

PA10A. REGLEMENT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLUI EN VIGUEUR	2
TITRE I – MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT	2
TITRE II - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	2
1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES	2
2 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES AUTORISEES	2
3 – MIXITE FONCTIONNELLE	2
TITRE III – LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE	2
1 – REGLES RELATIVES A L'ORDONNANCEMENT ET A LA CONSTRUCTIBILITE	2
2 – REGLES RELATIVES AU COMMERCE	2
3 – REGLES RELATIVES AUX ESPACES VERTS, A L'ENVIRONNEMENT ET A L'ENERGIE	2
4 – REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE	3
5 – LES REGLES LIEES AUX EQUIPEMENTS, RESEAUX, SERVITUDES ET EMBLEMES RESERVES	3
6 – LES SECTEURS DE RISQUES ET NUISANCES	3
TITRE IV – REGLES LITTERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	3
1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	3
2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	4
3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
4 – QUALITES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS	5
5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	8
6 – VEGETALISATION ET CLOTURES	8
7 – STATIONNEMENT	9
8 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	9
TITRE V – REGLES SPECIFIQUES AUX ZONES	10
TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	10

REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain à ce jour dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur à l'obtention du permis d'aménager sur la commune de Parthenay de Bretagne (Zone 1AUO1).

Il est complété par les points décrits dans les paragraphes suivants.

L'ensemble des prescriptions de l'architecte des bâtiments de France sont intégrées au présent règlement. Elles sont indiquées en italique et gris foncé.

TITRE I – MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

Sans objet

TITRE II - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sans objet

2 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES AUTORISEES

L'aménagement est destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- 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 nuisance 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.

3 – MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet

TITRE III – LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1 - REGLES RELATIVES A L'ORDONNANCEMENT ET A LA CONSTRUCTIBILITE

Sans objet

2 – REGLES RELATIVES AU COMMERCE

Sans objet

3 – REGLES RELATIVES AUX ESPACES VERTS, A L'ENVIRONNEMENT ET A L'ENERGIE

3.2 - ESPACE D'INTERET PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Sans objet

4 – REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE

Sans objet

5 – LES REGLES LIEES AUX EQUIPEMENTS, RESEAUX, SERVITUDES ET EMBLEMES RESERVES

Les acquéreurs de lots situés en bordure de végétation existante extérieure ou projetée sur espaces communs devront supporter les servitudes de surplomb éventuelles et, conformément au code civil n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du lotisseur, de la Commune ou du propriétaire riverain suivant leur emplacement.

Les acquéreurs devront supporter les plantations projetées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre le vendeur.

Les constructeurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront.

Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies du lotissement.

Si dans le cas d'un raccordement complémentaire aux différents réseaux établis, un acquéreur devait passer en servitude sur un lot voisin, il ne pourrait le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour ce lot.

6 – LES SECTEURS DE RISQUES ET NUISANCES

Sans objet

TITRE IV – REGLES LITTERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

Les constructions devront être édifiées dans la zone de constructibilité principale définie sur les lots libres et lots à prix régulés et figurant sur le plan de composition. Les lots C et D qui devront respecter les règles d'implantation du PLUi en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative celle-ci doit être implantée en retrait de 3m minimum.

La construction principale devra s'implanter conformément à la zone constructible définie sur le plan de composition. Seuls les abris de jardin, les bûchers, les annexes de piscine et piscines peuvent être implantés séparément de l'habitation et en dehors de cette zone. Cependant pour préserver les arbres existants les annexes ne peuvent s'implanter sous l'emprise des houppiers des arbres.

La construction principale de certains lots libres doit s'accrocher en limite séparative sur au moins un pignon. La construction pourra également s'implanter en limite séparative ou en limite latérale d'alignement des deux côtés. Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté, au moins partiellement, sur la construction principale.

L'abri de jardin est autorisé dans la limite d'un par logement.

L'abri de jardin et le bûcher ne peuvent s'implanter en front de rue, ils doivent s'implanter à l'arrière de la construction principale.

L'annexe de piscine est autorisée dans la limite d'une par logement.

La largeur des pignons du volume principal n'excédera pas 8 mètres.

2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les volumes des constructions seront équivalents ou égaux à un Rez-de-chaussée plus un comble habitable. Une dératellement de maximum 70cm est admis pour aménager les combles. Le dératellement est la partie du mur de façade comprise entre le dernier plancher de la construction et le sommet de la façade.

