



LOTISSEMENT

« LA DUGEONNIÈRE 3 »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 10.0

1. PREAMBULE

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager du lotissement de « La Dugeonnière 3 ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Angles. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager.

Ce règlement est complété par un plan de composition (PA4.A).

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration préalable exigée par les textes en vigueur.

L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement.

Situation, surface et zonage du PLU

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune d'Angle. Le terrain est situé en zone 1AUe du PLU en vigueur tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le plan de composition du présent dossier.

Le Permis d'Aménager est destiné à recevoir des constructions à usage d'activités économiques commerciales ou artisanales. Il comprendra 3 ilots qui seront divisés suivant les besoins des porteurs de projet. La superficie totale du projet est d'environ 40 259 m².

2. DISPOSITIONS GENERALES

2.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, dans le cadre du présent règlement, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

CHAPITRE 1. LIMITATION DE CERTAINS USAGES DES SOLS ET DE CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

1.1 LA REGLEMENTATION PARASISMIQUE LIE AU RISQUE SISMIQUE

(cf. annexe 11 du présent P.L.U.)

La commune d'Angles est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique. Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux. Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.planseisme.fr.

1.2 RISQUE LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES

(cf. annexe 11 du présent P.L.U.)

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

1.3 RISQUES D'EFFONDREMENT DES CAVITES SOUTERRAINES

Une liste des sites constructions soumises au risque d'effondrement des cavités souterraines répertoriés est consultable sur le site Internet : <http://www.bdcavite.net>

La commune d'Angles a également fait l'objet d'un rapport d'expertise du BRGM de février 2013, émettant un **avis sur des cavités souterraines**, présentes sur son territoire. Ce rapport est joint à titre d'information, en annexe 3 du présent règlement.

Afin de prendre en compte les risques liés à la présence de cavités souterraines, la réalisation d'une étude de reconnaissance des sols est recommandée préalablement à tout projet de construction, d'extension ou de modification de volume existant ou d'aménagement (lotissements...).

1.4 LES RISQUES LIES AUX SOLS POLLUES

La liste de sites ayant accueilli des activités susceptibles de générer une pollution des sols est consultable sur le site Internet du brgm. A défaut d'inventaires et d'études précises, les constructeurs ou aménageurs doivent faire preuve de vigilance pour d'anciens sites d'activités préalablement à tout projet de construction ou d'aménagement.

1.5 LES ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan des infrastructures de transports terrestres (pièce 6 du P.L.U.), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières.

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : REGLES GENERALES A L'ECHELLE COMMUNALE

2.1 CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Règles générales

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul minimal de :

pour lequel le recul est limité à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 747,

Cas d'implantation des éoliennes en bordure de route départementale

L'implantation des éoliennes dès lors que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Clôtures en bordure de route départementale

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

2.2 CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES PUBLIQUES

Règles générales

- a) Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale comprise) quelle que soit la hauteur du mât.

2.3 CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règles graphiques de retrait s'imposant aux constructions

Le règlement des zones précise ces dispositions en fonction des caractéristiques des zones (cf. Titre III - article 3.2.2. de la section n°2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »).

b) Règles graphiques s'imposant à l'implantation des constructions : espaces à constructibilité limitée

L'implantation des constructions principales doit également prendre en compte des espaces à constructibilité limitée reportés sur le règlement graphique, conformément à la légende. Ces espaces concernent certaines unités foncières localisées au contact d'espaces naturels ou agricoles ou au contact d'espaces d'équipements d'intérêt collectif.

Au sein de ces espaces, la construction principale et le changement de destination d'un bâtiment en vue de créer un logement sont interdites.

c/ Règles générales relatives aux éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât.

2.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.4.1 Règles générales relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Sous réserve de règles alternatives précisées par secteurs (cf. article 5 des chapitres 1 à 6 du TITRE III), 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles doivent éviter tout affouillement ou exhaussement par rapport au terrain naturel.

D'autres dispositions pourront être acceptées pour des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

L'isolation par l'extérieur est admise :

- en dehors des cas visés à l'article 2.4.2 suivant,
- à condition qu'elle n'empiète pas le domaine public.

CHAPITRE 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS DE CONSERVATION D'ESPACES NON IMPERMEABILISES

Toute unité foncière concernée par un projet de construction doit conserver un minimum d'espaces non imperméabilisés.

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place. Le taux d'imperméabilisation (Ti) est déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces non imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées au chapitre 5.2.3 suivant, relatif à la gestion des eaux pluviales.

