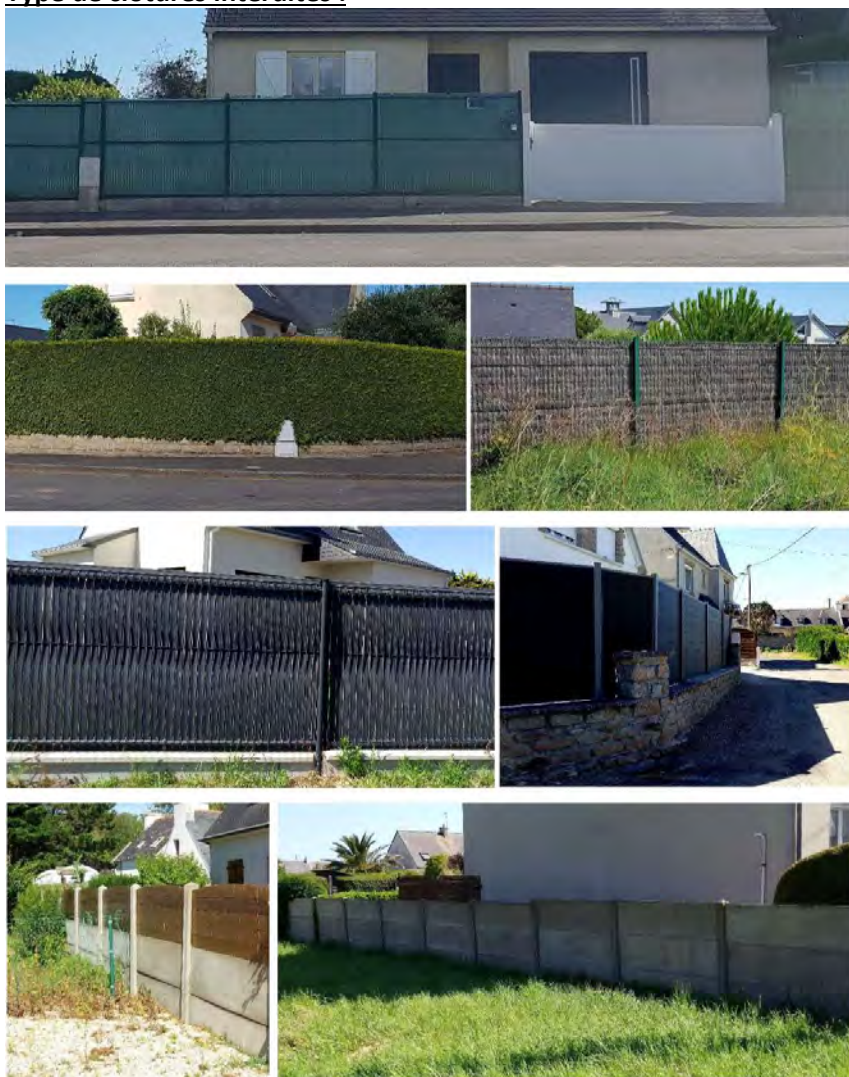


Schéma A : En limite (conformément au plan de composition) avec l'espace public

