

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de RANNEE

Route de Rannée



Projet de lotissement

REGLEMENT

<i>Dressé le 19 Octobre 2022 par</i>		<i>Dossier n° 21112</i>
--------------------------------------	---	-------------------------

Parc Tertiaire Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson
Bâtiment I – 53810 CHANGÉ
Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86
e-mail : laual@kaligeo.fr

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PREAMBULE.....	3
PROPRIETE.....	3
REGLE D'URBANISME.....	3
1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	4
1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, INTERDITES ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	4
2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
.....	5
2-1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	5
2.1.1 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	5
2.1.2 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
2.1.3 –HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	7
2-2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	8
2-3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	9
2-4- STATIONNEMENT.....	9
3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	10
3-1- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	10
3.2 – desserte par les reseaux.....	10
4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	11

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique au projet de l'opération envisagé sur le secteur de la sallerie (zone 1AU du PLU), projeté par la Société SOFIAL sur un terrain qui se situe au Nord-Est du bourg.

PROPRIETE

Les parcelles cadastrées section WB153, 155 et section AB n°32 sont en cours d'acquisition par SOFIAL.

REGLE D'URBANISME

Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du PLU de RANNEE, en vigueur à la date d'approbation de la présente opération.

A la date du dépôt du présent dossier de demande de permis d'aménager, le terrain concerné par l'opération est classé en 1AU, Zone à urbaniser.

Certains articles du PLU sont complétés par le présent règlement (ces compléments apparaissent en *gras italique* dans le texte).

Le présent règlement est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais aussi à leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

En vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement cessera de produire ses effets dix ans après son approbation.

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

1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, INTERDITES ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le présent lotissement comportera 44 lots numérotés de 1 à 44 inclus et 1 îlot destiné à la réalisation de 11 logements minimum.

L'opération sera réalisée en deux tranches opérationnelles de travaux :

La 1ère tranche sera constituée des lots 1 à 22 inclus.

La 2ème tranche sera constituée de l'îlot et des lots 23 à 44 inclus.

Un permis valant division pourra être déposé sur l'îlot, si cela s'avère nécessaire.

Les lots et l'îlot sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Les professions libérales sont autorisées.

L'implantation de bâtiments annexes à l'habitation, abritant plusieurs animaux (de type poulailler, chenil, clapier, ...) est rigoureusement interdite.

2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Définitions

↳ **Les constructions principales sont définies dans le présent règlement comme étant composées du volume principal (hors terrasses) et du/des volume(s) secondaire(s) éventuel(s) accolés (garages, préaux,..).**

Garages, préaux accolés ou intégrés

Les garages ou préaux devront être considérés comme une « partie » de la construction principale et donc respecter la même réglementation, lorsqu'ils seront :

- soit compris dans le corps de la construction principale,
- soit accolés à la construction principale. Dans ce cas, la façade de ceux-ci pourra être en retrait ou en saillie de la façade du bâtiment principal.

↳ **Les bâtiments annexes sont définis dans le présent règlement comme étant des bâtiments dissociés de la construction principale, soumis à Déclaration Préalable ou permis de construire (garages ou préaux isolés, car-port, abris de jardin, piscines, pompes à chaleur, ...)**

Il sera exigé, sur chaque lot (hors îlot) représenté sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) joint au présent dossier, l'édification a minima d'une construction principale à usage d'habitat ou d'une profession libérale si le règlement le permet.

Règles d'implantation

En application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, les voies et emprises publiques à considérer pour l'opération sont uniquement la rue de la Croix de la Barre et la voie menant au lieu-dit « la Sallerie » (voie située à l'Ouest de l'opération).

Les espaces communs du lotissement inclus dans le périmètre de l'opération (voie/chaussée, stationnements, chemins et espaces verts) ne seront pas à considérer comme des emprises publiques.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à ces espaces communs en dehors des espaces verts et des sentes piétonnes, le long desquels elles pourront être implantées à l'alignement.

Les constructions implantées sur l'îlot devront respecter la zone non aedificandi qui impose un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques situées à l'Ouest et au Sud de l'îlot.