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

4.1 MODALITES DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les places de stationnement répondant aux besoins du projet peuvent être mutualisées pour satisfaire différents usages.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

4.2. MODALITES DE CALCUL DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

4.2.1 Besoins en stationnement des véhicules

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Stationnement des vélos

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif, le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée. Ces stationnements ne doivent pas nécessairement être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

5.1 DESSERTE PAR LA VOIRIE

5.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

5.2.2 Assainissement : eaux usées

1. Lorsqu'elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif,

Toute construction ou installation, dont la destination le requiert, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles et des eaux usées résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2. En l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif,

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à pouvoir se raccorder le cas échéant au réseau public d'assainissement ultérieurement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

5.2.3 Assainissement : eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et/ou en favoriser l'infiltration dans le sol.

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la

réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction doit veiller à conserver un minimum d'espaces non imperméabilisés sur l'unité foncière concernée, dans le respect des coefficients indiqués dans le tableau ci-après. Un **coefficient minimal d'espace non imperméabilisé** est défini par unité foncière, d'un secteur à l'autre.

En cas de dépassement de ces seuils, la mise en place d'une solution de régulation des eaux pluviales sur l'unité foncière sera nécessaire. Cette régulation sera demandée lors de toute déclaration de travaux ou permis de construire à l'origine du dépassement du taux maximal d'imperméabilisation autorisé.

La régulation des eaux pluviales pourra être faite soit sur le projet concerné soit sur des surfaces imperméabilisées déjà existantes.

Dans le cadre des aménagements du lotissement de la Dugeonnière 3, le coefficient minimal d'espace non imperméabilisé à conserver est de 30% (hypothèse calcul du Dossier loi sur l'Eau). Ces 30% de pleine-terre permettront l'intégration de dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle avec débit régulé et surverse soit par infiltration, soit par rétention : une note hydraulique sera à fournir avec la demande de permis de construire.

Ce pourcentage pouvant être réparti librement et de manière différente entre lots en cas d'opération d'aménagement, dans le respect du taux maximal à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération)

5.2.4 Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

5.2.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

CHAPITRE 6. EMPLACEMENTS RESERVES

Sans objet

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR 1AUe

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes constructions destinées à :

- l'exploitation agricole ou forestière*, à l'exception des cas visés à l'article 2,
- les habitations, à l'exception des cas visés à l'article 2,
- les hébergements touristiques* s'il s'agit des constructions suivantes : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs,
- les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail, présentant une surface de vente de moins de 100 m²,
- les projets de boxes de stockage et/ou d'entrepôt destinés à être loués à des particuliers,
- les logements de fonction,

Est interdit, le changement de destination* dès lors qu'il ne respecte pas l'une des destinations (ou sous-destination*) pouvant être autorisées les secteurs d'activités économiques.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de ferrailles,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de déchets ou de matériaux divers, non liés aux activités autorisées,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admises sous condition :

- L'implantation d'installations liées à l'agriculture, à condition qu'elles soient liées et destinées à une activité commerciale sur la zone d'activités et qu'elle ne soit pas source de nuisances pour les tiers environnants et pour l'environnement,
- La création d'un logement de fonction ou de gardiennage, à condition :
 - o . que ce logement soit strictement lié et nécessaire au fonctionnement de la construction à usage d'activités et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente ou ponctuelle est indispensable et justifiée,
 - o . que ce logement soit intégré au volume de la construction à usage d'activités,

- o . que la surface de ce logement n'excède pas 20 m² de surface de plancher. - Les dépôts de déchets, les compostages de déchets, matériaux divers directement liés aux activités existantes autorisées dans la zone, à condition :
 - o . qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public,
 - o . que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles, notamment paysagères et pour l'environnement.
- Les entrepôts sous condition que le stockage soit majoritairement (90%) en lien avec l'activité implanté sur le lot.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction ou au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur.
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres : , à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 3.2 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

2.4. Dans le secteur 1AUe, concerné par des O.A.P.

- . les constructions et installations nouvelles destinées aux activités économiques admises dans le secteur 1AUe (selon les articles 1 et 2.1 et 2.2 ci-dessus), sont admises à condition
- o . d'être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur 1AUe concerné,
 - o . d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur 1AU concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments dont la destination est autorisée dans la zone n'est pas réglementée, sauf dans les cas suivants :

- l'emprise au sol des bâtiments destinés au logement de fonction est limitée en fonction des dispositions précisées à l'article 2.1 précédent.
- les constructions existantes destinées à l'habitation et leurs annexes, ne peuvent pas accroître leur emprise au sol telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent P.L.U.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Implantation des constructions par rapport aux voies départementales :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions générales précisées au chapitre 2, du titre II précédent).

b) Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques. Ce recul peut être réduit jusqu'à 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques pour les constructions ou parties de constructions à usage de bureaux. L'implantation des constructions doit aussi respecter les règles générales précisées au 2.2 du chapitre 2, du titre II précédent.