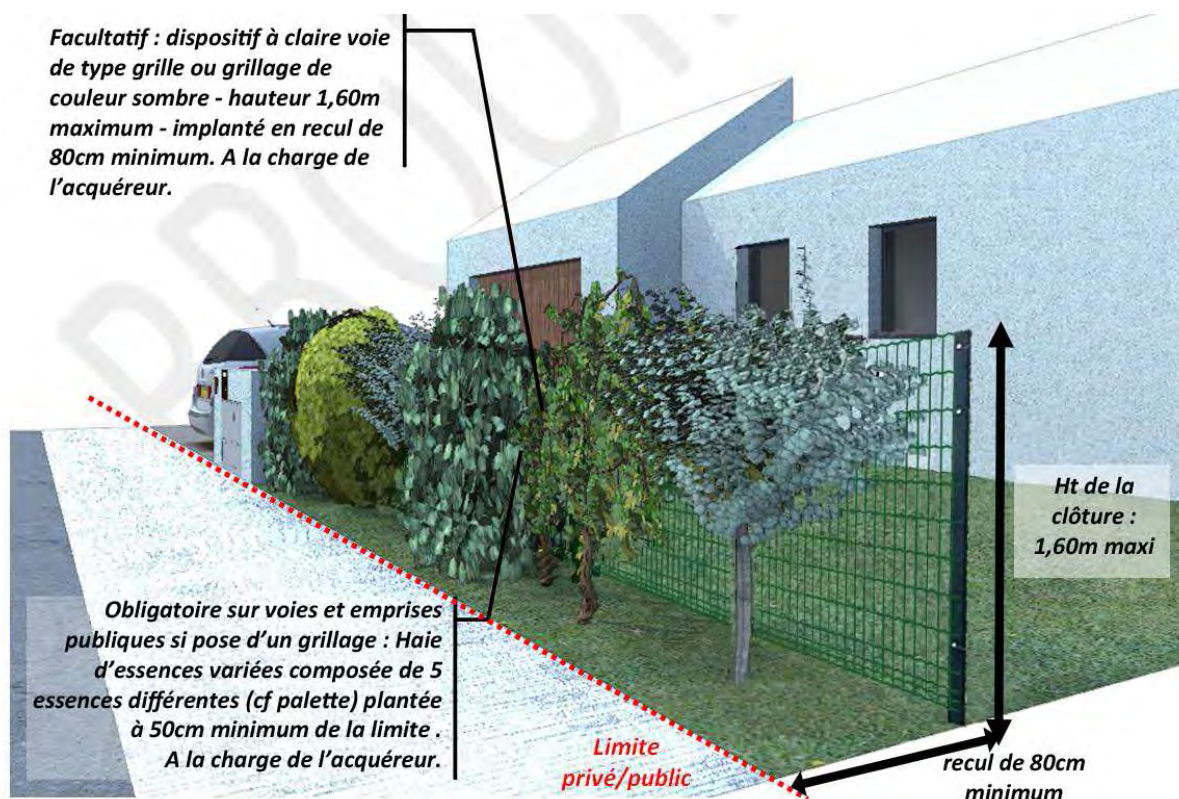


Schéma B : En limite séparative

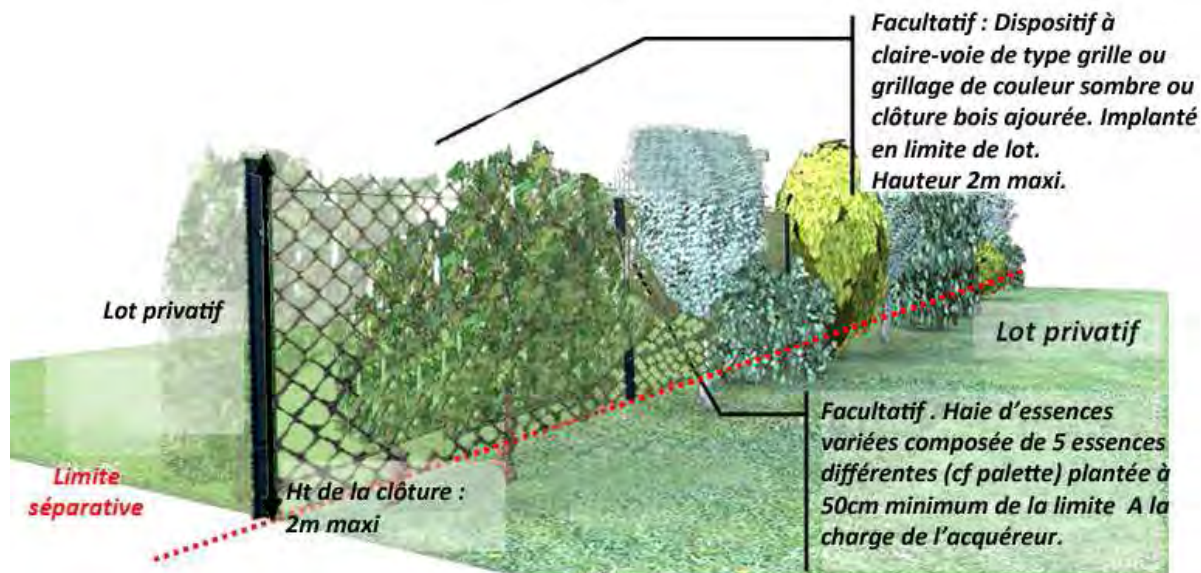


Schéma C : Pare-vue

