

# PA10<sub>1</sub>. REGLEMENT

## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>1</b>
<b>REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR</b>	<b>2</b>
<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS	2
ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	2
<b>SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>2</b>
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE	2
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	3
ARTICLE 6 ET 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES, RESEAUX DIVERS ET LIMITES LATERALES	3
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	4
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	4
ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	4
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	8
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES PLANTATIONS	8
<b>SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>8</b>
ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	8
<b>ANNEXE 1 : TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES</b>	<b>9</b>

## REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain au jour d'obtention du permis d'aménager dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Livré-sur-Changeon (Zone 1AUE).

Il est complété par les points suivants :

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les sous-sols ne sont pas autorisés.

## ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

L'aménagement est essentiellement 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.

La réunion de deux lots pour l'édification d'une seule construction sera autorisée, et dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots et une seule des deux places de stationnement non close de dimension 5m par 5m sera obligatoire.

## SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

## 1 – ACCES

Deux places de stationnement minimum seront imposées sur chacun des lots (Cf. PA4).

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé. Cet accès devra présenter une largeur de 5m par 5m de profondeur minimum.

Après accord du maître d'ouvrage, la position des entrées de voitures pourra être exceptionnellement modifiée aux frais de l'acquéreur et sous réserve qu'elles respectent les ouvrages existants ou à poser, ainsi que les plantations existantes ou à planter.

## 2 – VOIRIE

*Sans objet*

*(Cf PLU)*

---

**ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**1 – EAU POTABLE**

*Sans objet*

*(Cf PLU)*

---

**2 – ASSAINISSEMENT****2.1 – EAUX USEES**

*Sans objet*

*(Cf PLU)*

**2.2 – EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il sera préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être positionnés à l'arrière de la maison et savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Les cuves en plastique seront interdites côté rue.

Les lots 1 à 3 et 21 à 30 sont grevés d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales Le fossé existant sur ces lots devra être conservé et entretenu par les propriétaires des lots pour garantir le libre écoulement des eaux.

---

**3 – RESEAUX DIVERS**

*Sans objet*

*(Cf PLU)*

---

**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Sans objet*

*(Cf PLU)*

---

**ARTICLE 6 ET 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES, RESEAUX DIVERS ET LIMITES LATERALES**

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 implantations des futures constructions doivent être conformes aux principes définis sur le plan de composition d'ensemble du projet et aux dispositions des articles de la zone 1AUE du PLU en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

---

Le plan de composition d'ensemble du projet fait apparaître, pour certains lots, une implantation obligatoire de la construction en limite séparative sur un linéaire d'au minimum 7m. 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, sur au moins la moitié de sa longueur, sur la construction principale. L'annexe non-accolée à la construction principale est autorisée dans la limite d'un par logement.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m.

#### ANNEXE NON ACCOLEE

Tous les locaux de services tels que le garage, la buanderie, le séchoir, le préau, ... seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardins, les bûchers, les piscines et les annexes de piscine pourront être implantés séparément de l'habitation.

Une seule annexe non accolée sera autorisée par lot et par logement.

Elle pourra être implantée en dehors de la zone constructible sans toutefois être implanté sous le houppier des arbres et arbustes à conserver ou au niveau de l'emprise de la servitude d'écoulement des eaux pluviales. Elle sera implantée à l'arrière de la construction, en fond de parcelle et avec un recul de 2m minimum par rapport aux limites sur voie et emprise publique (espace vert commun, cheminement). Il pourra s'implanter en limite séparative ou à une distance de 2m minimum de la limite.

---

#### ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

*Sans objet*

---

#### ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'annexe non accolée ne devra pas excéder 12m<sup>2</sup>.

---

#### ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des futures maisons doit respecter le PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

---

#### ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

##### 1 – PRINCIPES GENERAUX

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 et 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.

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.

## 2 – LES VOLUMETRIES

Les formes des volumes de la construction devront être rectangulaires.

### 3 – Enduits et bardages

Deux teintes maximums seront acceptées par construction (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiqués dans le dossier de permis de construire.

Seules les finitions « lisses » et « grattés » seront acceptées.

Teintes d'enduits autorisés pour les volumes principaux :



Figure 1 - Berry



Figure 2 - Franche Comté



Figure 3 - Bocage vendéen



Figure 4 - Vallée de Sèvre



Figure 5 - Finistère



Figure 6 - Cévennes

Les volumes secondaires pourront avoir une déclinaison discrète de la teinte du volume principale.

