

**GÉOMÈTRE - EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON  
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G

26, Place A. KASTLER  
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan  
85300 CHALLANS

Tel : 02-51-93-41-79  
Fax : 02-51-55-04-33

email : [accueil@cesbrongeometre.fr](mailto:accueil@cesbrongeometre.fr)



Hugues  
ESBRON

Géomètre Expert DPLG  
N° 5043

CHALLANS-BEAUVOIR  
NOIRMOUTIER-ILE D'YEU



## DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE SOULLANS

**Lotissement:**  
**" L'Oiseau du Paradis "**

**Chemin du Paradis**

### MAÎTRE D'OUVRAGE :



IMMOPLUS  
26, Place Vivi Burgaud

85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ

02 52 20 01 13 - [contact@immoplus-ouest.fr](mailto:contact@immoplus-ouest.fr)

### GÉOMETRE :



EURL CESBRON Hugues  
26, Place Alfred KASTLER  
Pôle Activ' Océan  
85300 CHALLANS

02 51 93 41 79 - [accueil@cesbrongeometre.fr](mailto:accueil@cesbrongeometre.fr)

### MAÎTRE D'OEUVRE :



AMÉAS  
19, Chemin du Pain Perdu

85300 CHALLANS

02 28 12 01 46 - [dupont.ameas@orange.fr](mailto:dupont.ameas@orange.fr)

### ARCHITECTE :



BESLIER-SIMON  
6, Rue du Gatineau  
Les Salorges  
85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ

02 51 54 47 47 - [contact@beslier-simon.fr](mailto:contact@beslier-simon.fr)

# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

**PA 10**

**ECHELLE :**  
*Néant*

**Référence :**  
**21451-PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	16/ 11 / 2021	Dépôt du Permis d'Aménager



## **ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privés, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement « L'Oiseau du Paradis » situé sur la Commune de SOULLANS et cadastré section AK numéros 7p-8-13p, ainsi que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation. La superficie totale du lotissement est de : 12 409 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN**

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- Lots 1 à 24 : Surface totale cessible :	9 736 m <sup>2</sup>
- Lot 25 : Surface voirie / espaces verts :	2 672 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Surface totale :	12 409 m <sup>2</sup>

Les lots numérotés de 1 à 24 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article UBa du règlement du PLU.

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.

La division de lot est interdite.

La réunion de deux lots pour l'édification d'une seule construction est autorisée.

## **ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION**

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative compétente.

En sus du droit des tiers, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **4-2 : Desserte par les réseaux**

#### **A - Eau Potable :**

La desserte en eau potable sera réalisée suivant l'étude de VENDEE EAU.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements pour tous les lots. Le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Le poteau incendie à mettre en place à l'entrée du lotissement, le long du Chemin du Paradis, assurera la protection incendie de l'opération projetée.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **B - Assainissement eaux usées :**

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux usées vers le réseau collecteur existant Chemin du Paradis.

Il prendra également en charge la réalisation des antennes de branchements pour tous les lots, jusqu'à 1 mètre au-delà de la limite de propriété. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder à leurs frais.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **C - Assainissement eaux pluviales :**

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux pluviales qui aura pour exutoire le fossé existant Chemin du Paradis (via un bassin de rétention).

Il prendra également en charge la réalisation des antennes de branchements pour les lots 1 à 17 et 20 à 24, jusqu'à 1 mètre au-delà de la limite de propriété. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder à leurs frais.

Les lots 18 et 19 seront raccordés, par le lotisseur, directement sur le réseau existant Chemin du Paradis via une servitude conformément aux plans de composition et des travaux.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

#### **D - Electricité :**

La desserte en électricité sera réalisée suivant l'étude du SYDEV.

Des coffrets de branchements de type normalisé seront installés sur le domaine privé, en limite de voirie, aux frais du Lotisseur pour tous les lots.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur et de réaliser le réseau intérieur à partir du coffret jusqu'au disjoncteur. Le branchement devra être effectué en souterrain.