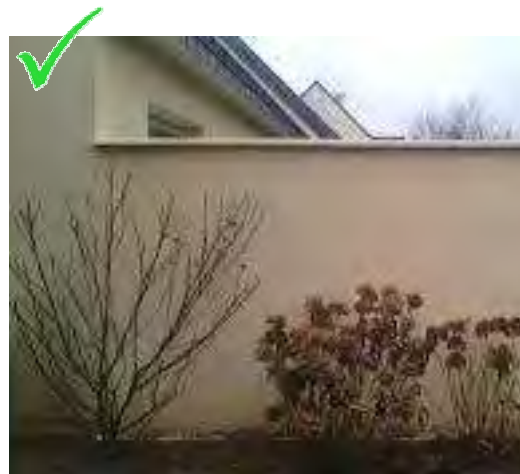
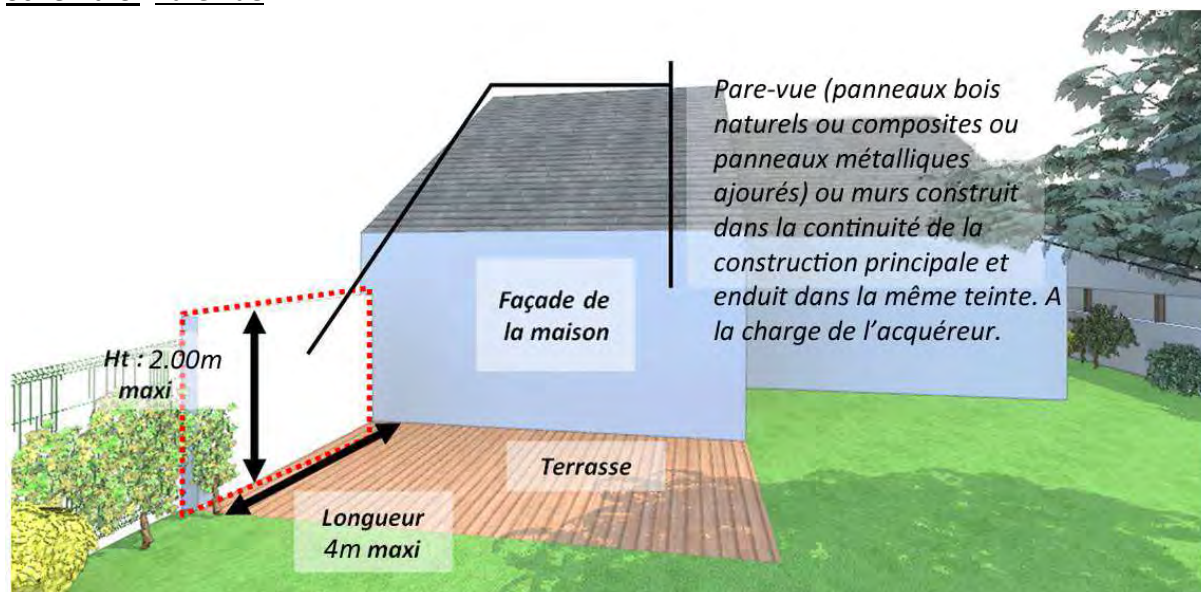
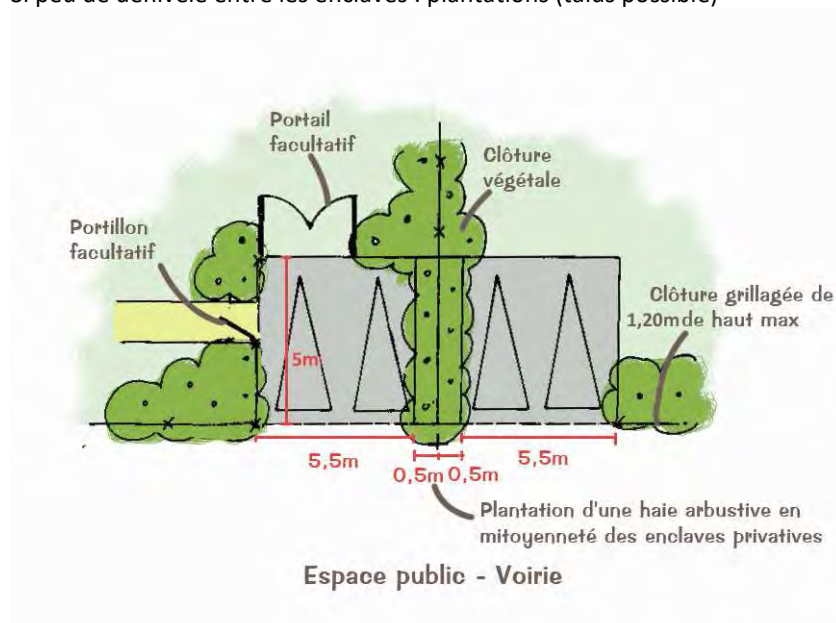