Les volumes secondaires pourront également être en bardage bois à lames verticales. La teinte du bardage devra alors être soutenue ou en teinte bois naturel. Les bardages bois seront interdits pour le volume principal.

Les pierres agrafées seront interdites. Les parements pierres seront autorisés.

## 3 – OUVERTURES ET LUCARNES

Les ouvertures et les lucarnes devront de manière générale être plus hautes que larges dans leurs dimensions (~ h=1 ; l=2/3). Les baies panoramiques sont interdites.

Les lucarnes autorisées seront les lucarnes de type jacobine ou de type pendante.

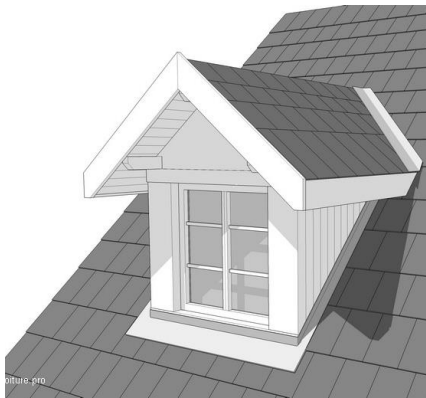


Figure 7 - Lucarne de type jacobine (source : toiture.pro)

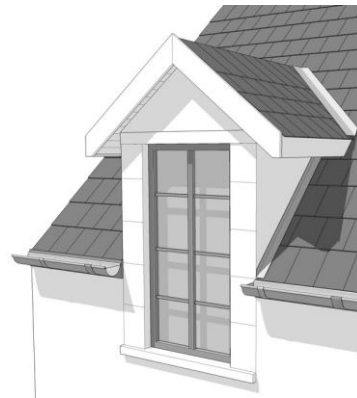


Figure 8 - Lucarne de type pendante ou meunière (source : toiture.pro)

#### 4 – LES MENUISERIES, VOLETS EXTERIEURS ET PORTE DE GARAGE

Les menuiseries devront être en bois, en aluminium ou mixte bois-aluminium.

Les teintes de menuiseries ainsi que les volets devront être moyennes à soutenues, le blanc et les couleurs pasteltes seront interdits.

Les portes d'entrées devront être majoritairement pleines, en bois peint de teinte moyenne à soutenue.

Les portes de garages devront être à lames verticales et de teintes soutenues en cohérence avec les menuiseries.



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

#### 5 – TOITURES

Les conduits de poêle apparents seront interdits, les évacuations de poêle et de cheminée devront être réalisés en tête maçonnée.

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

#### VOLUME PRINCIPAL

Les toitures du volume principal devront obligatoirement être en ardoises à doubles pentes.

Le faitage sera en terre cuite rouge.

Les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 50°.

Les toitures auront un débord de toit de 20 cm.

Les toitures terrasses et les bacs acier seront strictement interdits.

## VOLUME SECONDAIRE

---

Les toitures de volume secondaire devront être en ardoise.

Les toitures doubles et mono-pente seront autorisées pour le volume secondaire.

---

## 6 – LES CLOTURES

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini plusieurs types de clôtures envisageables en fonction de leur situation. Il n'est pas obligatoire de se clore mais si cela est souhaité, les clôtures devront respecter les types de clôture définies ci-dessous :

- Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte et au niveau de l'accès principal (type 1),
- Les clôtures et haies situées en limite séparative et en limite avec un espace commun (type 2),
- Les clôtures et haies situées en fonds des lots 4 à 18 (type 3),
- Les clôtures et haies situées en limite séparative entre deux lots privatifs (type 4).

Leur situation sur les parcelles est matérialisée sur le plan des différentes typologies des clôtures privatives (PA4<sub>2</sub>).

### LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN LIMITE AVEC LA VOIE DE DESSERTE ET AU NIVEAU DE L'ACCES PRINCIPAL (TYPE 1)

---

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte au niveau de l'accès principal seront constituées par une haie vive d'essences variées et locales. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue sur un paillage naturel. Cette haie pourra être doublée par un grillage plastifié gris, une ganivelle en bois ou un grillage de type « ursus léger » (=grillage à mouton) de 1m50 de hauteur maximum sur poteaux de même type et implanté en retrait de minimum de 0m70.

