

### ■ **Caractère de la zone**

La zone du futur lotissement comprend des espaces naturels situés à l'extrême sud-ouest de l'agglomération de La Pommeraye. Cette zone s'étend sur une superficie d'environ 6 ha.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court terme.

Dans le lotissement, le règlement des zones 1AUh et UB du Plan Local d'Urbanisme s'applique et est complété par le présent règlement.

### ■ **Objectif recherché**

Le futur lotissement destiné à l'habitat doit donner une place aux problématiques environnementales dans le projet d'aménagement, en introduisant des critères supplémentaires sur la composition d'ensemble et en garantissant la bonne traduction de ces objectifs dans la conception des bâtiments, visant une utilisation raisonnée des ressources et une maîtrise des charges (énergie, eau), une meilleure gestion des flux (déplacements, déchets), ainsi que la qualité et la richesse du cadre de vie (environnement sonore et climatique, paysage, biodiversité).

Pour garantir une qualité environnementale aux constructions qui seront implantées dans l'assiette foncière du lotissement, un cabinet d'architectes-conseils a été nommé par la commune. Les futurs acquéreurs ont donc l'obligation de consulter le cabinet d'architectes Espace Temps pour élaborer leur projet de construction. Pour bénéficier au mieux de ses conseils, il est préférable que les acquéreurs contactent l'architecte-conseil le plus en amont possible de leur projet.

Ainsi, le règlement doit-il intégrer des exigences environnementales et énergétiques dans le projet d'aménagement en cours, le but étant de contribuer à la qualité environnementale du projet et de définir les conditions favorables d'une harmonisation des constructions et du paysage urbain et d'une qualification et valorisation des espaces publics.

### ■ **Opposabilité du règlement**

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article 2.

#### **ARTICLE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont admises dans la zone du futur lotissement :

- les installations techniques nécessaires à la mise en place d'équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- l'implantation de petites activités de services et de santé publique sous réserve :
  - d'être liées et physiquement rattachées à une habitation présente dans la zone,
  - de stationnements suffisants,
  - de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE**

Pour l'ensemble des lots, hors ilot A réservé pour l'implantation de logements locatifs sociaux, les accès aux lots doivent être positionnés conformément aux contraintes fixées par le plan règlementaire.

Ces accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

#### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront gérées partiellement à la parcelle par la mise en place éventuelle de puisards ou de citernes souterraines et une imperméabilisation réduite des sols.

Les eaux pluviales émanant des constructions ne doivent pas se déverser directement sur l'espace public.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Un raccordement au bassin de rétention des eaux pluviales sera possible uniquement dans l'hypothèse où le puisard aura atteint sa capacité maximale d'absorption.

Par ailleurs, pour limiter l'imperméabilisation des sols :

- pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, la surface imperméable hors emprise de la construction principale et des annexes ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de la parcelle.
- pour les parcelles d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>, la surface imperméable hors emprise de la construction principale et des annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de la parcelle.

### **ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent être implantées en respectant les données du plan règlementaire.

En l'absence de prescriptions règlementaires sur le plan, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit suivant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Les annexes à l'habitation devront être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit suivant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Par ailleurs, les constructions principales devront respecter les orientations (axe de la façade accueillant les principales pièces de vie) définies par le plan réglementaire.

## **ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales devront a minima respecter les règles d'implantation obligatoire définies sur le plan réglementaire.

### **Dispositions particulières applicables aux lots n°19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25 :**

Les constructions doivent respecter les prescriptions réglementaires du P.L.U. (article UB7) par rapport aux limites séparatives communes avec des parcelles extérieures au lotissement.

## **ARTICLE 7 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ***Hauteur maximale***

### **Dispositions particulières applicables aux lots n°19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25 :**

Les constructions implantées sur les limites séparatives communes avec des parcelles extérieures au lotissement ne doivent pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE 8 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### ***8.1 Dispositions générales***

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.

La démarche environnementale sur le lotissement implique un traitement de qualité de l'ensemble des parties de celui-ci. Une attention particulière devra être portée sur la durabilité des matériaux.

### ***8.2 Orientation et volumes des constructions***

La façade de la construction principale accueillant les principales pièces de vie doit être orientée conformément aux indications figurant au plan réglementaire.

Les volumes des constructions doivent respecter une certaine simplicité, sobriété et mettre en avant une certaine compacité.

### 8.3 Constructions annexes (cabanons, buanderie, abri de jardin, garage...)

Les façades des annexes non accolées sont :

- soit enduites,
- soit constituées de parements en bois.

Le pétitionnaire veillera à l'harmonisation des teintes des constructions présentes sur la propriété. Il devra pour cela soumettre, au plus tôt et avant dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable, son projet à l'avis de l'architecte conseil du lotissement ou de la commission communale d'urbanisme de la commune de La Pommeraye.