2.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, la limite Nord des lots 5 à 11 inclus, 32 à 41 inclus, la limite Est des lots 1 à 4 inclus et 16 à 19 inclus, et la limite Sud des lots 29 à 31 inclus seront à considérer comme une limite séparative. Les règles d'implantation des constructions le long de ces limites devront être conformes au règlement du PLU. A noter qu'en limite Est des lots 1 à 4 inclus et 16 à 19 inclus, les constructions devront être implantées en dehors de la servitude de passage de réseau EU existant.

Les limites interlot sont définies dans le présent règlement comme les limites séparant 2 fonds privés à l'intérieur du lotissement. Les règles d'implantation des constructions par rapport à ces limites sont définies ci-dessous et devront respecter le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) :

a)-Constructions principales

Les constructions principales pourront être implantées sur la ou les limites interlots ou en retrait de 1,50 mètres minimum par rapport à ces limites interlots.

b)-Bâtiments annexes soumis à déclaration préalable ou permis de construire

Car-port

Il sera autorisé la réalisation d'un car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article « 2.4-stationnement » et indiquée sur chaque lot, qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.

Abri de Jardin

Son implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale en opposition à la zone où se trouve l'accès au lot. Pour les lots 1 à 4 inclus et 16 à 19 inclus son implantation sera réalisée en dehors de la zone non aedificandi définie sur ces lots.

Tout en respectant les règles d'implantation ci-dessus, les abris de jardin pourront être implantés en limite ou en retrait par rapport aux limites de lot, qu'elles soient interlot ou séparatives.

Piscine

Lorsque cela sera possible, les piscines devront être implantées avec une marge de recul de 3,00 m minimum par rapport aux limites du lot, qu'elles soient interlot ou séparatives.

Pour les lots 1 à 4 inclus et 16 à 19 inclus, son implantation devra se faire en dehors de la zone non aedificandi.

Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation et toutes autres équipements techniques devront être implantés dans le volume ou aux abords immédiats de la construction principale.

Ces équipements seront implantés en arrière des constructions de façon à ne pas être visibles depuis la façade principale sur rue. Ils ne pourront pas être implantés en limite de lot qu'elles soient interlot ou séparatives, afin de permettre l'implantation d'une haie.

Autres annexes

Il sera autorisé une quatrième annexe par lot.

Pour les lots 1 à 4 inclus et 16 à 19 inclus, son implantation devra se faire en dehors de la zone non aedificandi.

Lorsque cela est possible, elle pourra être implantée en limites ou en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport à ces limites, qu'elles soient interlot ou séparatives.

Toute construction ne doit, en aucun cas, modifier la hauteur du terrain naturel au droit des limites séparatives ou alors assurer le soutènement des terres sans débords, fondations, talus, ainsi que ne pas nuire au ruissellement des eaux de surface sur les parcelles mitoyennes.

2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limite interlot ou séparative, ne peut dépasser 3,5 m à l'aplomb de cette limite. Cette règle ne s'applique pas aux car-ports.

2-2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

L'architecture des constructions telles que les colonnes (de type grec ou américain), cariatides, chalet, maison régionale (basque, vendéenne,...), yourte, conteneurs (de type conteneur de transport logistique) sont interdites.

Clôtures

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a), au Plan espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

Pour la constitution des haies en limite de lot, les Acquéreurs devront choisir dans la liste de végétaux définie par le Lotisseur en Annexe A2.

Clôtures en façade de la voie externe au lotissement (limites Ouest et Sud de l'îlot et limite Sud des lots 42 à 44 inclus)

Les clôtures devront être conformes au règlement du PLU.

Pour les limites Ouest et Sud de l'îlot, une haie bocagère d'une largeur de 3m comptée à partir de la limite de propriété, devra être plantée en Domaine Privé par l'Acquéreur.

Clôtures en façade de la voie interne au lotissement ouverte à la circulation automobile

Les clôtures seront constituées par une haie arbustive formant écran, d'une hauteur de 1,60 m maximum et d'une largeur de 1,00 m comptée à partir de la limite de propriété, qui sera plantée en Domaine Privé par les Acquéreurs et qui pourra être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie.

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton, et de types PVC sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures en limites Ouest et Sud du lot 41 et en limites Nord et Ouest du lot 42

Une haie arbustive d'une largeur de 1m comptée à partir de la limite de propriété, devra être plantée en Domaine Privé par l'Acquéreur. Celle-ci pourra être doublée ou non par un grillage.