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 3 m des limites séparatives.

L'implantation sur une seule limite séparative est possible sous réserve que des mesures de sécurité soient prises, notamment pour éviter la propagation des incendies (réalisation d'un mur coupe-feu).

Dans tous les cas,

- les marges de recul des constructions et de leurs extensions doivent être adaptées de manière à satisfaire toutes les exigences de sécurité au regard d'éventuels risques et nuisances.
- ces règles ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

L'implantation des constructions doit aussi respecter les règles générales précisées au **2.3 du chapitre 2, du titre II précédent.**

3.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; 2.4.1

Tout projet de construction doit présenter des volumes, une implantation, une orientation générale et un aspect lui permettant de s'harmoniser avec les constructions principales existantes sur la zone.

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée qu'ils soient réalisés en façade ou en toiture.

4.1.2. Dispositions particulières

a) Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts d'un enduit,
- le recours à des "moyens de fortune".
- les bardages brillants,
- les couleurs vives en façade.

b) Aspect des façades à privilégier :

- bois,
- maçonnerie enduite ou bac acier de teinte neutre

Les couleurs vives en façade seront autorisées uniquement sur les menuiseries et sur des petites surfaces ne pouvant excéder 10 % des surfaces de façades.

Les enseignes doivent être intégrées aux bâtiments et ne pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère.

4.1.4. Clôtures

4.1.4.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Dans le cadre du lotissement de la Dugeonnière 3, les clôtures présenteront les caractéristiques suivantes :

- Une hauteur entre 1.80 et 2.00 m, compris soubassement béton.
- Une couleur vert foncé.

4.1.5 Retrait face à la RD747

Le retrait de 5.0 m face à la RD747 sera aménagé de manière paysager suivant les préconisations de notice paysagère suivante :

NOTICE PAYSAGÈRE

Préconisations d'aménagements paysagers dans la bande privative des 5 m

1/ PLANTATIONS D'ARBRES ET ARBUSTES

Si plantations il y a, elles comporteront au moins **6 essences différentes**, et comporteront un **mélange de végétaux caduques et persistants** selon la liste des végétaux fournie ci-dessous. Pour conforter le caractère paysager, la proportion d'arbustes persistants dans les haies ne pourra pas excéder 40%.

Conformément au code civil (article 671), les arbustes composant la haie (maintenus à une hauteur de 2 mètres maximum) doivent être plantés à une **distance de 0,5 mètre de la limite séparative**.

Les arbres et arbustes de plus de 2 mètres de haut seront plantés à 2 mètres minimum de la limite séparative.

Les plantations de **haies monospécifiques** (une seule essence) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de leyland, etc.) ou d'**espèces horticoles ou exogènes persistantes** (photinias, lauriers palmes, châlef d'Ebbingei, bambous, etc) **sont interdites**.

Planter jeune

Afin d'assurer une reprise optimale, il convient de planter des jeunes plants plutôt que des sujets déjà bien développés. Plantes âgées de 1 à 2 ans, les jeunes plants bénéficient d'une **vigueur et d'un potentiel biologique maximum**. Acheter des sujets de grande taille dans le but de gagner quelques années est généralement illusoire : en 2 à 4 ans un jeune plant rattrape, voire dépasse, des plants forts plantés en même temps.

Le coût d'achat des jeunes plants est en outre réduit.

Arbres de moyenne taille de 10 à 15m :

à planter à 2 mètres minimum de la limite séparative

Alisier torminal – Sorbus torminalis
Amélanchier – Amelanchier lamarckii
Charme fastigié – Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Cormier – Sorbus domestica
Chêne fastigié – Quercus robur 'Fastigiata'
Chêne pubescent – Quercus pubescens
Chêne vert – Quercus ilex
Erable champêtre – Acer campestre 'Elsrijk'
Erable plane fastigié – A. platanoides 'Columnare'
Erable de Montpellier – Acer monspessulanum
Noyer – Juglans regia
Poirier commun – Pyrus communis
Pommier sauvage – Malus sylvestris
Saule marsault – Salix caprea
Tilleul à petites feuilles – Tilia cordata 'Greenspire'
Tilleul de Henry – Tilia henryana
Cerisier de Sainte-Lucie – Prunus mahaleb

Arbustes pour haie et massifs arbustifs :