Schéma D : Mitoyenneté entre enclaves privées

Si peu de dénivelé entre les enclaves : plantations (talus possible)

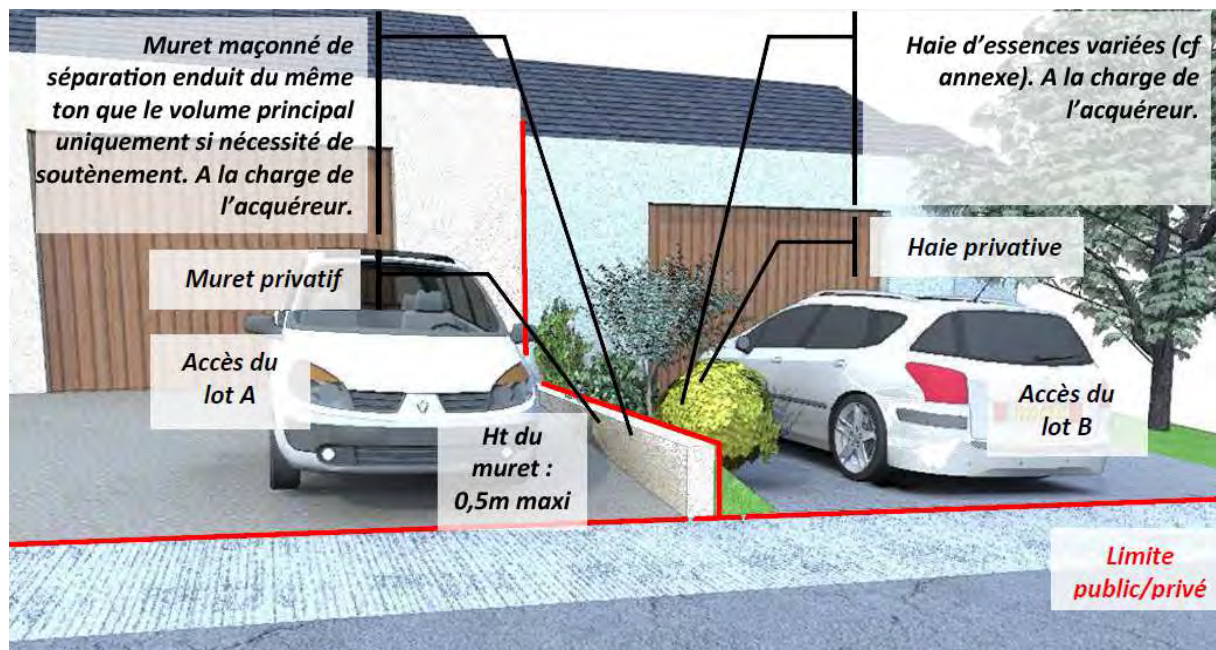


Si plus de dénivelé entre les enclaves : muret possible

Il est à rappeler le propriétaire d'un terrain en surplomb est responsable de la retenue de ses terres (Cass. Civ. 3ème, 15 juin 1994, n°92-13487).

Par conséquent, lorsque que deux terrains présentent des différences de nivellement importantes, il sera autorisé de mettre en place un muret de soutènement qui permettra de rattraper cette différence de niveau. Ce dernier ne devra en aucun cas aggraver la situation.

Ce muret devra être habillé par un enduit du même ton que le volume principal. Il devra servir uniquement de soutènement. Il sera à la charge de l'acquéreur.



Ces prescriptions concernent la mise en place de massifs d'infiltration à la parcelle.

En effet, la gestion pluviale de la petite pluie est imposée à la parcelle, permettant ainsi de réduire les impacts négatifs du ruissellement urbain, mais aussi de maintenir une alimentation des nappes d'eau souterraines. Le trop-plein de ces massifs à la parcelle sera dirigé vers le réseau public, lui-même connecté à un bassin de rétention.

Détails du massif d'infiltration

Dimensionnement

Le volume à retenir est celui d'une pluie mensuelle, ruisselée sur la surface de toiture du projet. Il correspond à une lame d'eau de 10 mm ou 10 L/m² imperméabilisé.

NB. Afin de limiter l'impact de chaque projet sur le cours d'eau, l'utilisation de revêtement perméables est conseillée (allée sablée, pavé joint gazon, mélange terre-pierre, toitures végétalisées, etc.).

Conception

L'ouvrage devra se présenter sous la forme d'un massif poreux enterré à faible profondeur (exemple sous les stationnements de l'habitation, dans la structure porteuse).