Clôtures pour les autres limites

Elles pourront être constituées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie. La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

Par exception, lorsque la construction principale sera implantée en limite interlot, une clôture occultante (mur enduit ou claustra en panneaux bois ou d'aspect similaire au bois) pourra être mise en place sur une hauteur maximale d'1,80 mètre et sur une longueur maximale de 6 mètres vers le fond de parcelle dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite.

Certains lots pourront être pré-terrassés (en tout ou partie) par le lotisseur dans le cadre des travaux de viabilité du lotissement. Dans tous les cas, que le lot ait été terrassé ou non par le lotisseur, il appartiendra à l'acquéreur du lot d'effectuer ses propres sondages et investigations afin de connaître l'altitude du « bon sol » et d'adapter les fondations de sa(ses) construction(s) en conséquence.

2-3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le présent règlement n'apporte pas de complément à cet article.

2-4- STATIONNEMENT

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Il devra être réalisé sur chaque lot (hors îlot), une aire de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser une largeur non close de 5.00 m minimum et de 6.00 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette aire de stationnement. La profondeur de cette aire de stationnement sera au minimum de 5.00 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit.

La réalisation de cette aire de stationnement sera à la charge de l'acquéreur.

Ces dispositions ne concernent pas l'îlot.

3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, mobilier urbain, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article « 2.4-stationnement ».

Les accès véhicules aux lots (hors îlot) sont imposés pour l'ensemble des lots, voir sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).

Le positionnement des accès a été défini en fonction de l'orientation du terrain et des conditions de manœuvre des véhicules en entrée / sortie au lot, tout en favorisant des accès accolés.

Chaque lot aura un unique accès automobile qui correspondra également à l'aire de stationnement non close sur rue telle que définie à l'article « 2.4-stationnement » du présent règlement.

3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le présent règlement n'apporte pas de complément à cet article.

Assainissement eaux usées

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer au plan EU-EP (Pièce PA8a) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

Le raccordement gravitaire peut être contraint sur certains lots, se reporter au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) et Plan projet EU-EP (pièce PA8a).

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer au plan EU-EP (Pièce PA8a) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

Les Acquéreurs des lots devront réaliser à leur charge un puisard de 2m3.

L'Acquéreur de l'îlot devra réaliser à sa charge un puisard de 10m3.

Les modalités de raccordement de la surverse de ces puisards sont indiquées sur le plan PA8a.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Le présent règlement n'apporte pas de complément à cet article.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

**Le ramassage des ordures ménagères ne sera pas effectué au porte à porte.
Des conteneurs enterrés seront installés à l'entrée de l'opération.**

Les Acquéreurs des lots devront y apporter leurs déchets ménagers

4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour le présent lotissement, il sera appliqué une Surface de Plancher maximum de 9 980m².

**La surface de plancher maximale affectée par lot sera de 195m².
La surface de plancher maximale affectée à l'îlot sera de 1400m².**

Fait à CHANGE, le 19 Octobre 2022

**SELARL Kaligeo
Auteur du Projet**



**Représentée par
Franck LE BOULANGER,
Géomètre-Expert-Foncier Associé
Maître d'œuvre en Urbanisme & VRD**

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de RANNEE

Route de Rannée



Projet de Lotissement
Secteur de la Sallerie

ANNEXE AU REGLEMENT

Dressé le 19 Octobre 2022 par



Dossier n° 21112

9, rue Louis Kerautret Botmel
35000 RENNES
Tél. 02 99 30 61 58
paysage@agence-couasnon.com

RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION ET LE TYPE D'ARBRES ET DE HAIES AUTORISÉES DANS LES JARDINS

Il ne sera pas possible de planter un arbre de moyen développement à moins de 6 mètres des façades et un arbre de petit développement à moins de 4 mètres. Dans le cas d'un jardin étroit entre deux façades (moins de 10 m), un seul arbre sera planté, il sera fastigié.

Les arbres seront plantés le plus près possible de la limite privée, de manière à participer à l'ambiance arborée de l'espace public. Toutefois, dans le cas d'un jardin bordant un espace public planté de hautes tiges, les arbres seront implantés en retrait.

➤ Le choix des essences :

Le choix des essences sera réalisé de manière drastique de sorte de n'employer que des végétaux naturellement sains et donc peu sensibles aux maladies, robustes et vigoureux, n'exigeant aucune taille et peu gourmands en eau. Il devra également être effectué en fonction de l'orientation du site et de la proximité des façades pour permettre leur bon développement.