à planter à 0,5 mètres minimum de la limite séparative

Aubépine – Crataegus monogyna
Amélanchier – Amelanchier ovalis
Bourdaine – Frangula alnus
Camérisier à balai – Lonicera xylosteum
Charme commun – Carpinus betulus
Cornouiller mâle – Cornus mas
Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea
Filaire – Phillyrea latifolia
Fusain d'Europe – Euonymus europaeus
Groseille – Ribes rubrum
Lilas – Syringa afghanica
Lilas – Syringa microphylla 'Superba'
Lilas blanc – Syringa vulgaris 'Madame lemoine'
Néflier – Mespilus germanica
Nerprun – Rhamnus alaternus
Nerprun purgatif – Rhamnus cathartica
Noisetier – Corylus avellana
Osmanthe – Osmanthus heterophyllus
Prunellier – Prunus spinosa
Seringat – Philadelphus coronarius 'Belle Etoile'
Sureau noir – Sambucus nigra
Troène commun – Ligustrum vulgare
Viorne lantane – Viburnum lantana
Viorne obier – Viburnum opulus

Vivaces et graminées

Acanthe molle – Acanthus mollis
Achillée filipendule – Achillea filipendulina
Achillée millefeuille – Achillea millefolium
Carex testacea – Laiche orange
Valériane des jardins – Centranthus ruber
Euphorbe des garrigues – Euphorbia characias
Molinie – Molinia arundinacea
Panic érigé – Panicum virgatum
Sauge de Jérusalem jaune – Phlomis fruticosa
Sauge de Jérusalem pourpre – Phlomis purpurea
Sauge officinale – Salvia officinalis

Mise en place d'un paillage de protection

Le paillage au pied des plantations va permettre de **protéger parfaitement la couche superficielle du sol** :

- du **dessèchement**, en favorisant l'infiltration de l'eau de pluie et d'arrosage sur place et en limitant l'évaporation. Il permet ainsi de limiter les arrosages,
- des **écarts de température importants**, en particulier en cas de gel, ou de sécheresse,
- de **l'érosion** en limitant le ruissellement. Il évite aussi le tassement du sol sous l'effet de la pluie.

Les paillages seront 100% biodégradables :

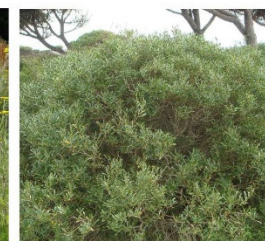
- fibres à base de jute, coco et chanvre (en rouleaux)
- écorces de bois, mélange de fibres végétales, paille de lin, déchets de taille,
- toile de paillage compostable et biodégradable recouverte par un paillage en copeaux.

Les **toiles de paillage tissées hors sol en polypropylène sont strictement interdites**.

L'épaisseur de paillage sera de 10cm minimum.



Achillée millefeuille



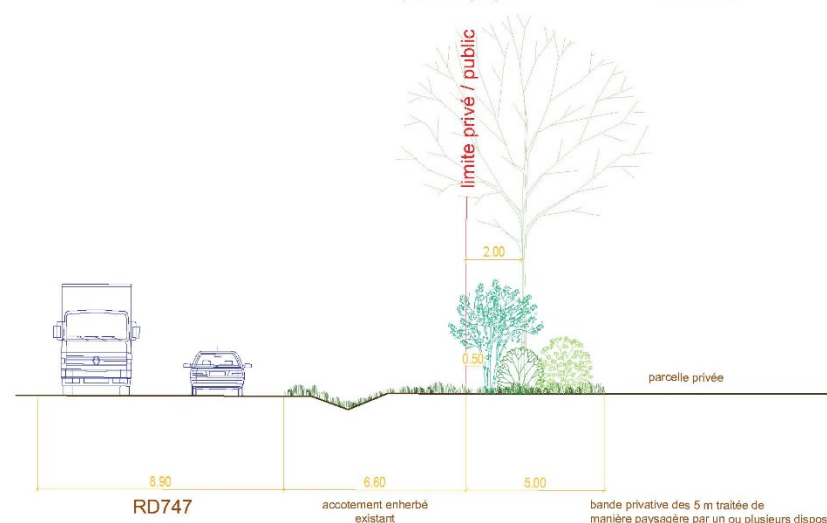
Filaire



Euphorbe des garrigues



Acanthe molle



Exemple d'aménagements paysagers possibles dans la bande privative des 5 m : plantations d'arbre-tige, de massifs arbustifs, de prairie fleurie, de pavés enherbés pour stationnements...