En cas de nécessité définie par syndicat d'électrification, l'implantation d'un poste de transformation électrique sera autorisée dans l'emprise du projet.

#### E – Téléphone - Fibre :

La desserte téléphonique et le câblage fibre sera réalisée suivant l'étude de FRANCE TELECOM ou ORANGE.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain (fourreaux en PVC). Un regard de branchement sera posé sur toutes les parcelles à proximité du coffret E.D.F.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des Services des Télécommunications par les acquéreurs des lots. Le branchement devra être effectué en souterrain.

#### F - Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le Lotisseur, dans le cadre du programme des travaux, sollicités par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- a) Qu'après accord de la municipalité
- b) Qu'après accord des Maîtres d'Ouvrages et Concessionnaires des réseaux
- c) Qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

#### **4-3 : Possibilité maximale d'occupation du sol.**

Coefficient d'emprise au sol : non réglementé.

La Surface de Plancher maximale sera fixée à 250 m<sup>2</sup> par lot.

#### **4-4 : Taxes et redevances**

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes en vigueur dans la commune.

#### **4-5 : Syndicat des acquéreurs**

Une Association Syndicale sera constituée conformément aux dispositions des articles R 442-7 du Code de l'Urbanisme. Elle aura la propriété, la gestion et l'entretien de la voirie et des espaces verts.

#### **4-6 : Adhésion aux présentes**

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

#### **4-7 : Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement.**

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

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

#### **4-8 : Obligation du Permis de Construire.**

L'acquéreur du lot devra déposer, selon la réglementation en vigueur, soit une demande de Permis de Construire, soit une demande de Déclaration Préalable en Mairie de SOULLANS, tant pour la construction principale que pour les annexes.

#### **4-9 : Implantation, hauteur et aspect extérieur des constructions.**

Les règles concernant l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions sont imposées par le règlement du PLU (zone UBa) annexé au présent règlement.

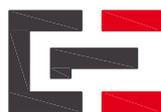
#### **4-10 : Servitudes**

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 20, 21, 22, et 24 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

Le lot 19 supportera une servitude pour le passage d'une canalisation d'eaux pluviales au profit du lot 18. Cette canalisation se poursuivra en servitude sous la parcelle AK n°7p jusqu'au réseau existant sous le Chemin du Paradis conformément aux plans de composition et des travaux.

#### **4-12 : Etude de sol**

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser éventuellement des sondages de sols et sous-sols avant le démarrage des travaux des immeubles pour déterminer en fonction des contraintes de la construction et des résistances des sols, le type de fondation à étudier. Les acquéreurs des lots ne pourront élever aucune contestation envers le lotisseur, en cas de surcoût de la construction, dû en particulier, à la réalisation de fondations spéciales.



**GÉOMÈTRE - EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON  
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G

26, Place A. KASTLER  
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan  
85300 CHALLANS

Tel : 02-51-93-41-79  
Fax : 02-51-55-04-33

email : [accueil@cesbrongeometre.fr](mailto:accueil@cesbrongeometre.fr)



## DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE SOULLANS

**Lotissement:**

**" L'Oiseau du Paradis "**

**Chemin du Paradis**

### MAÎTRE D'OUVRAGE :



**IMMOPLUS**  
26, Place Vivi Burgaud

**85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ**

02 52 20 01 13 - [contact@immo-plus-ouest.fr](mailto:contact@immo-plus-ouest.fr)

### GÉOMETRE :



**EURL CESBRON Hugues**

26, Place Alfred KASTLER

Pôle Activ' Océan

**85300 CHALLANS**

02 51 93 41 79 - [accueil@cesbrongeometre.fr](mailto:accueil@cesbrongeometre.fr)

### MAÎTRE D'OEUVRE :



**AMÉAS**

19, Chemin du Pain Perdu

**85300 CHALLANS**

02 28 12 01 46 - [dupont.ameas@orange.fr](mailto:dupont.ameas@orange.fr)

### ARCHITECTE :



**BESLIER-SIMON**

6, Rue du Gatineau

Les Salorges

**85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ**

02 51 54 47 47 - [contact@beslier-simon.fr](mailto:contact@beslier-simon.fr)

## ANNEXE

# Plan Local d'Urbanisme Zone UB

**ECHELLE :**

*Néant*

**Référence :**

**21451-PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	16/ 11 / 2021	Dépôt du Permis d'Aménager



## **Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Extrait du Rapport de Présentation : La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat qui ne présente pas de caractère central urbain marqué. Elle est destinée à recevoir des projets de logements collectifs ou individuels, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux extensions pavillonnaires qui ont lieu autour du noyau urbain ancien.