Ses conditions de raccordement, son volume et ses caractéristiques devront être indiquées dans les pièces graphiques du permis de construire.

Réalisation

L'ouvrage sera constitué de grave poreuses à 35% de vide minimum. Afin de protéger la grave poreuse du colmatage par les fines, elle sera entourée d'un géotextile. La surverse sera assurée par un drain positionné en partie haute du massif. Le fond sera scarifié afin d'éviter le tassement et le lissage réalisés durant le terrassement.

Il sera réalisé à distance suffisante de l'habitation ou des habitations voisines (2 m minimum) afin d'éviter les interconnexions avec les fondations.

Il sera connecté au réseau public par une boîte de branchement, uniquement au niveau de sa surverse.

La profondeur du massif n'excédera pas 1 m.

Entretien

Des regards visitables devront être mis en place afin d'assurer une surveillance visuelle de l'ouvrage et permettre d'accéder à la zone de décantation pour son entretien.

Exemple pour une parcelle

Exemple de dimensionnement pour un projet présentant une surface de toiture de 120 m² :

$$\text{Volume} = (100 + 20) \times 0,01 = 1,2 \text{ m}^3.$$

Le volume total du massif d'infiltration serait donc de 3,4 m³ de matériaux poreux :

$$(\text{Volume total} = 1,2 / 0,35 = 3,4 \text{ m}^3).$$

La profondeur ne devant pas excéder 1 m, si la hauteur du massif est de 70 cm, son emprise est de 4,9 m² (surface = 3,4 / 0,7 = 4,9 m²).

Rappel du calcul

$$\text{Volume d'eau à stocker (m}^3\text{)} = \text{surface habitation (en m}^2\text{)} \times 0,01$$

$$\text{Volume total du massif (m}^3\text{)} = \text{Volume d'eau} / 0,35$$

$$\text{Emprise du massif (m}^2\text{)} = \text{Volume total} / \text{Hauteur (m)}$$

Un exemple de mise en œuvre d'un massif d'infiltration de cette emprise de 4,9 m² est donné sur le lot n°70 du secteur Beauvoirie.