Les cabanons et abris de jardin pourront être de formes et d'aspects différents. Dans tous les cas, ils ne devront pas être implantés en limite de l'espace public. Leur intégration visuelle vis-à-vis de l'espace public par une haie ou un mur et l'aménagement de leurs abords devront faire l'objet d'un soin particulier. Les cabanons et abris de jardin traités comme des pastiches d'habitation sont proscrits.

*Cabanons d'aspect et de formes différentes*



*Soin dans les aménagements des abords*



*Intégration visuelle des cabanons vis-à-vis de l'espace public*



*Implantation en limite de l'espace public interdite*



## **8.4 Les clôtures**

### *8.4.1 Dispositions générales*

Les plaques de béton ainsi que les portails et clôtures en PVC sont interdits.  
Les clôtures végétales devront présenter une certaine homogénéité en se référant à la liste établie ci dessous.

Sauf dispositions règlementaires particulières, les clôtures végétales d'une hauteur maximale de 2 mètres et les haies composées de mélanges de végétaux pourront être doublées par un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1.2 mètres situé du côté intérieur de la parcelle.

### *8.4.2 Les portails*

Dans tous les cas, les teintes choisies par les propriétaires pour les portails et portillons devront être soumises, au plus tôt et avant dépôt du permis de construire, à l'avis de l'architecte conseil du lotissement ou de la commission communale d'urbanisme de la commune de La Pommeraye. Ces derniers veilleront à une harmonisation des teintes sur la propriété (menuiseries, portails, façades en parements bois,...) et entre maisons voisines.

Quand les lots sont dotés d'un portail, ce dernier doit être métallique à claire-voie ou en bois plein ou à claire-voie.

La forme et la couleur de ce dernier devront être en accord avec la forme et la teinte des dispositifs surmontant le muret de 1 mètre dans les secteurs où ce type de clôture est prévue (hauteur maximum de l'ensemble 1,60 m).

Pour les portails en bois, les piliers devront être en bois ou maçonnés.

Pour les portails métalliques, les piliers seront maçonnés suivant le type de mur ou de muret à proximité. Ces piliers devront être d'aspect traditionnel et simple.

Les ouvertures et portillons d'une largeur maximale d'1,40 mètre sont autorisés pour les parcelles donnant sur des espaces verts publics. Ils suivent les mêmes prescriptions que les portails principaux.

### *8.4.3 Les clôtures*

Si les terrains sont clos, la clôture est constituée en respectant les données du plan règlementaire :

- soit d'un muret bahut enduit, d'une hauteur de 1 mètre, surmonté d'une grille métallique ou d'un système à claire-voie en bois dont la conception devra restée simple et sobre. Le tout ne devra pas excéder 1.6 mètres,

