

# Charrier Espace Foncier

## **REGLEMENT – PA 10 PERMIS D'AMENAGER**

Commune de Bressuire  
Les terrasses du golf

Référence : PU 11300/DR  
Date : Décembre 2015



16 rue de la Croix aux Potiers  
BP 97637  
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex  
Tél : 02.99.41.35.35  
Fax : 02.99.41.34.34  
setur@setur.fr - www.setur.fr



## SOMMAIRE

### CHAPITRE 1 :                    **CLAUSES & CONDITIONS GÉNÉRALES**

- PREAMBULE
- OBJET DU REGLEMENT
- REMISE AUX ACQUEREURS
- REDIVISION / MORCELLEMENT

### CHAPITRE 2 :                    **REGLEMENT**

- ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES
- ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
- ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES
- ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
- ARTICLE 5 – SURFACES MINIMALES ET FORMES DES TERRAINS
- ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL
- ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR / CLOTURES, HAIES ET PLANTATIONS
- ARTICLE 12 – STATIONNEMENT / ENCLAVE PRIVATIVE
- ARTICLE 13 - PLANTATIONS
- ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER
- ARTICLE 15 – SANCTIONS

### **ANNEXES :**

- Liste des végétaux

## CHAPITRE I

### CLAUSES & CONDITIONS GÉNÉRALES

#### - PREAMBULE -

Le lotissement les terrasses du golf est destiné à l'accueil, principalement des constructions à usage d'habitation, ainsi qu'aux activités compatibles avec l'habitat (professions libérales...).

#### - OBJET DU REGLEMENT -

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement dénommé les terrasses du golf à Bressuire.

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces en pleine propriété des acquéreurs de lots.

#### - REMISE AUX ACQUEREURS -

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

Les prescriptions du présent règlement doivent être rappelées in extenso dans les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement, et notamment dans les actes de mutation et de location.

#### - REDIVISION / MORCELLEMENT -

- Il est autorisé de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet,
- Plusieurs logements peuvent être bâtis sur une même parcelle.

Le lotissement comprendra 21 lots libres au maximum à l'habitat individuel.

## CHAPITRE II

## RÈGLEMENT

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****Sont interdits :**

- La création d'exploitations agricoles.
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du quartier.
- Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.
- Les constructions à usage agricole et industriel.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles du code de l'Urbanisme.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

Le stationnement des caravanes, quel que soit la durée, en dehors du terrain où est implanté la résidence de l'utilisateur.

- Les installations classées soumises à autorisation.
- Le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
- Les dépôts et décharges de matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non.
- Les chenils et élevages de toute nature.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Tous les lots sont destinés à de l'habitat individuel et à leur annexes éventuelles.

Les occupations et destinations liées aux activités de service, activités tertiaires, activités de commerces ou artisanales sont admises sous réserve d'être compatible avec l'habitat et de ne pas générer de nuisances.

### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES**

La desserte de tous les lots du lotissement sera assurée à partir des voies intérieures réalisées dans le cadre de la viabilité de ce projet et se raccordant à la voirie primaire communale Rue du Puchaud.

En fonction des extensions d'urbanisation ultérieures qui prendront place à l'Est de l'opération, un autre raccordement viaire pourra être réalisé en continuité de la voirie créée, notamment le long du lot n°27.

Les acquéreurs des lots 7 à 14 et du lot n°21 ne pourront pas modifier l'emplacement des accès correspondant à l'enclave privative portée au plan de composition indications du plan de composition (PA4).

Les acquéreurs des autres lots pourront modifier l'emplacement des accès correspondant à l'enclave privative portée au plan de composition indications du plan de composition (PA4). Cette dernière est définie par les dimensions minimales suivantes : largeur sur rue de 6 m et profondeur de 5 ou 6m selon indications portées au plan de composition (PA4). Elle permettra le stationnement de deux véhicules en surface. (Se reporter à l'article 12 du présent règlement).

Dans tous les cas, les acquéreurs devront tenir compte des branchements réalisés sur leur lot.