Le choix des arbres se fera donc en fonction de leur port, leur opacité, leur qualité (feuillage, floraison), leur aptitude à produire une végétation normale dans les conditions de vie imposées par la nature du sol, le climat local (courants d'air) et agressions urbaines, accidentelles ou malveillantes.

Les rubriques suivantes listent les essences à privilégier lors des plantations. Ces recommandations restent ouvertes dans le sens où la plantation de « végétaux coups de cœur » est possible dans le respect de proportions harmonieuses. Ainsi, les végétaux choisis hors liste ne doivent pas représenter plus de 25% des essences visibles depuis les espaces publics (rue, chemin). Les végétaux plantés à l'intérieur des parcelles et qui ne sont pas visible depuis l'espace public peuvent être choisis à 75% hors liste.

➤ Les essences préconisées :

Les arbres :

Nom(s) commun(s)	Nom latin	Dimensions maximums hauteur*largeur (en m)	Utilisation(s) conseillée(s)
Alisier des Bois	<i>Sorbus torminalis</i>	15*7	Haie, isolé
Alisier Blanc	<i>Sorbus aria</i>	10*6	Haie, isolé, en groupe
Amélanchier du Canada	<i>Amelanchier canadensis</i>	6*3	Isolé ou en groupe
Bouleau verruqueux ou Bouleau commun	<i>Betula pendula</i>	25*7	Isolé, en groupe
Cerisier du japon	<i>Prunus serrulata</i>	6*6	Isolé ou en groupe
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	20*10	Haie, charmille
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	35*25	Isolé
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	15*12	Isolé, en groupe
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	18*9	Isolé
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15*6	Haie
Frêne à manne	<i>Fraxinus ornus</i>	10*25	isolé
Magnolia d'été ou magnolia à grandes fleurs	<i>Magnolia grandiflora</i>	20*10	Isolé
Magnolia de Kobé	<i>Magnolia kobus</i>	12*10	Isolé
Merisier	<i>Prunus avium</i>	10*6	Haie, isolé
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	5*3	Isolé
Tilleul à petites fleurs	<i>Tilia cordata</i>	25*15	Isolé

Les arbustes :

Nom(s) commun(s)	Nom latin	Hauteur maximum	Utilisation(s) conseillée(s)
Ajonc	<i>Ulex sp.</i>	1,5m	Haie
Abelia à grandes fleurs	<i>Abelia x grandiflora</i>	2m	Haie, massif
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	4m	Haie, massif
Ceanothe	<i>Ceanothus sp.</i>	Rampant à 3m	Massif, couvre sol
Cornouiller	<i>Cornus sp</i>	1,5 à 3m	Haie, massif
Cotoneaster	<i>Cotoneaster sp.</i>	Rampant à 3m	Haie, couvre sol
Daphné	<i>Daphne sp.</i>	0,5 à 1m	Haie, massif
Deutzia	<i>Deutzia sp.</i>	0,5 à 1,5m	Haie, massif, isolé
Epine noire	<i>Prunus spinosa</i>	4m	Haie
Fusain ailé	<i>Euonymus alatus</i>	2,5m	Haie, massif
Fusain d'Europe	<i>Eunonymus europaeus</i>	4m	Haie, massif
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	Haie
Garrya	<i>Garrya sp</i>	3,5m	Isolé, massif
Genêt	<i>Cytisus sp.</i>	1 à 2m	Haie, massif
Grenadier à fleurs	<i>Punica granatum</i>	0,5 à 3m	Haie, massif
Groseiller, cassissier	<i>Ribes sp.</i>	1,5 à 2m	Haie
Houx	<i>Ilex sp</i>	2 à 5m	Haie
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i>	4m	Haie, isolé, massif
Lilas	<i>Syringa sp.</i>	1,5 à 4m	Haie, massif, isolé
Nerprun	<i>Rhamnus sp.</i>	2 à 5m	Haie
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	2 à 5m	Haie
Rosier	<i>Rosa sp.</i>	0,5 à 1,5m	Haie, massif, isolé
Rhamnus	<i>Rhamnus sp</i>	4m	Haie
Saule	<i>Salix sp. (arbustif)</i>	0,5 à 4m	Haie, massif, isolé
Sarcococca	<i>Sarcococca sp.</i>	1 à 2m	Haie, massif
Sureau	<i>Sambucus sp.</i>	2 à 4m	Haie
Troène ibota	<i>Ligustrum ibota</i>	2m	Haie, massif
Viorne	<i>Viburnum sp.</i>	1,5 à 3m	Haie, massif, isolé