La zone UB comprend un sous-secteur **UBa** où l'assainissement collectif n'est pas présent.

### **ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Au sein de la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation,
3. L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
4. Les affouillements et exhaussements des sols non mentionnés à l'article UB2
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration suivant la réglementation en vigueur.
6. Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans ce cas, le stationnement doit être réalisé sous une structure (soumise à autorisation) et ne doit pas être visible depuis le domaine public. Ce stationnement ne peut intervenir qu'une fois la réalisation aboutie, de la construction principale à laquelle il est rattaché.
8. Le stationnement ou le garage mort des résidences mobiles de loisirs,
9. Les garages collectifs de caravane et de résidences mobiles de loisirs,
10. Les habitations légères de loisirs,
11. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

### **Article UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1,
2. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
3. Les activités à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins et qu'elles ne nuisent pas à la bonne tenue du quartier d'habitation voisin.
4. Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,

5. Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.
6. La reconstruction de bâtiments après sinistres.
7. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
8. Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

### **Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront avoir au moins 3 mètres d'emprise quand elles desservent 1 logement, 4 mètres d'emprise pour 2 logements et au moins 6 mètres d'emprise à partir de 3 logements.

Les voies en impasse, existante ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la construction de nouvelles annexes sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

#### **3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

##### o Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**En secteur UBa**, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis, s'ils sont conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

##### o Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il est présent.

En l'absence de ce type de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **4.3. Réseaux divers**

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Dans les autres cas, les implantations de réseaux en aérien devront tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

#### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique de collecte en porte à porte, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, sur le terrain d'assiette, un espace ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UB 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Règle générale**

Les constructions ont la possibilité de s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques
- Soit avec un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

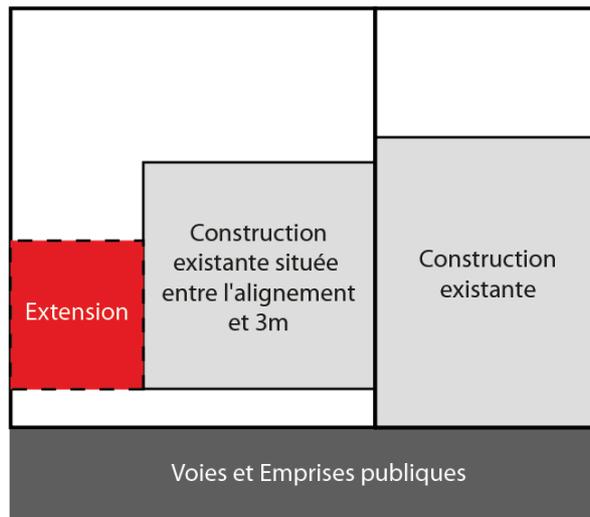
Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 35m de l'axe de la RD 32
- 15m de l'axe des RD 69, RD 205, RD 82 et RD 103
- 15m des berges des cours d'eau et étiers
- 5m des fossés