### **ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 – Adduction en Eau potable :**

Les constructions devront être raccordées au branchement individuel d'alimentation en eau potable mis en place par l'aménageur sur chaque lot.

Chaque lot sera muni d'un branchement individuel.

#### **4.2 – Assainissement – Eaux usées- Eaux pluviales :**

L'assainissement est de type séparatif.

Chaque lot sera muni d'un branchement Eaux Usées (EU) et d'un branchement Eaux Pluviales (EP). Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants.

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 (Cf. article 5 du présent règlement), en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet, soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

N.B. : - L'acquéreur devra s'assurer de la faisabilité de son projet en fonction des réseaux prévus.  
 - Lors du raccordement de la construction aux réseaux E.U. et E.P., l'acquéreur ou l'entrepreneur devra obligatoirement faire vérifier, avant la fermeture de tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regards, pentes, etc.) par la municipalité ou le service concessionnaire qui délivrera une attestation de bonne exécution. Les regards et siphons en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner une contestation administrative de conformité de la construction.

### 4.3 – Téléphone :

Les constructions seront raccordées au branchement téléphonique souterrain mis en place par l'aménageur sur chaque lot.

Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations.

Le raccordement se fera obligatoirement en souterrain.

### 4.4 – Electricité :

Les constructions seront raccordées en souterrain au branchement basse tension mis en place par l'aménageur sur chaque lot.

## ARTICLE 5 – SURFACES MINIMALES ET FORMES DES TERRAINS

Les formes et surfaces de terrains sont celles indiquées respectivement au plan de composition et au tableau de surfaces figurant en annexe du présent document.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet", qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

Les adaptations, le nivellement et le modelage des parcelles privées (hors accès) pourront être modifiés de la manière suivante :

- Les remblais ou décaissements aux abords de la construction et le long de la voie n'excéderont pas 100 cm par rapport au terrain naturel pour les terrains dont la pente est inférieure à 10%.
- Les remblais ou décaissements aux abords de la construction et le long de la voie n'excéderont pas 150 cm par rapport au terrain naturel pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le présent lotissement établit un projet d'ensemble sur l'assiette foncière de l'opération.

L'implantation de la construction principale devra s'inscrire dans la zone constructible indiquée au plan de composition (PA4). La zone constructible indique les reculs minimum ou maximum à observer.

Les lots n°22 et n°25 pourront s'implanter en limite ou en retrait par rapport à la voie d'accès sans implantation minimale ou maximale.

Les axes de faitages principaux indiqués au PA 4 doivent être respectés. Les sens de faitage dits « secondaires » indiqués au PA4 sont autorisés mais sans obligation d'être réalisés. Un seul sens et emplacement de faitage secondaire sera autorisé, le cas échéant.

Lorsque la construction principale est implantée le long de la voie avec un retrait compris entre 0 et 6 m, le garage est impérativement accolé à la construction principale ou inclus dans la volumétrie du bâti.

Lorsque la construction principale est implantée avec un recul de 10 mètres minimum, les garages peuvent être construits en limite du rue dans la bande de recul de 10 mètres afin d'éviter une importante imperméabilisation des sols.

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

### **Habitation principale, garage et bâtiments annexes hors abri de jardin :**

#### Pour tous les lots :

Les constructions devront s'inscrire dans la zone constructible définie au plan de composition (PA4).

Par ailleurs, si la zone constructible le permet et que la construction n'est pas édifiée en limite de lot, elle devra respecter un retrait minimum de 1.90 m par rapport à la limite séparative.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 2 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des équipements d'intérêt collectifs pour lesquels aucune distance minimale n'est imposée.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'adaptation au sol de chaque construction devra être étudiée soigneusement en tenant compte des niveaux et hauteurs à l'égout du toit des constructions qui seront réalisées de part et d'autre du lot faisant l'objet de la demande de permis de construire.

La hauteur de toute construction au faîtage ou à l'acrotère, ne devra pas excéder 6.50 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux pris au centre de la construction du volume principal.