### ***Mur-bahut avec grille métallique***



### ***Mur-bahut avec système à claire-voie***

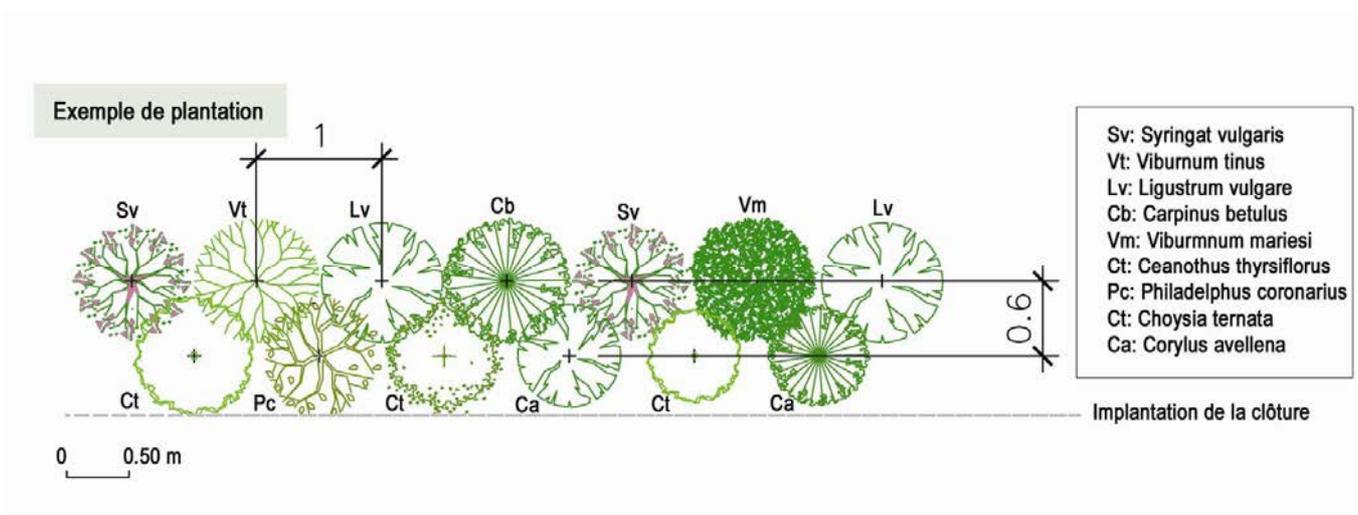


- soit d'un mur plein de 1.6 mètres enduit dont la teinte sera en harmonie avec celle de la construction principale,
- soit de haies végétales réalisées en respectant les espèces et les modes d'implantation suivants :
  - Pour les végétaux de haie taillée :
    - Charmille (Carpinus betulus)
  - Pour les végétaux de haie libre :
    - Lilas (Syringat sp.)
    - Céanothe ( Ceanothus sp.\*)
    - Oranger du Mexique (Choysia ternata)
    - Forsytia sp.
    - Hibiscus (hibiscus syriacus sp.)

\* Sp. : toutes les variétés existantes d'une même espèce

- Cornouiller (Cornus sp.)
- Laurier tin (Viburnum tinus)
- Seringat (Philadelphus sp.)
- Rosiers sp.
- Viorne (Viburnum mariesi/opulus)
- Charmille (Carpinus betulus)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Aubépine (Crataegus monogyna)
- Cognassier à fleurs (Chaenomeles sp.)
- Pommier à fleurs (Malus sp.)
- Poirier à fleurs (Pyrus sp.)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Néflier fruit (Mespilus germanica)
- Chalef (Eleagnus ebbengei)
- Troène (Ligustrum vulgare)

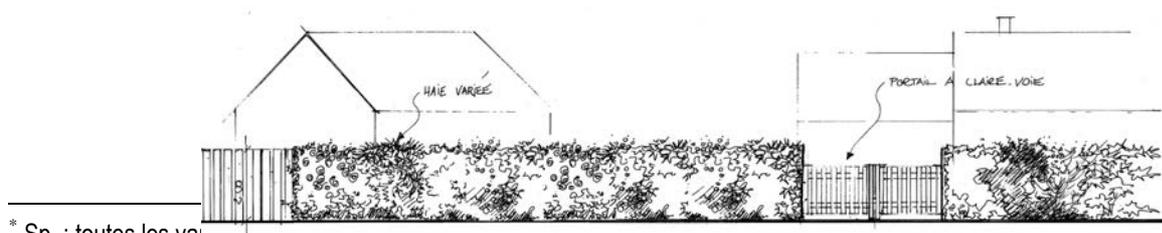
Pour les haies libres, les plantations devront être prévues sur 1 ou 2 rangs en quinconce et devant une éventuelle clôture. Les choix et les rythmes des plantations ne devront pas être répétitifs en évitant les séquences courtes.



Les haies devront être plantées à 0,80 m au minimum de la limite de la voirie ou de l'emprise publique.

Les plantations pourront être doublées par une clôture grillagée de couleur verte et à mailles soudées d'une hauteur maximale de 1,20m. Celle-ci sera implantée en arrière de la végétation (coté espace privé).

Exemple de traitement de clôture en limite de l'espace public :



\* Sp. : toutes les va

#### *8.4.4 Clôture en limite séparative*

Quand la clôture des limites séparatives est une clôture végétale, elle doit être constituée d'une haie d'essences en mélange (5 à 10 variétés) établie à partir de la liste de végétaux figurant ci-dessus.

Ces plantations devront présenter une homogénéité et une simplicité d'aspect.

#### **8.5 Les coffrets techniques**

Les coffrets techniques et boîte aux lettres seront intégrés en respectant les données du plan réglementaire soit :

- dans les retours des murs de clôture situés en limite de l'espace public,
- intégrés dans les constructions

### **ARTICLE 9 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors de l'emprise publique et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Chaque lot devra être doté au minimum d'une place de stationnement non comprise celle du garage, à l'exception de l'îlot A pour lequel le nombre de places de stationnement devra être adapté au programme des constructions à réaliser sur cet îlot.

Les entrées voitures des lots doivent respecter les dispositions du plan réglementaire. Dans l'hypothèse où la parcelle accueillerait plusieurs véhicules, les places de stationnement devront être conçues de manière à ce que les véhicules soient stationnés l'un derrière l'autre et non l'un à côté de l'autre.

### **ARTICLE 10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces publics situés au sein du périmètre du lotissement sont propriété de la commune et sont entretenus par cette dernière.

### **ARTICLE 11 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

La surface hors œuvre nette maximale théorique constructible de chaque lot ne devra pas dépasser 80% de la superficie de la parcelle.