➤ Les essences à proscrire :

Nom commun	Nom latin
Ailante	<i>Ailanthus altissima</i>
Ambroisie à feuille d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Aster lancéolé	<i>Aster lanceolatus</i>
Aucuba	<i>Aucuba japonica</i>
Azola fausse fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Baccharis à feuille d'halimione	<i>Baccharis halimifolia</i>
Buddleia	<i>Buddleja sp.</i>
Bambou (variétés traçantes)	<i>Chimonobambusa sp., Phyllostachys sp., Pseudosasa sp., Semiarundinaria sp.</i>
Bident feuillé	<i>Bidens frondosa</i>
Cuscute volubile	<i>Cuscuta australis</i>
Élodée dense	<i>Egeria densa</i>
Élodée de Nuttall	<i>Elodea nuttallii</i>
Éragrostis en peigne	<i>Eragrostis pectinacea</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia sp.</i>

Hydrocotyle à feuille de renoncle	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
Jussie	<i>Ludwigia peploides</i>
Jussie à grande fleurs	<i>Ludwigia uruguayensis</i>
Cyprès	<i>Cupressocyparis sp.</i>
Palmier	<i>Phoenix sp., Trachycarpus sp.</i>
Photinia	<i>Photinia 'Red Robin'</i>
Laurier palme	<i>Prunus laurocerasus</i>
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Lindernie douteuse	<i>Lindernia dubia</i>
Microphyllle aquatique	<i>Microphyllum aquaticum</i>
Thuja	<i>Thuja sp.</i>
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i>
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Renouée de sakhaline	<i>Reynoutria schalinensis</i>
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Spartine de townsend / Maquet	<i>Spartina x townsendii</i>
Yucca	<i>Yucca sp.</i>

D'une manière générale, sont à proscrire les essences exotiques (notamment palmiers et bambous), les plantes à feuillages panachés ou à feuillages trop vivement colorés (hors coloration ponctuelle au cours des saisons). Ces végétaux sont volontairement écartés afin de permettre une meilleure intégration des habitations dans l'environnement naturel rural du site.

➤ L'entretien, la taille :

Les arbres seront en forme libre. Les haies taillées sont prosrites au profit des haies vives fleuries.

L'arrosage lorsqu'il sera nécessaire devra être assuré en priorité par la récupération des eaux pluviales. Dans ce cas, le goutte à goutte sera privilégié pour les 3 premières années.

Zone Urbaine U et zone à urbaniser 1AU



U et 1AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

U et 1AU 1.1- Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ¹ (et annexes)		✓	
	Hébergement ² (et annexes)		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma		✓	
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Equipements sportifs		✓	

¹ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

² Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✓	

U et 1AU 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U et 1AU 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

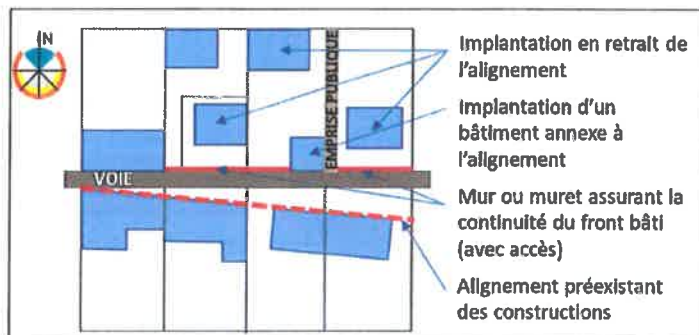
U et 1AU 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voies, places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

En zone U, aux limites identifiées par le trait bleu :

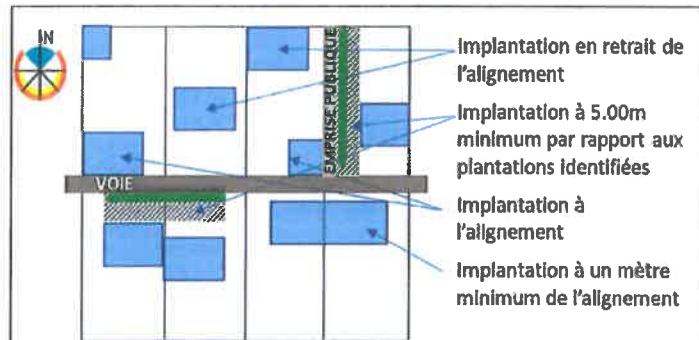
Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins.