Les volumes devront rester simples. Les volumes disproportionnés ou présentant un déséquilibre dans la juxtaposition de deux volumes, les mélanges des familles de forme ou la référence à des familles inusitées (tourelles..), ou faisant référence à des volumes architecturaux régionaux trop prononcés seront refusés.

Les pergolas, appentis, vérandas, porches, préaux,...seront autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le volume général de la construction principale.

Les volumes secondaires se distingueront des volumes principaux par une hauteur inférieure significative.

La hauteur des garages au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.



**Garage en sous-sol ou en demi-niveau:**

- Pour tous les lots :

Les garages en sous-sol et en demi niveau sont autorisés sous réserve de respecter les hauteurs maximales de remblais / déblais autorisés.

**ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR / CLOTURES, HAIES ET PLANTATIONS****11.1 Aspect extérieur des constructions :**

## Règles Générales

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »*

Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :

*« L'architecture est une expression de la culture.*

*La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. »*

**11.2. Toitures**

Dans le cas de constructions édifiées en mitoyenneté :

Le raccordement à la construction voisine se fera par différents moyens :

- plan de façade commun sur une longueur minimale de 1 m de part et d'autre de la limite de propriété (soit 2 m cumulés au minimum),
- faîtage commun sur une longueur minimale de 1 m de part et d'autre de la limite de propriété (soit 2m cumulés au minimum),
- partie de toiture sur un même plan sur un linéaire minimum de 2 m, mesuré dans la plus grande pente,
- égout de toiture à la même hauteur sur une longueur minimale de 1 m de part et d'autre de la limite de propriété (soit 2 m cumulés au minimum), sauf dans le cas d'un raccordement avec un garage ou un abri.

Pour tous les lots :

Les toitures plates et toitures à deux versants principaux (pente maximale de 35%) seront à privilégier pour les constructions principales.

Les toitures à 4 pentes sont autorisées à condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures plates sont acceptées sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement existant. Elles seront obligatoirement couvertes (végétalisées, bac acier, etc.). Hormis pour les bacs acier et les toitures végétalisées, les matériaux utilisés pour les toitures plates devront être dissimulés derrière un acrotère.

Deux matériaux sont autorisés par toiture sur le volume principal. L'ardoise est interdite. Pour les toitures en tuiles, il est demandé de favoriser les tonalités locales et d'éviter les couleurs vives. Les tuiles vernissées sont interdites. Les toitures bois sont autorisées.

Pour les autres toitures, favoriser une couleur grise (ex : bac acier en gris anthracite, zinc...).

En cas de constructions jumelées, les hauteurs, les volumes, l'écriture et la cohérence architecturale seront particulièrement étudiées. Le dernier acquéreur à présenter un permis de construire devra se conformer à la pente de toiture du premier acquéreur, pour la partie jumelée.

Le raccordement entre les toitures et les façades sera particulièrement soigné. Les couleurs des descentes et des gouttières devront être en harmonie avec les matériaux de façade.

### **11.3. Pignons**

Les pignons feront l'objet d'une attention particulière et seront, autant que possible, percés d'ouvertures. Ceux situés en bordure de voies ouvertes à la circulation automobile et autres emprises publiques (espaces verts, chemins piétons...) seront particulièrement soignés (présence d'ouverture(s) imposée).

Ils devront donc être traités avec la même qualité qu'une façade.

### **11.4. Cheminées**

En règle générale, la souche de cheminée ne doit pas constituer un élément incongru massif en toiture. Elle doit respecter la volumétrie générale de la construction, et doit se situer de préférence en pignon.

Afin d'assurer une meilleure intégration, il est préférable d'utiliser des matériaux pérennes : enduit dans le ton de celui des façades, brique, métal... Les souches de cheminée ne pourront excéder le nombre de deux et devront s'harmoniser avec les constructions environnantes.

### **11.5. Éléments techniques**

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le plan de la couverture (pose encastrée) ou participent à l'harmonie de la volumétrie d'ensemble.