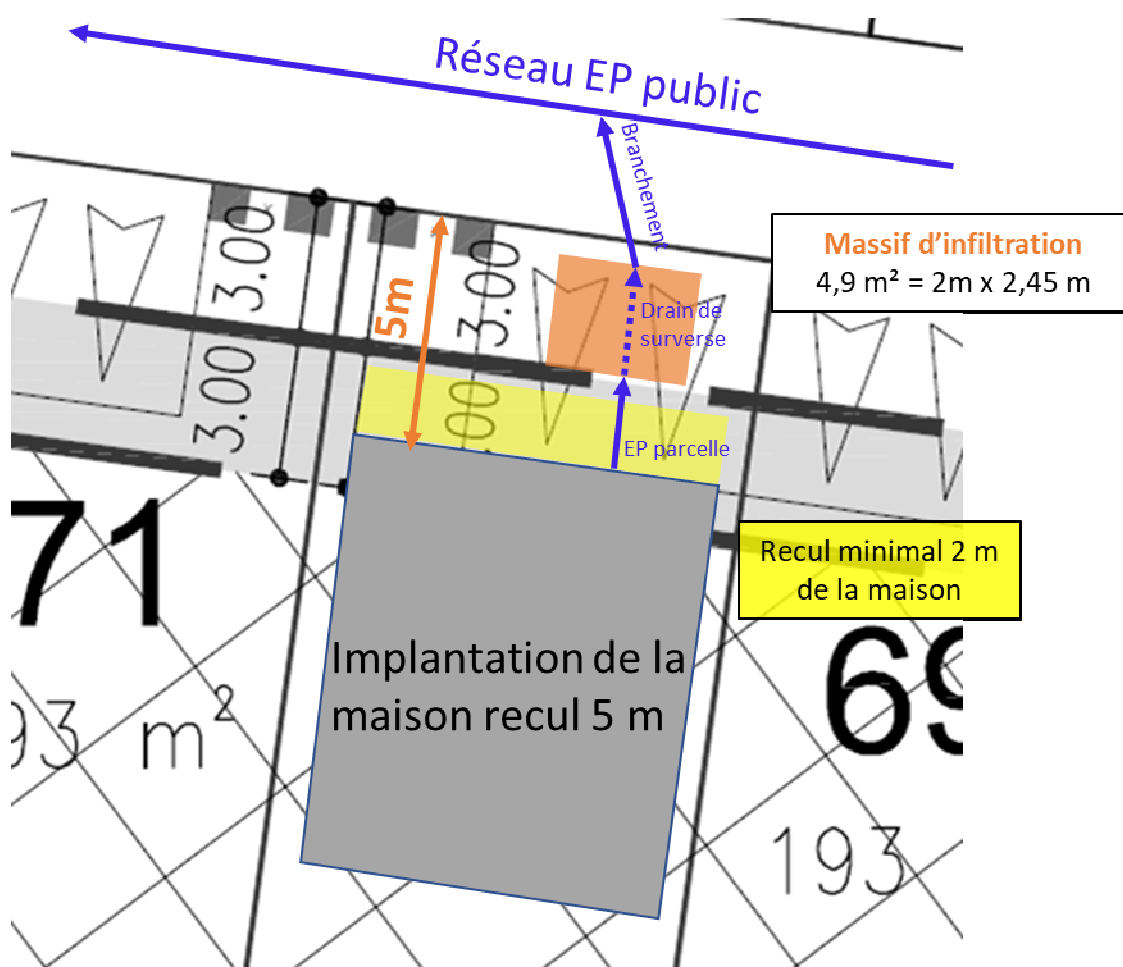