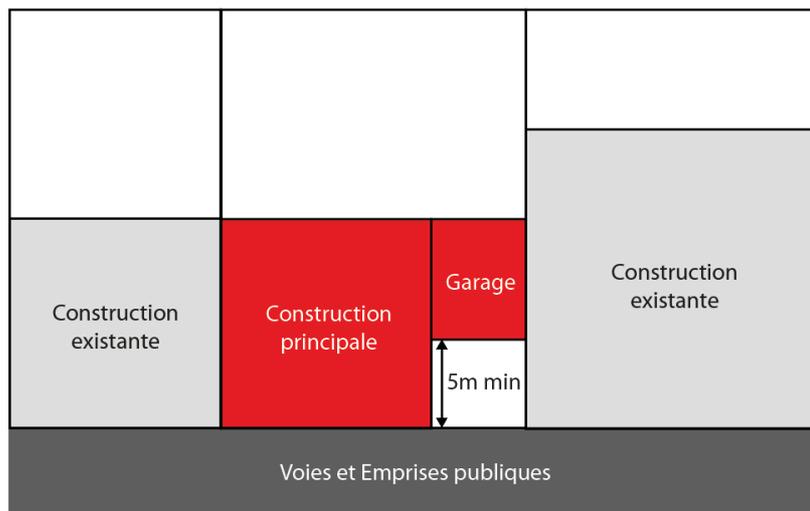
## 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale



2. lorsque le projet de construction est un garage, qu'il soit une annexe ou inclus à la construction principale, celui-ci devra s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

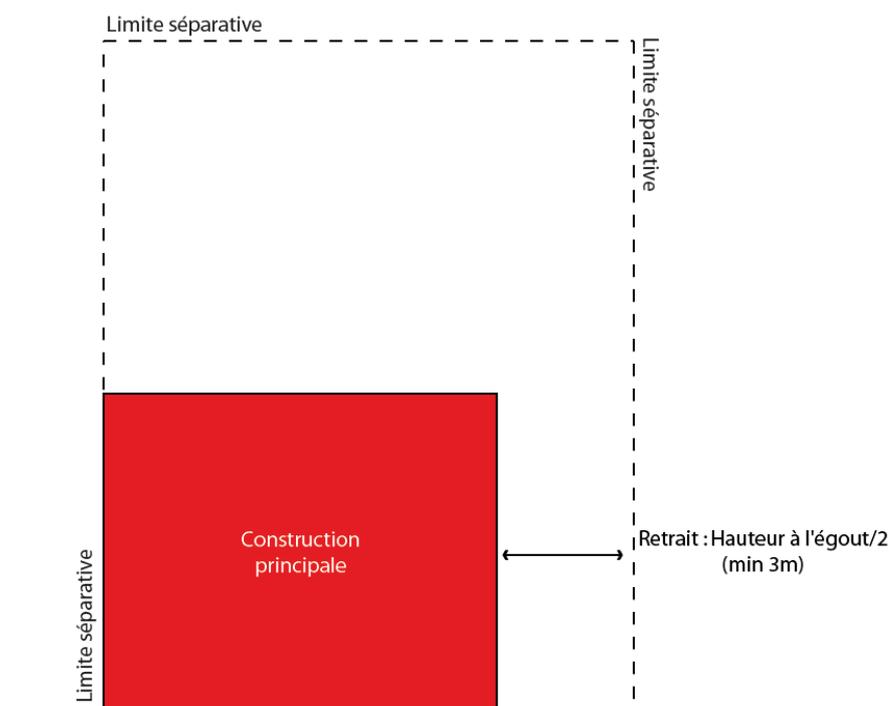


3. lorsque la construction projetée est un abri de jardin de moins de 12m<sup>2</sup>.
4. De manière générale les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

## **ARTICLE UB 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou selon un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère de toiture ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres



Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup> sont exemptés de toute règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'implantation de piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **7.2. Dispositions particulières**

Les constructions devront être édifiées selon un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres :

- Si la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites par rapport au terrain voisin dépasse 4,00 mètres et si sa longueur sur la limite est supérieure à 15 mètres. Pour les annexes indépendantes de la construction principale, cette hauteur est ramenée à 3,00 mètres ;
- Si la hauteur de la construction dépasse 5,00 mètres au faîtage lorsque celle-ci comporte un pignon en limite et si sa longueur sur la limite est supérieure à 15 mètres. Pour les annexes indépendantes de la construction principale, la hauteur au faîtage est ramenée à 4,00 mètres ;

## **ARTICLE UB 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les abris de jardins, en matériaux légers, de moins de 12m<sup>2</sup> seront implantés en arrière de la construction principale.