Les ouvrages de ventilations nécessaires – sorties VMC et chatières – seront à traiter dans la même teinte que la toiture.

Les paraboles en saillie sur les façades ou toitures sont interdites. Elles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser 0,80 m de diamètre.

### **11.6. Ouvertures**

Elles seront de formes simples et s'harmoniseront entre elles de par leurs proportions, leur géométrie et l'arase de leur linteau. Une seule famille de forme par construction sera acceptée pour une composition homogène.

Les couleurs vives des menuiseries sont proscrites.

Les châssis de toit de type Velux seront obligatoirement en pose encastrée. On évitera les formes de lucarnes agressives ou trop imposantes (mal proportionnées et/ou mal positionnées) ou ressortant de manière trop prononcée.

### **11.7. Matériaux**

Il sera porté une attention particulière au rapport harmonieux des couleurs et matériaux entre les différentes entités de la façade. Les coloris pastel seront à éviter. Les bardages bois peuvent être teintés, lasurés (pigments naturels pérennes) ou naturels.

Sur une même construction, il est autorisé en façade l'association de trois teintes ou matières maximum. Une attention sera portée à l'intégration du bâti avec les constructions voisines (utilisation de couleurs et matériaux identiques, rappels entres constructions).

Les enduits lisses seront préférés aux enduits de type monocouche gratté (mauvais vieillissement et entretien plus fréquent et régulier).

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents : parpaings, briques, ...

Dans le cas de maisons mitoyennes, une harmonie sera exigée.

### **11.8. Garages et stationnements**

Pour tous les lots :

Au moins deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction. Elles seront non closes sur l'espace public mais peuvent être couvertes. Un éventuel portail pourra être implanté uniquement en fond d'enclave avec ouverture obligatoire vers l'intérieur du lot. La zone de roulement devra être réduite et le choix du revêtement devra permettre de limiter l'imperméabilisation du sol.

L'emplacement des places de stationnement est indiqué pour chaque parcelle dans le plan de composition. L'emplacement, l'aménagement (traitement de sol, plantations, clôture, repérage des deux places de stationnement, etc...) et le nivellement des surfaces dédiées au stationnement devront apparaître au dossier de permis de construire.

La construction d'un garage supplémentaire est possible. Les car ports et les préaux doivent être intégrés aux volumes des constructions, avec une surface maximum de 30 % de la surface au sol de la construction.

La hauteur des garages au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.

Les garages en sous-sol et en demi-niveaux sont autorisés sous réserve de respecter les hauteurs maximales de remblais / déblais autorisées.

Lorsque le garage est accolé à l'habitation ou inclus dans la volumétrie du bâti, une attention particulière devra être portée à l'intégration de la porte de garage dans la façade.

### **11.9. Locaux annexes**

Par construction de bâtiments annexes, il faut entendre les constructions de faible importance édifiées à l'écart de la construction principale. Les annexes seront sur un seul niveau (rez-de-chaussée). La toiture aura une pente maximum de 35%.

Une attention sera portée à l'impact visuel de ces annexes depuis l'espace public pour les parcelles en limite d'espaces publics.

Charrier Espace Foncier Les terrasses du golf	SETUR – Chartres de Bretagne	PU 11300 Règlement PA10 - 122015
--	------------------------------	-------------------------------------

### 11.10 – Clôtures, haies et plantations

D'une manière générale, **les clôtures ne sont jamais obligatoires**. Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront composées d'une haie qui pourra éventuellement être doublée, côté lot, d'un grillage. Dans tous les cas, **les haies mono-spécifiques sont interdites**.

En cas de mise en place d'un grillage, une plantation en quinconce des haies de part et d'autre du grillage est recommandée.

**Les panneaux de clôtures à lames de PVC ne sont pas autorisés. L'utilisation des plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits reste interdite.**

Les portails et portillons, s'ils s'avèrent nécessaires, seront construits avec des matériaux solides et demandant peu d'entretien. Leur teinte sera en harmonie avec celle de la construction.