NOTICE PAYSAGÈRE

Préconisations d'aménagements paysagers dans la bande privative des 5 m

2 / PLANTATIONS DE COUVRE-SOLS

Les couvre-sols sont utilisés sous les arbres et les arbustes, au pied des bâtiments, en haie basse... Ils sont une bonne alternative au gazon pour limiter l'entretien des espaces paysagers et sont très bénéfiques sur le plan environnemental. Les plantes couvre-sols conseillées sont :

Thym hirsute - Thymus hirsutus

Thym serpolet - Thymus serpyllum

Origan - Origanum vulgare

Sagine - Sagina subulata

Géranium vivace - Geranium macrorrhizum

Lierre - Hedera algerian 'Bellocour'

Lamier maculé - Lamium maculatum

Petite pervenche - Vinca minor

Trèfle blanc / rampant - Trifolium repens



Couvre-sol de petite pervenche



Couvre-sol d'origan



Couvre-sol de trèfle rampant

3 / MISE EN PLACE DE REVÊTEMENTS PERMÉABLES

Mélange terre-pierre

Matériau perméable, adapté à des stationnements de faible fréquentation, il valorise le lieu en conservant un aspect vert tout au long de l'année et permet un usage polyvalent.

Les avantages du terre-pierre :

> Le mélange terre végétale (40%) et pierre / grave 20/40 (60%) **stabilise le sol** tout en permettant la croissance de l'herbe. Le mélange de graminées utilisées doit être résistant au piétinement ;

> Le **coût de mise en œuvre est réduit** par rapport à un autre matériau ;

> L'**aspect rustique de prairie** nécessite un entretien moins fréquent qu'un engazonnement classique, le but n'étant pas d'avoir un gazon parfait. Ainsi, une tonte par mois sera effectuée au printemps, puis une en été ;

> Revêtement **perméable** : pas besoin de prévoir la gestion des eaux de surface.



La proportion de terre végétale et de grave est à ajuster en fonction de la portance du sous-sol



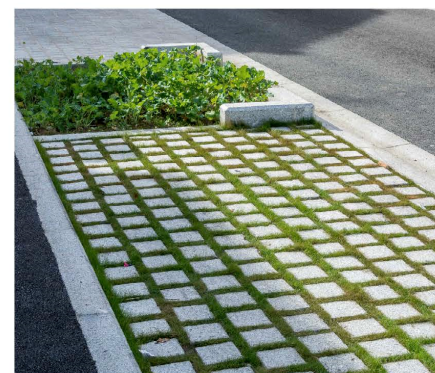
Exemple d'un parking terre-pierre parfaitement intégré dans la végétation existante

Pavés à joints enherbés

Les pavés à joints enherbés sont intéressants puisqu'ils sont en partie perméables grâce aux joints permanents entre les pavés.

Il est adapté dans le cas de zones à circulation réduite ainsi que dans les aires de stationnement.

Pour sa mise en œuvre, il est conseillé de réaliser un joint permanent de 3 cm de largeur idéal pour l'engazonnement avec une graminée maigre.



Exemple des pavés enherbés mis en place pour du stationnement



Exemple du pavé drainant HERBATURG de Kronimus pour un parking

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Dispositions générales

Les dispositions fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3.1) du règlement s'appliquent aux secteurs à dominante d'activités.

En outre,

- les surfaces libres de toutes constructions, les espaces résiduels des aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement bénéficier d'un traitement paysager à dominante végétale.
- La surface d'espaces non imperméabilisés et/ou d'espaces verts doit être supérieure à 30% conformément au Dossier Loi sur l'Eau du présent permis d'aménager de la superficie totale du terrain (cf. titre II, chapitre 5.2.3). Les toitures végétalisées sont prises en compte dans le calcul de cette surface.
- Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide d'un revêtement limitant l'imperméabilisation des sols.

5.2 Dispositions spécifiques par secteurs

Pour les entreprises situées le long de la RD 747 et de la RD 70 (secteur de la Dugeonnière), les aires de stockage ne devront pas nuire à l'image de l'ensemble de la zone d'activités.

- Elles seront donc interdites le long de ces voies.
- Elles ne doivent pas être perçues depuis l'espace public.
- Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager ou être placées sous abri traité en harmonie avec la construction principale, afin d'en éviter leur perception depuis la voie publique.

Recommandations :

Dans la mesure du possible, les aires de dépôts ou de stockage extérieures au bâtiment principal, seront réalisées sous un abri d'aspect architectural similaire au bâtiment principal ou en harmonie avec celui-ci.

Les coffrets en bordure des voies doivent être intégrés dans un muret ou un dans un espace végétal.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales, chapitre 4.