## **ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL**

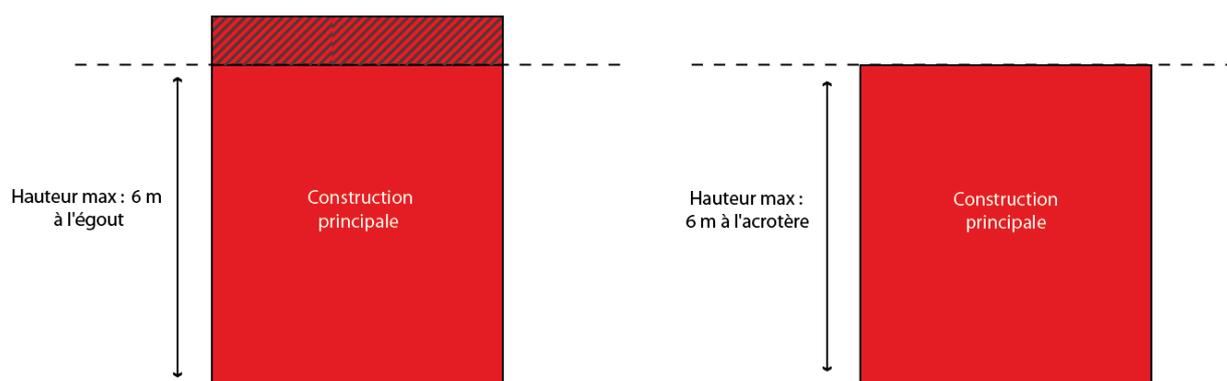
Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

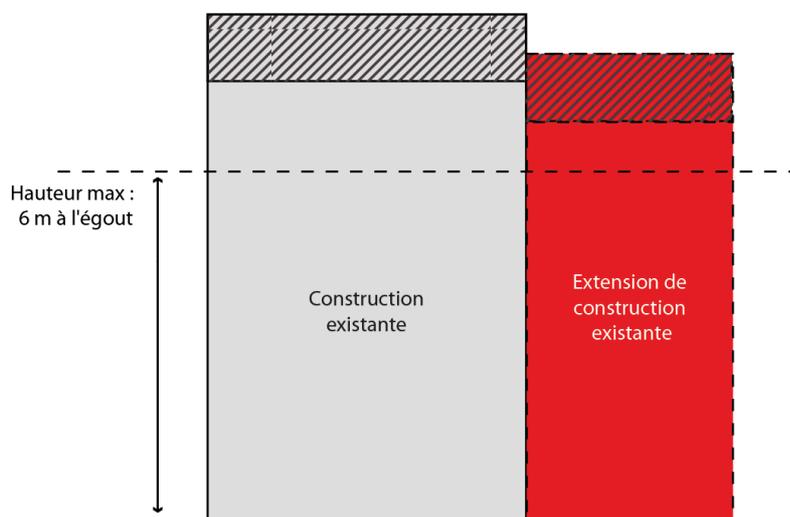
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures (RdC+1 niveau maximum).



### **10.2. Dispositions particulières**

Des dérogations à la règle générale peuvent être accordées pour l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante dépassant déjà ce seuil.



Pour les bâtiments annexes, tels que les garages, de la construction principale, la hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au faitage sans jamais excéder la hauteur de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination artisanale ou commerciale qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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 annexes des habitations, telles que garages, ateliers non professionnels, bâtiments techniques de piscines, etc., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

### **11.2. Aspect des constructions**

Les constructions doivent respecter le nuancier de la commune en ce qui concerne la couleur des enduits. Ce nuancier est annexé au présent règlement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux et techniques spécifiques pourront être admis, sous réserve de l'alinéa précédent, 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.

- **Maçonneries**

Un parement pierre et/ou un bardage en bois, P.V.C ou autres matériaux modernes ne pourront dépasser 20% de la totalité de la surface des façades et des pignons (surface des ouvertures comprise) du projet ou de la rénovation de l'existant. Dans le cadre d'une extension, la surface prise en compte dans le calcul contient la surface de façade de l'extension ainsi que celle de la construction principale.