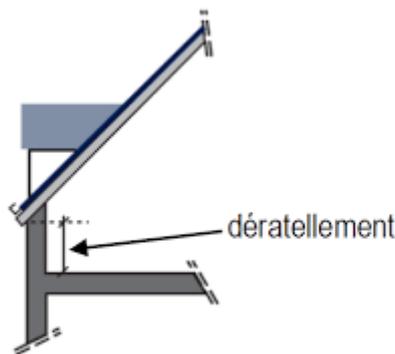


Figure 1 : Schéma du dératellement autorisé de 70cm

En cas de collectifs sur les îlots de logements aidés, ceux-ci ne dépasseront pas le R+1+C habitable.

1.2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur de l'abri de jardin, du bûcher et de l'annexe de piscine ne doit pas dépasser 2m50 au faitage.

Les sous-sols sont interdits.

Les demi-niveaux sont autorisés.

Des cotes de dalles peuvent être imposées, celles-ci sont indiquées sur les plans de vente des lots.

3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'empreinte au sol de l'abri de jardin est limitée à 12m².

4 – QUALITES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres, compactes et en lien avec l'architecture des maisons avoisinantes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter soit pour une architecture résolument traditionnelle, soit résolument contemporaine, en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simples fermés sur le nord et ouverts côté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

Dans le cas d'un lot situé à l'angle de plusieurs voies, toutes les façades (y compris les pignons) devront faire l'objet d'un travail architectural et devront présenter une ou des ouvertures, sauf les façades situées en limite séparative.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

VOLUMETRIE

Le volume principal sera de forme rectangulaire affirmé, la largeur du pignon sera proportionnée à la longueur du faîtage.

Les volumes secondaires se développeront soit en pignon, axés sur le faîtage du volume principal tout en dégagant les chaînes d'angle ou adossés en appentis sur les murs gouttereaux. Au maximum deux volumes secondaires seront adossés au volume principal.

La largeur des pignons est limitée à 8m, une épaisseur supplémentaire peut être admises par l'ajout d'un volume secondaire en appentis sur le mur gouttereau.

Mur gouttereau : Dans un bâtiment, c'est un mur extérieur qui porte une gouttière ou un chéneau, situé à la base d'un versant de toiture. Il s'oppose au mur pignon.

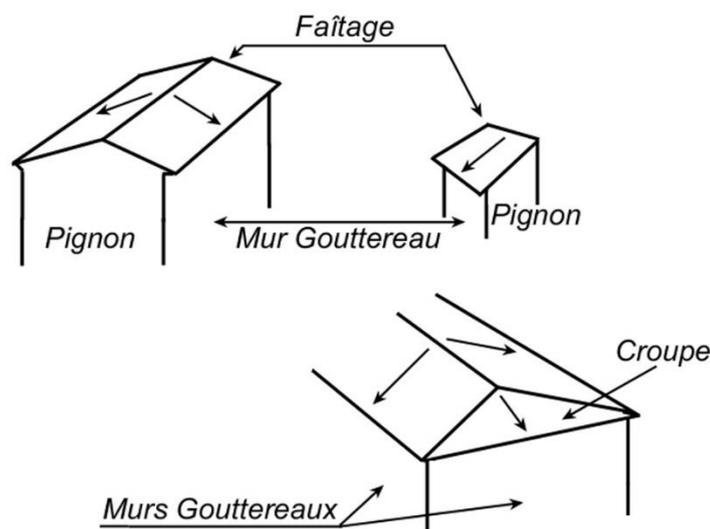


Figure 2 : Schéma de localisation d'un mur gouttereau

4.1 – FAÇADES

OUVERTURES

Les fenêtres, portes-fenêtres, lucarnes et gerbières seront plus hautes que larges dans leurs dimensions. (~ h=1, l=2 /3).

Les baies horizontales sont interdites.

Les châssis de toits seront encastrés dans le pan de la couverture, non débordant, occultants intérieurs. Ils sont limités en nombre et en taille (maximum trois par versants, dimension 80x100cm).

Des lucarnes de types jacobines ou pendantes peuvent être mises en œuvre pour éclairer les combles habitables.