#### - Clôtures donnant sur une voie ouverte à la circulation automobile

Haie : Implantée à minimum 0,75m de la limite de propriété pour une hauteur à terme comprise entre 1m et 1m60.

Grillage éventuel : Type grillage à mouton galvanisé, ganivelle en châtaigner fixée sur poteaux bois ou un grillage simple torsion galvanisé ou plastifié vert, d'une **hauteur maximale de 1m20**. **L'éventuel grillage sera obligatoirement implanté derrière la haie.**

Le grillage devra être implanté à une distance minimale de 0,50m de la ligne de plantation de la haie. Les piquets supportant le grillage seront placés à une distance d'environ 1,50m les uns des autres.

#### Alternatives :

- édification d'un mur d'une hauteur comprise entre 0.50m et 1.60m. Sa construction peut s'établir selon une pente constante et régulière, ou de manière horizontale avec des redans. Dans ce second cas, les redans auront, selon la hauteur du mur, le décroché correspondra au tiers de la hauteur maximale du mur ou du muret ;
- mur bahut d'une hauteur minimale de 0.50 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage soudé (pas de grillage simple torsion). L'ensemble (muret + grille) n'excédera pas une hauteur de 1.60 m et devra respecter des proportions harmonieuses (1/3 – 2/3 ou 1/2-1/2).

#### - Clôtures en limite d'espaces publics hors voirie et en limite privative

Grillage éventuel : Type grillage à mouton galvanisé, ganivelle en châtaigner fixée sur poteaux bois ou un grillage simple torsion galvanisé ou plastifié vert, implanté en limite séparative, d'une **hauteur maximale de 1,60 m, obligatoirement doublé d'une haie végétale dont la hauteur ne devra pas dépasser 2 m.**

#### Alternative :

- édification d'un mur, soit en **pierre locale** ou en **parpaings enduits**, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 1,80 m. Sa construction peut s'établir selon une pente constante et régulière, ou de manière horizontale avec des redans. Dans les deux cas, les hauteurs maximales et minimales seront respectées.

Pour les limites non bordées d'une noue, le grillage ou le mur pourra intégrer un portillon en bois de teinte naturelle de même hauteur que le grillage ou le mur et d'une largeur maximale de 1,00m.

La haie devra être implantée à une distance minimale de 0,50m du grillage. Les piquets supportant le grillage seront placés à une distance d'environ 1,50m les uns des autres.

*Recommandations :*

*Penser les pares-vues afin qu'ils puissent constituer un support à des plantations grimpantes. Intégrer dans la haie quelques arbustes fruitiers (type fruits rouges) ainsi qu'un ou deux arbres fruitiers, type poirier ou pommier qui peuvent être palissés, après entente avec le voisin, pour le plaisir de tous.*

*Initier entre voisins une haie végétale commune.*

*Les piquets bois supportant le grillage seront placés à une distance de 1,50m environ les uns des autres.*

### Particularité des clôtures dans les pentes

Dans certains cas de terrains pentus, l'aménagement de la parcelle peut nécessiter des terrassements plaçant le terrain en partie supérieure ou inférieure à la rue.

Pour ces cas particuliers, le traitement de la déclivité se réalise selon les différents modes (soutènement ou talus, avec respect des hauteurs de remblai ou de décaissement selon la pente du terrain) et la clôture s'implante selon l'endroit où elle est implantée.

Toutefois, en l'absence de mur de soutènement, une distance minimale de 0,50m devra être respectée entre le début de la pente et la limite de propriété.

#### **11.12. – Equipements techniques**

Pour tous les lots, les coffrets techniques implantés sur la façade d'accès devront être intégrés, soit dans une haie végétale ou massif arbustif, soit dans un muret. Dans le cas d'un muret, celui-ci aura une longueur n'excédant pas 2 m et une hauteur maximale de 1.50m. Il sera réalisé en pierre ou bien enduit de teinte identique à la construction.

En cas de mise en œuvre par l'acquéreur d'un muret, celui-ci devra également y intégrer la boîte aux lettres.