En secteur U et 1AU : Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.
- Soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan.

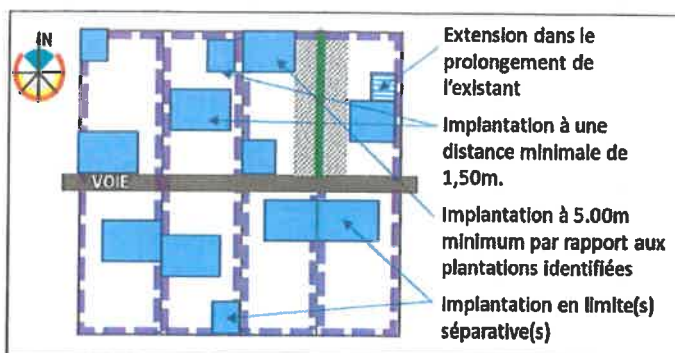


Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

U et 1AU 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètre.
- -Soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan.



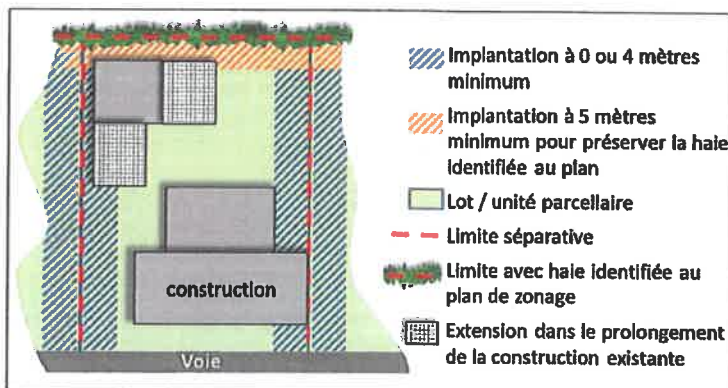
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

De plus, pour les entrepôts et activités artisanales dont les bâtiments auront une emprise au sol égale ou supérieur à 100 m² :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 4,00 mètres.
- à une distance minimale de 5,00 mètres de la limite séparative, lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan ou si la limite séparative est commune avec des habitations.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

U et 1AU 2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ³	Point le plus haut de la construction
Habitations	8 mètres	12 mètres
Annexes	3.50 mètres	3.50 mètres

³ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Commerces, activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	8 mètres	12 mètres
<p>Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.</p> <p>Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade.</p>		

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

U et 1AU 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples, et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Les façades et teintes :

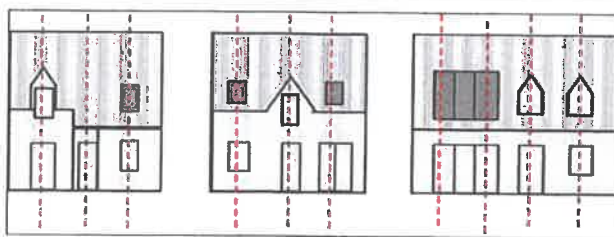
Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, la terre, la brique et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis. Les teintes blanches et les teintes criardes ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdites.

Toitures et couvertures : L'aspect de tuile et les teintes brunes à oranges sont Interdits.

Lucarnes / Gerbières / châssis :

La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.



Les menuiseries :

Les ouvertures des façades doivent présenter des proportions verticales, correspondant aux proportions observées sur les constructions traditionnelles. Ces proportions verticales seront observables soit dans les proportions des ouvertures, soit dans les proportions des menuiseries (illustration ci-contre).