Figure 3 - Lucarne de type jacobine (source : toiture.pro)

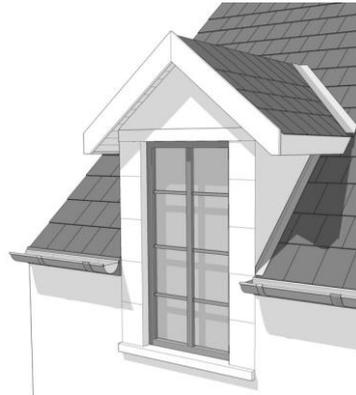


Figure 4 - Lucarne de type pendante ou meunière (source : toiture.pro)

MENUISERIES, VOILETS EXTERIEURS ET PORTE DE GARAGE

Les menuiseries seront en bois ou en aluminium, polychlorure de vinyle (PVC) proscrit. Elles seront de teintes soutenues.

Les teintes blanche, noir ou RAL 7016 sont interdites.

Les caissons de volets roulants seront intérieurs et non visibles en élévation. Les volets roulants s'ils existent seront de la teinte des menuiseries.

Les portes d'entrée seront exprimées comme des panneaux menuisés et reprendront le langage des portes traditionnelles, largement pleine (si un vitrage est prévu, il sera mis en œuvre dans la moitié supérieure de la porte), les motifs en demis lunes, hublots etc... sont interdits.

Les portes de garage seront en bois ou métallique à lames ou motifs verticaux, pas de porte sectionnelle.



Exemples de portes de garages autorisées (sources : soprofen.be, baiesfermetures.fr, jaimemonartisan.com)

MURS

Il est encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono-matériaux). Il est possible de souligner un élément architectural comme un panneau entre deux portes fenêtres, ou un

volume secondaire, par une teinte plus soutenue. En revanche, les bandes plus soutenues entre deux fenêtres ne sont pas autorisées.

Les enduits extérieurs seront réalisés dans le ton des maçonneries locales anciennes pour permettre une harmonie avec celles-ci et limiter l'impact des constructions neuves.

La teinte des enduits doit être neutre et claire pour le volume principal.

Les enduits seront de finition talochée ou grattée très fin. Les baguettes d'angle apparente sont interdites.

Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon, les bardages en rondins de bois et toutes les imitations des matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareils, etc...

Dans le cas d'une annexe non-accolée en murs maçonnés, celle-ci devra être enduit dans une teinte neutre et claire.

Les maisons et les annexes non-accolées à ossature bois, avec parement (bardage bois ou composite), seront autorisées avec une teinte naturelle ou neutre et claire.

4.2 – TOITURE

Les conduits de poêle apparents seront interdits, les évacuations de poêle et de cheminée devront être réalisées en tête maçonnée. *Les tubes inox visible en couverture sont interdits.*

Les éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

Les toitures du volume principal respecter le sens de faitage parallèle à la voie, comme indiqué sur le plan de composition.

Le lot B aura deux sens de faitage possibles. (cf : 10b)

Les toitures seront couvertes de deux pans symétriques en ardoises compris entre 35 et 50°, les appentis sur mur gouttereaux seront couverts en mono-pente ardoise. Une hiérarchisation des volumes doit être respectée et lisible.

Les toits terrasse sont interdits sauf sur des volumes de liaison.

Les faitages seront en terres cuites non vieilles posées à emboîtement.

Des débords de toit de minimum 15cm seront mis en œuvre avec chevrons apparents.

Les descentes EP et gouttières demi-ronde pendantes seront réalisées en zinc quartz ou naturel.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les volumes secondaires, annexes, garage ou avec une pose au sol.

Les toitures des annexes non-accolées ne devront pas être réalisées au moyen de matériaux de récupération.

4.3 – MATERIAUX

Sans objet

4.4 – RAVALEMENT

Sans objet

4.5 - LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Sans objet

4.6 - ANTENNES ET PYLONES

Sans objet

5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.1 - ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Sans objet

5.2 – LUMINOSITE

Sans objet

5.3 - DISPOSITIFS FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

Sans objet

5.4 - REVETEMENTS DE SOL

L'imperméabilisation totale des accès et notamment de l'enclave privative non close pour les stationnements est à éviter. Elle peut être limitée aux bandes de roulement. Les joints des pavés ou dalles peuvent être engazonnés.

Les accès peuvent également être constitués de dalle alvéolaire remplie de gravillons ou de green block végétalisé.