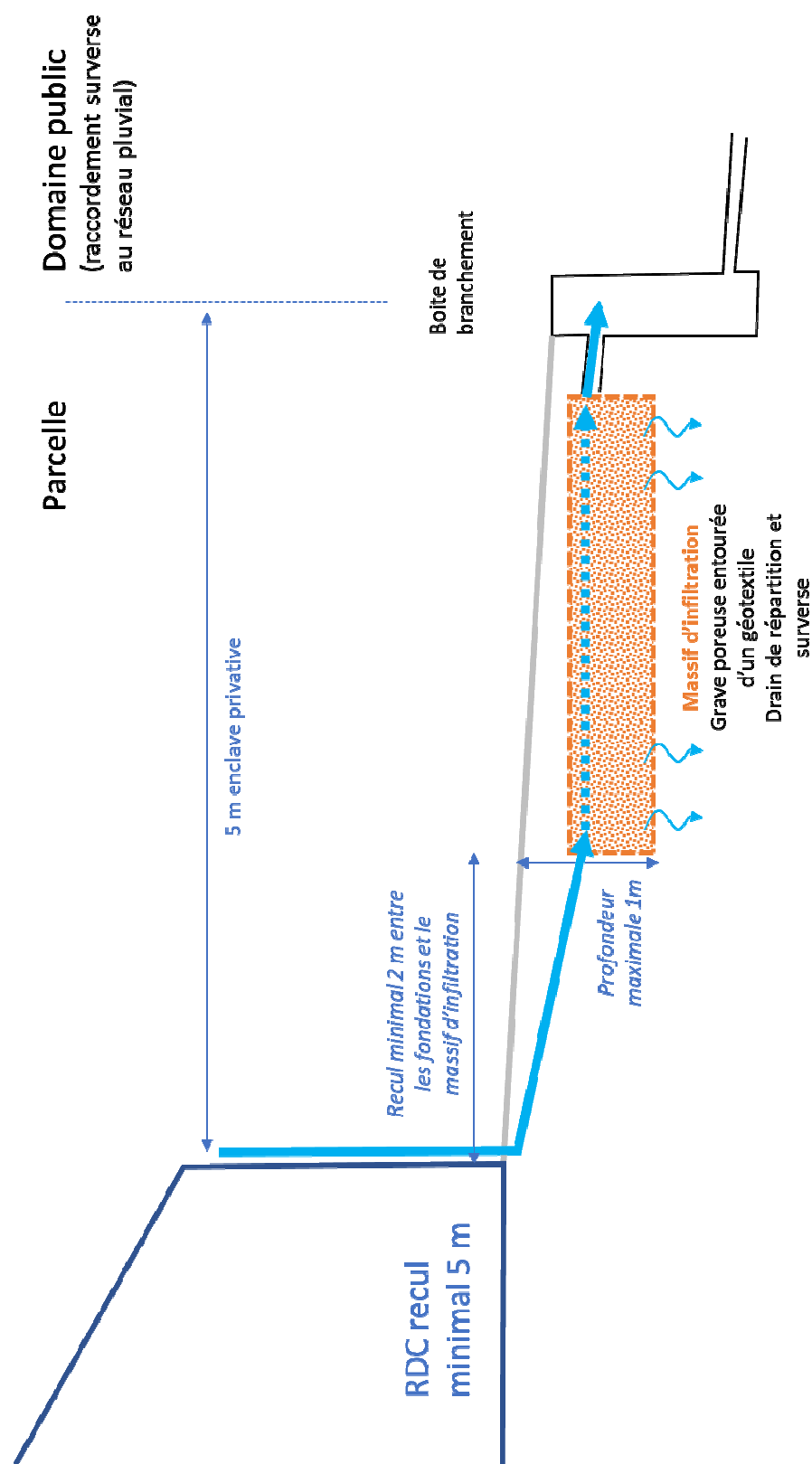