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

### LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN LIMITE SEPARTIVE ET EN LIMITE AVEC UN ESPACE COMMUN (TYPE 2)

---

En limite séparative et en limite avec un espace commun, les clôtures devront être composées obligatoirement d'une haie vive d'essences variées et locales. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites.

Cette haie pourra être doublée par un grillage plastifié gris, une ganivelle en bois ou un grillage de type « ursus léger » (=grillage à mouton) de 1m50 de hauteur maximum sur poteaux de même type. Ce grillage pourra être implanté en limite de propriété.

Les plaques en soubassement de la clôture seront autorisées mais ne devront pas présenter une hauteur supérieure de 25cm.

Sur ces limites, les lattes occultantes en PVC de couleur gris anthracite ou bois de 1.50m de haut maximum à intégrer au grillage seront autorisées.

L'ensemble des éléments qui composent cette clôture sont à la charge de l'acquéreur.

### LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN FONDS DES LOTS 4 A 18 (TYPE 3)

---

Les arbres existants au fond de ces lots seront conservés et à entretenir par les acquéreurs des lots. Cette haie arbustive pourra être complétée et étoffée par des arbres et arbustes d'essences locales en cohérence avec les arbres existants si besoin par les acquéreurs.

Cette haie pourra être doublée par un grillage plastifié gris, une ganivelle en bois ou un grillage de type « ursus léger » (=grillage à mouton) de 1m50 de hauteur maximum sur poteaux de même type.

Les soubassements en plaque de béton seront interdits.

Tout système occultant sera interdit sur ces limites.

L'ensemble des éléments qui composent cette clôture sont à la charge de l'acquéreur

L'entretien de cette haie sera à la charge de l'acquéreur.

#### LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN LIMITE SEPARATIVE ENTRE DEUX LOTS PRIVATIFS (TYPE 4)

---

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

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

Les lots 1 à 3 et 21 à 30 sont grevés s'une servitude d'écoulement des eaux pluviales. Le fossé existant au fond de ces lots devra être conservé et entretenu par les acquéreurs des lots. Toutes clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux seront interdites au niveau du passage du fossé pour permettre le libre écoulement des eaux.

L'ensemble des éléments qui composent cette clôture sont à la charge de l'acquéreur.

---

#### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

La position de l'enclave devra être conforme au plan de composition pour tous les lots où la position est non modifiable et fixée.

*(Cf PA4)*

---

#### ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES PLANTATIONS

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.

40% minimum de la surface des lots doit être consacrée à la réalisation d'espace vert.

---

### SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Sans objet*



ANNEXE 1 : TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

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

N°	Typologie	Surface totale des lots	Surface maximum à imperméabiliser (cf: Règlement + PA8.4 )	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	454 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
2	Lot Libre	431 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	1	1	190 m <sup>2</sup>
3	Lot Libre	532 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
4	Lot Libre	515 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
5	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>
6	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>
7	Lot Libre	450 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
8	Lot Libre	450 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
9	Lot Libre	450 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
10	Lot Libre	450 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
11	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>
12	Lot Libre	450 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
13	Lot Libre	450 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
14	Lot Libre	450 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
15	Lot Libre	500 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
16	Lot Libre	416 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	190 m <sup>2</sup>
17	Lot Libre	401 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>
18	Lot Libre	360 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
19	Lot Libre	401 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>
20	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>
21	Lot Libre	645 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
22	Lot Libre	454 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
23	Lot Libre	410 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>
24	Lot Libre	408 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>
25	Lot Libre	506 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
26	Lot Libre	511 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
27	Lot Libre	411 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	190 m <sup>2</sup>
28	Lot Libre	329 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
29	Lot Libre	311 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
30	Lot Libre	313 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	150 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>13058 m<sup>2</sup></b>	<b>5870 m<sup>2</sup></b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>5630 m<sup>2</sup></b>

Surface totale du projet 19202 m<sup>2</sup>  
 Surface privative 13058 m<sup>2</sup>  
 Surface espaces communs 6144 m<sup>2</sup>

Nombre total de logements 30 log.  
 Nombre de lots créés 30 lots  
 Nombre de logement / hectare 15,6 log/ha  
 Superficie moyenne des lots libre 435 m<sup>2</sup>

Surface de plancher disponible 6000 m<sup>2</sup>  
 Surface de plancher distribuée 5630 m<sup>2</sup>  
 Surface de plancher résiduelle 370 m<sup>2</sup>