Ces travaux seront réalisés par l'acquéreur de ces mêmes lots.

#### **11.13 - Soutènements**

Un intérêt tout particulier doit être porté à la prise en compte de la topographie et à l'adaptation des aménagements, au relief et au terrain naturel. **Les principes retenus devront clairement figurer au dossier de demande de permis de construire.**

Chaque projet doit tenir compte de son contexte immédiat (construction voisine, espace public...) et respecter les cotes d'accès au lot ainsi que les règles d'implantation des constructions indiquées au plan de composition.

En ce qui concerne les remblais ou décaissements (hors accès) aux abords de la construction et le long de la voie :

- pour un terrain dont la pente est inférieure à 10 %, ils n'excéderont pas **100 cm** par rapport au terrain naturel,
- pour un terrain dont la pente est supérieure à 10 %, ils n'excéderont pas **150 cm** par rapport au terrain naturel.

En ce qui concerne les soutènements :

- ils seront réalisés **préférentiellement** en pierre naturelle non maçonnées avec des matériaux d'origine locales, sur une hauteur limitée à **100 cm** maximum pour les aménagements paysagers / clôtures et ponctuellement à la hauteur maximale de **150 cm** lorsqu'il s'agit d'un soutènement permettant l'installation d'une pièce d'habitation ou d'un équipement spécifique de loisir (piscine, SPA,...) ;

- les espaces entre les soutènements, éventuellement successifs, auront une largeur de **50 cm minimum** afin de pouvoir intégrer des plantations. Ils pourront être revêtus d'une toile biodégradable ou d'un mulch végétal (débris de bois) ;
- les différents ouvrages (talus, soutènement, rampe, etc.) seront effectués dans l'espace privé.

Les murs en béton coulés en place ou préfabriqués, laissés bruts, peuvent être utilisés moyennant une plantation aveuglante (plante grimpante ou haie ou massif). Il en est de même pour les murs en parpaings qui devront être obligatoirement enduits.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT / ENCLAVE PRIVATIVE

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, il sera aménagé :

### 12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour tous les lots réservés à l'habitat individuel, l'acquéreur devra aménager sur sa parcelle **une enclave privative d'accès directe sur la voie publique et de stationnement**, non plantée de 6m de largeur minimum et de 5 de profondeur minimum sur la façade d'accès, (PA 4). Cette enclave est destinée au stationnement de deux véhicules. Elle devra permettre un accès direct sur la voirie.

L'emplacement de l'enclave privative devra apparaître au dossier de demande de permis de construire.

### 12.2 - Pour les constructions à usage d'activités professionnelles (profession libérale / artisanat):

-1 place par 10 m<sup>2</sup> de S.P. attribuée à l'activité.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et véhicules utilitaires.

## ARTICLE 13 - PLANTATIONS

La haie bocagère existante sur les limites Ouest des lots 12 et 25 devra impérativement être conservée et entretenue. Cette dernière est régie par l'article 130-1 du code de l'urbanisme au titre des espaces boisés classés.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences utilisées devront faire partie de la liste en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les règles de plantation de l'article 671 du code civil devront être respectées, notamment :

- pas de plantation à moins de 0,50 m de la limite de propriété,
- les végétaux dépassant 2 m de hauteur ne peuvent être implantés à moins de deux mètres de la limite séparative des propriétés.

## ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La S.P. constructible sur l'ensemble des lots est fixée à 4 394 m<sup>2</sup>. La répartition de la S.P. pour chaque lot se fera par le lotisseur sous la forme d'une attestation.

**ARTICLE 15 - Sanctions**

Il est rappelé qu'en vertu du Code de l'Urbanisme, les infractions à la réglementation relative au lotissement sont constatées et poursuivies.

CHARTRES-DE-BRETAGNE,  
Décembre 2015

**Charrier Espace Foncier**  
MAITRE D'OUVRAGE

SETUR  
Ingénierie - Audit - Conseil  
MAÎTRE D'OEUVRE