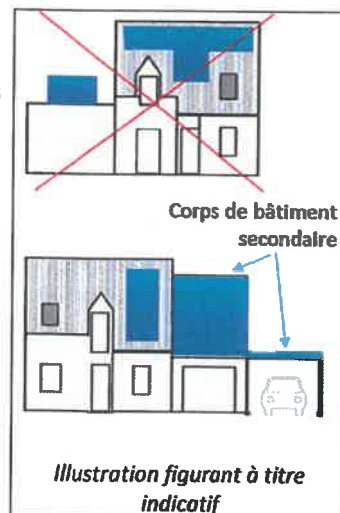
De même, les vérandas devront présenter des ouvertures à proportions verticales observables dans les proportions des ouvertures et des menuiseries.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmonisant avec elle.



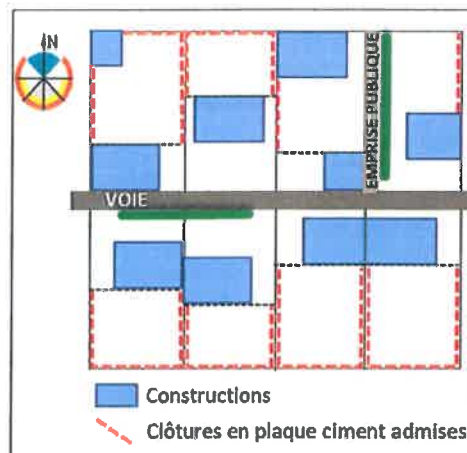
Les clôtures :

Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public et en limite séparative dans la surface comprise entre la construction et la voie ou l'espace public.

Les clôtures ne devront pas dépasser :

- une hauteur de 2 mètres en limites séparatives ✓
- une hauteur de 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques.
- Sur la voie et autres emprises publiques, en cas de clôtures en pierre existantes, il pourra être imposée une hauteur différente afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.



En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales⁴ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

En limite identifiée au plan de zonage par un trait bleu : ———

à l'alignement, les clôtures nouvelles sont obligatoirement constituées de murs réalisés soit en pierre à la façon traditionnelle, soit recouvert d'un enduit harmonieux avec les murs voisins.

Les bâtiments d'activités artisanales :

La qualité et la diversité architecturale :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Menuiseries, les éléments de superstructure et les événements architecturaux : Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Couleurs et matériaux des façades. Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes devront être foncées. L'alternance de bandes de couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement et de manière limitée (5% de la façade). Le blanc et les couleurs lumineuses sont interdits. Les façades végétalisées sont autorisées.

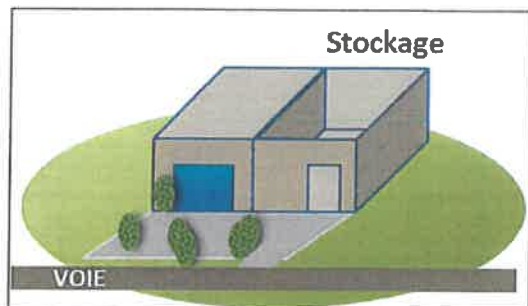
Toiture :

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture. Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotoneaster *sp.*, le Cormier ...

Les aires de stockage devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment, ...)

Illustrations



Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum seront constituées de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdits.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales⁵ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Les éléments de modénature avec inscription sont interdits en saillie. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment, soit 8 m² maximum.

U et 1AU 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal⁶ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable). Cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 1 pour 1. Elles consisteront en à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotoneaster *sp.*, le Cormier ...

⁶ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieurs, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

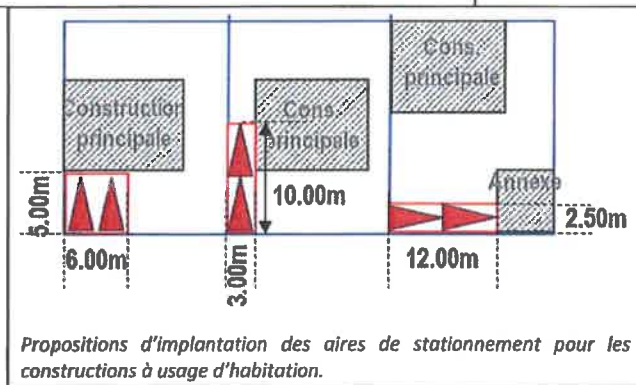
U et 1AU 2.4- Stationnement

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues : un espace vélo par logement minimum, soit 0,50m x 1,80m.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs. Non réglementé pour les unités foncières bordées par le trait bleu au plan de zonage.	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

U et 1AU 3- Equipement et réseaux**U et 1AU 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

U et 1AU 3.2- Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des annexes.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.