- **Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

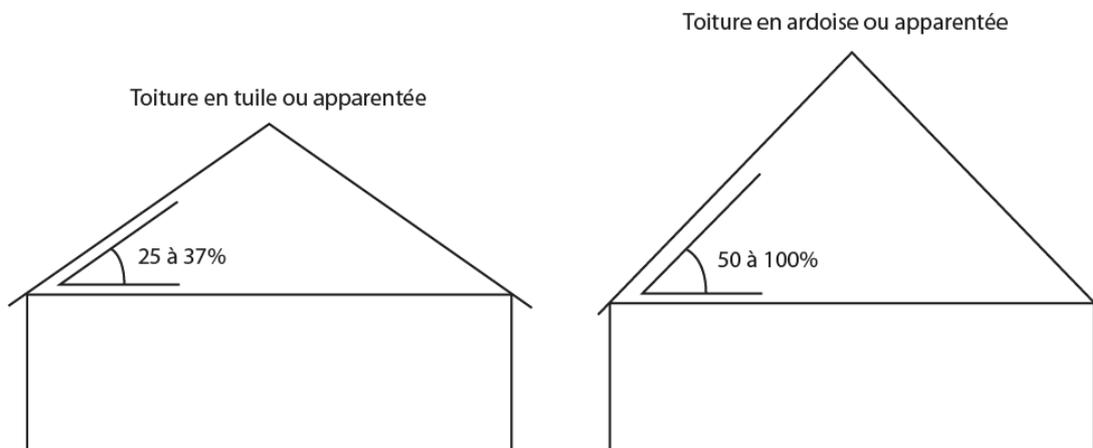
Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

La surface totale des toitures terrasses ne pourra pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

Les couvertures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, des carports, des pergolas et des toitures terrasses, seront en tuile de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes ou noires sont prohibées. La pente de la couverture sera entre 25 et 37%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%.

Tout autre type de couverture est interdit.



#### **Pour les Toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire**

Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

1. Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
2. Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

- **Menuiseries**

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

### **11.3. Clôtures (constructions existantes et nouvelles)**

- **Clôture non végétales**

Les clôtures seront réalisées en maçonnerie, enduites (des deux côtés) et adaptées à la construction déjà réalisée. D'autres matériaux peuvent être autorisés tel que le PVC, l'aluminium, etc. sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et de leur durabilité dans le temps. Une clôture grillagée pourra également être autorisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et sera limitée :

- **en façade côté rue et en limite séparative jusqu'au droit de la construction** : à un muret de 1,20m maximum avec possibilité de surélévation décorative ajourée. La hauteur totale maximale (muret+surélévation) sera de 1,50m.
- **en arrière du droit de la construction** : une clôture d'une hauteur maximale (clôture pleine ou grillagée) de 2,00 mètres à partir du sol naturel.
- des hauteurs différentes pourront être autorisées pour harmonisation avec un mur de clôture et le bâti existant.

- **Clôture végétale**

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe précédent. Les plantations de basses tiges (<2 mètres) seront implantées selon un recul minimal de 0,5 mètre et les plantations de hautes tiges (>2 mètres), selon un recul de 2 mètres minimum.

#### 11.4. Dispositions diverses

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de toutes les règles de l'article 11 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE UB / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

#### 12.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette
Logement social	1 place par logement
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Bureau	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces inférieurs à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Sans objet
Commerces supérieurs à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité commerciale
Constructions à usage artisanal à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place de stationnement pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **12.2 Modalités de réalisation**

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

## **12.3 Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

## **ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes de qualité ou du remplacement de celles supprimées.

Les surfaces libres de constructions devront être plantées par des espèces locales de préférence. Les espèces invasives, dont la liste est annexé au présent règlement sont interdites au sein de ces espaces libres.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

Se référer à l'article 4 des dispositions générales : « Informations figurant aux documents graphiques du PLU ».

## **ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.