Schéma type d'un massif d'infiltration – vue en coupe

(Cas d'un lot avec prescriptions sur les distances d'implantation de l'habitation)



Note de calcul à joindre au Cabinet SITADIN lors du Permis de Construire

1)

$$\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2 \times 0,01 = \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3$$

surface habitation (en m²) x 0,01 = Volume d'eau à stocker (m³)

2)

$$\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3 / 0,35 = \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3$$

Volume d'eau / 0,35 = Volume total du massif (m³)

3)

$$\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^3 / \underline{\hspace{2cm}} \text{ m} = \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2$$

Volume total / Hauteur (m) = Emprise du massif (m²)

Hauteur < 1m

4)

$$\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2 = \underline{\hspace{2cm}} \text{ m} \times \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}$$

Emprise du massif (m²) = longueur (m) x largeur (m)

Signature du ou des pétitionnaires

LISTE DE VEGETAUX

DESIGNATION	DIMENTION	MOIS FLO	COULEUR
Abélia x grandiflora confetti Conti'	0.4 0x 0.6	7 / 10	Teinté rose
Abélia chinensis 'Variégata'	0.8	6/10	Rose violacées
Berbéris buxifolia Nana'	0.4 x 0.6	4 / 5	jaune
Berbéris thunbergiiny ' Tiny Gold '	0.50 x 0.50		Baies rouge à l'automne
Caryoptéris x clandonensis Worcester Gold	0 x 80	été	Bleu intense
Deutzia crénata Niklo '	0,60	5 / 6	Blanc double
Deutzia gracilis Auréa '	0,60	5 / 6	Blanche en grappes
Deutzia x lemoinei	1	6/7	Blanche
Euonymus fortunei blondy interbolwi '	0,50		Feuilles jaunes
Euonymus fortuné harlequin'	0,50		Feuilles vert mouchetées de blanc
Forsythia marée d'or courtasol	0,50	3 / 4	jaune
Forsythia x intermédia sectabilis	2	2/3	jaune
Erica x darleyensis Arthur johnson ,	0,40	11 / 5	Lilas
Callicarpa dichotoma 'Issai '	1 x 1.5		Baies roses violacées
Céanothus postratus	0.5 x 0.5	5/6	bleu
Céanothus x pallidus ' Marie Blue '	1.5	8/10	Bleu lavande
Choisya x ' Aztec Pearl '	2	5/8	Blanc
Choisya 'gold Finger '	1.5	printemps	Blanche
Cotonéaster microphyllus	0.5		
Nandina domestica 'flrepower '	0.45	6/7	Blanche, feuilles pourpres
Osmanthus hétérophyllus ' latifolius variégatus '	1.5		Feuilles marginée blanc/crème
Philadelphusx ' Belle Etoile '	1	printemps	Blanche
Pittosporum tenuifolium ' Cap Sizun '	1.5/2		Jaune marginé de vert
Pittosporum tenuifolium ' Sivert Queen '	1.5/2		Feuilles gris/vert argenté
Prunus laurocérusus ' Dart's good Newws '	0.6 x 0.6		Blanche
Punica granatum ' Nana '	0.5/1	6/8	Rouge orangé
Rosmarinus officinalis ' Prosrtatus '	0.5	4/5	Bleu
Spiraéa japonica ' Countri Red '	0.6/0.8	6/8	Rouge
Spiraéa japonica ' Golden Princess '	0.6	6/8	Rose
Weigélia florida ' Monet '	0.5	5/8	Rose

Weigélia florida ‘ Nana Variégata ‘	1	5/8	Rose et blanche
Arbustus unédo Longifolia	3	11/12	Fleurs blanches, fruits rouges
Camélia japonica	2	3 à 5	varies
Carioptéris x clandonensis ‘ Heavenly blue	1	8/10	bleu
Céanothus x délilianus gloire de versaille	1.5	6/8	bleu
Céanothus x délilianus Comtesse de Paris	1.5	6/8	Bleu intense
Céanothus x pallis Marie Simon	1.5	6/8	rose
Choisia ternata sundance lich	1.5/2	3/5	Blanche, feuillage jaune
Deutzia x mont rose	1.5	5/6	Mauve puis rose
Hibiscus syriacus	1.5/2	6/7	Variées
Viburnum plicatum Lanrth	1.5	5	blanche