

ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Un bassin de rétention est prévu au nord -est du lotissement. Il sera paysager et pourra servir d'aire de jeux lorsqu'il est sec.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

L'édification d'une clôture est obligatoirement soumise à une déclaration préalable.

Les clôtures ne sont jamais obligatoires. Le maintien et l'entretien des «clôtures de fait» que représentent les talus et haies plantées doivent être privilégiés.

Leur réalisation, si elle est nécessaire, doit être conçue dans le cadre du projet global de l'opération d'aménagement et de construction. Elle doit également prendre en compte les impératifs de sa gestion et de son bon entretien.

Le réseau de clôture constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre espace public et privé : certaines règles sont à respecter afin qu'elles contribuent à la qualité du paysage, plutôt qu'elles ne le détériorent.

Les clôtures sur rue ou voies doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voies urbaines, voies routières, voies périphériques, voies de desserte, chemins...). La clôture est un élément de la façade, elle doit être ravalée en même temps que cette dernière.

Les clôtures qui bordent les voies naturelles ou situées en interface avec l'espace naturel et agricole doivent être composées d'éléments strictement végétaux doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal.

En haie végétale, une palette associant diverses variétés d'arbustes et offrant de nombreuses configurations décoratives, est préconisée (2/3 d'espèces caduques, 1/3 persistantes). Les plantes grimpantes animant ou masquant des clôtures en place représentent également une solution intéressante.

La clôture doit faire l'objet, en tant qu'élément du volet paysager du permis de construire, d'un examen attentif, en liaison avec le reste du projet.

En cas de clôture strictement végétale, un grillage peut doubler les plantations, à condition qu'il soit situé à l'intérieur du linéaire de plantations.

LEXIQUE

Accès

Accès au terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sur les servitudes de passage le long du littoral, ainsi que sur les sentiers piétons. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

Affouillement de sol : Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement : L'alignement doit se comprendre, en l'absence de règlement et de précision contraire, comme la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

En l'absence de plan d'alignement publié par la commune, l'alignement est fixé en fonction des limites physiques de la voie.

Arbres de haute tige : Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 mètres si on les laisse pousser.

Attique : Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Cheminements piétons : Le cheminement (ou sentier) piétons est uniquement destiné à la circulation des piétons et des vélos et interdit à toute circulation de véhicules à moteur, excepté les engins des services d'incendie et de secours et tout véhicule d'urgence (GRDF, par exemple).

Construction annexe : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres : les remises, les abris de jardins, les abris bois, les garages, les locaux vélos, les piscines, les pergolas... ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction

principale.

La construction annexe peut être accolée ou séparée de la construction principale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette catégorie recouvre les installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin général.

Egout de toit : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Éléments architecturaux : Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie, les ouvertures telles que les lucarnes... mais ne créant pas de surface de plancher.

Ces éléments peuvent déroger aux règles de hauteur seulement dans les cas où leur longueur représente moins de 50% de la longueur de la toiture ou de la façade sur laquelle ils sont installés.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Equipements techniques de superstructure

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- - d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- - et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....
- - dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et sa hauteur excède 2 mètres.

Facade principale : La façade principale est la façade où est localisée l'entrée principale du bâtiment.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur : La hauteur des constructions est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, sous l'emprise de la construction.

On distingue deux types de hauteur selon le type de toiture principale :

- - La hauteur se mesure au faitage pour les toitures à pentes traditionnelles, comprises entre 35° et 45°,
- - La hauteur se mesure au sommet pour les autres toitures (toitures terrasse, pentes inférieures à 35°).

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, l'aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.

Limite séparative : La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

On distingue :

- - Les limites séparatives de fond de parcelle : il s'agit de limites séparatives d'unités foncières qui n'aboutissent pas à une voie ou emprise publique sur laquelle le terrain prend accès ;
- - Les limites séparatives latérales : il s'agit de limites d'unités foncières qui aboutissent à une voie ou emprise publique.

Marge de recul portée aux documents graphiques : Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies existantes ou à créer, des espaces à protéger.

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux... ainsi que les aires de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

Mur de soutènement : Un mur de soutènement est un mur dressé sur un terrain en pente pour retenir la terre. Les murs de soutènement situés sur les limites de propriété sont considérés comme des murs de clôture et ne devront pas excéder la hauteur maximale autorisée.

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. En sont exclus les déblais et remblais éventuels liés à la réalisation antérieure d'un sous-sol.

Unité foncière : Une unité foncière est une propriété foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules à moteur (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement ou création d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Voie partagée : Espace du domaine public ou privé destiné à la circulation automobile et piétonne desservant les différentes parcelles. Les trottoirs n'existent pas : la circulation automobile y est limitée à 20km/h et la priorité est donnée aux piétons qui utilisent la chaussée pour se déplacer.

IMAGES ILLUSTRANT DES IMPLANTATIONS POSSIBLES DE MAISONS

(images non contractuelles – sans échelle)

Gabarit des volumes principaux implantés :

- +/- 8,50m au faitage par rapport au terrain naturel,
- +/- 4,50m au faitage par rapport au terrain naturel,
- pignon inférieur à 8m

VUES AERIENNES DU LOTISSEMENT : Avec implantation des gabarits de maisons





VUE AERIENNE SUD -EST



VUE AERIENNE SUD -OUEST

LES DEUX ENTREES DU LOTISSEMENT :



ENTREE SUD-EST



ENTREE EST

LES CHEMINEMENTS PIETONS ET ESPACES VERTS DU LOTISSEMENT :



ACCES CHEMIN PIETON ENTRE LOTS 19 ET 20 : GANIVELLES + VEGETATION SUR RUE ET CLOTURE BOIS SUR CHEMIN



CHEMIN PIETON ENTRE LOTS 14 ET macro-lot A : CLOTURE BOIS SUR CHEMIN + VEGETATION



CHEMIN PIETON / liaison PIETONNE ENTRE LES LOTS 16, 17, 22 ET 23



LE BASSIN DE RETENTION D'EAUX PLUVIALES / PAYSAGER

AMBIANCE SUR LES VOIES :



VUE DE LA RUE SEPARANT LES LOTS 1 ET 19



VUE DE LA RUE SEPARANT LES LOTS 9 ET 24

EXEMPLES D'IMPLANTATION SUR LOTS EN ANGLE :



VUE LOT N° 20 : CLOTURE SUR RUE + IMPLANTATION EN LIMITE OUEST SUR RUE



VUE LOT N° 24 : CLOTURE SUR RUE + IMPLANTATION DU PIGNON EN LIMITE NORD SUR RUE

EXEMPLES D'IMPLANTATION EN LIMITE DE VOIES :



VUE LOT N° 24 : PIGNON EN LIMITE + ACCES SUD DU CHEMIN PIETON



VUE LOTS N° 22 ET 23 : IMPLANTATION DU VOLUME SECONDAIRE EN LIMITE OUEST SUR RUE

EXEMPLES D'IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVES :



VUE LOTS N° 7 ET 8 : IMPLANTATION DU VOLUME SECONDAIRE EN LIMITE SEPARATIVE NORD



VUE JARDIN LOT 8 : IMPLANTATION DU VOLUME SECONDAIRE DU LOT N° 7 ET EN LIMITE SEPARATIVE NORD



VUE AERIENNE ANNOTEE : ANGLE NORD