L'objectif est de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

6 – VEGETALISATION ET CLOTURES

6.1 – VEGETALISATION

Conformément au PLUi un arbre devra être planté par tranche de 200m² de surface de pleine terre par lot.

Une surface imperméabilisée maximum par lot est définie pour chacun des lots. Cette surface définie permet que la gestion hydraulique du projet corresponde bien à l'imperméabilisation future du site.

Sont considérées comme surfaces imperméabilisées les constructions, les terrasses en béton, toutes les surfaces en enrobés ou en béton (accès de garage, parking), les cheminements en sablés, les surfaces en pavés.

6.2 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant si celles-ci sont souhaitées elles devront respecter les règles suivantes.

En effet Les clôtures participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

CLOTURES ET HAIES SITUÉES EN LIMITE AVEC LA VOIE DE DESSERTE (TYPE1)

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte sont constituées par une haie vive d'essences variées et locales. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue sur un paillage naturel, si un grillage est souhaité.

Cette haie peut être doublée par un *grillage torsadé non soudé* de 1m20 de hauteur maximum sur poteaux bois ou métal *peint de teinte sombre* et implanté en retrait de minimum de 0m70.

Les soubassements béton sont interdits.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) est à la charge de l'acquéreur.

CLOTURES EN LIMITE SEPARTIVE EN FOND DE LOT (TYPE 2)

Les clôtures et haies situées en limite séparative doivent être conformes aux règles du PLUi en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

Conformément au PLUi la clôture pourra uniquement être composée :

- Soit d'un grillage *torsadé non soudé* fixé sur des piquets de bois ou métalliques *peint de teinte sombre*,
- Soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage,
- Soit d'un mur bahut, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...etc). Le dispositif est ajouré à 50% minimum de sa surface.
- Soit d'un dispositif plein sur une distance maximale de 4 m dans le prolongement de la construction en limite séparative. Au-delà de 4 m, la clôture ne peut comporter des parties pleines sur plus d'un tiers de sa hauteur. Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

Les haies monospécifiques sont interdites. Elles doivent être obligatoirement d'essences variées et locales.

Lorsque des arbres existants sont situés à proximité de la clôture celle-ci ne doit pas compromettre le développement et le bon état phytosanitaire des arbres.

Les soubassements béton sont interdits.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) est à la charge de l'acquéreur

7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies. Il ne devra pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

7.2 - STATIONNEMENT VELO

Sans objet

8 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

8.1 - DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un seul accès automobile sera autorisé pour les lots libres. Cet accès devra présenter une largeur de 5m par 5m de profondeur minimum.

8.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

TITRE V – REGLES SPECIFIQUES AUX ZONES

Sans objet

TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

Une surface imperméabilisée maximum par lot est définie pour chacun des lots. Cette surface définie permet que la gestion hydraulique du projet corresponde bien à l'imperméabilisation future du site.

N°	Typologie	Surface totale des lots	Surface maximum à imperméabiliser (cf: Règlement + PA8.4)	Nb de logements	Nb de lots créés maximum	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	336 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
2	Lot Libre	340 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
3	Lot Libre	356 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
4	Lot Libre	353 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
5	Lot Libre	343 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
6	Lot Libre	338 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
7	Lot Libre	350 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
8	Lot Libre	351 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
9	Lot Libre	350 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
10	Lot Libre	350 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
11	Lot Libre	353 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
12	Lot Libre	355 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
13	Lot Libre	318 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
14	Lot Libre	383 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
15	Lot Libre	416 m ²	160 m ²	1	1	180 m ²
A	Ilot de logements aidés	267 m ²	200 m ²	2	2	300 m ²
B	Ilot de logements aidés	293 m ²	200 m ²	2	2	300 m ²
C	Ilot de logements aidés	859 m ²	685 m ²	17	2	1800 m ²
D	Ilot de logements aidés	801 m ²	560 m ²	4	4	600 m ²
TOTAL		7512 m²	4045 m²	40	25	5700 m²

Surface totale du projet 9753 m²

Surface privative 7512 m²

Surface espaces communs 2241 m²

Nombre total de logements 40 log.

Nombre de lots créés 25 lots

Nombre de logement / hectare 31,8 log/ha

Superficie moyenne des lots libre 353 m²

Surface de plancher disponible 6000 m²

Surface de plancher distribuée 5700 m²

Surface de plancher résiduelle 300 m²

Le lotisseur est autorisé à répartir à sa convenance la surface de plancher résiduelle.