

# Règlement de lotissement

## La Dube n° 1

### Sommaire

---

ARTICLE 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 – ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 10 – REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

ARTICLE 11 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

ARTICLE 12 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

# Règlement de lotissement « la Dube n° 1 »

---

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

Les terrains sont destinés à la construction de logements, proposant des maisons individuelles, de l'habitat groupé et des logements sociaux.

Concernant l'îlot E, il s'agit d'une parcelle conservée par la collectivité afin de réaliser à terme un aménagement ou une opération, pour laquelle le présent règlement ne s'applique pas.

Les abris pour animaux sont interdits à l'intérieur du lotissement.

## **ARTICLE 2 – VOIRIES ET ACCÈS**

Accès piéton en limite de l'espace public sur cheminement doux :

Pour toutes les parcelles du lotissement il peut être créé un seul accès piéton, en travers de la haie, à sortir sur le chemin piétonnier défini par le règlement graphique PA 10.2.

Accès aux parcelles :

Les accès aux parcelles sont strictement réglementés en dimensions et position comme indiqué sur le règlement graphique PA 10.2. L'aménagement de l'accès devra tenir compte des emplacements des arbres, coffrets et candélabres de rue.

## **ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les règles de l'article UB4 du Plan Local d'Urbanisme sont applicables aux parcelles du lotissement

## **ARTICLE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions d'habitation doivent être implantées dans la zone constructible définie sur le règlement graphique PA 10.2 en tenant compte du point d'accroche. Ne sont pas concernées les abris – piscines – locaux techniques et serres qui peuvent être installés en dehors de la zone constructible.

Ces règles s'appliquent également pour les îlots A – B – C et D

Exceptions : Abris – piscines – locaux techniques – serres

Ces constructions seront implantées à une distance minimum de 2 mètres en retrait des voies et emprises publiques

# Règlement de lotissement « la Dube n° 1 »

---

## **ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies par le règlement graphique PA10.2

Elles peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces règles s'appliquent également pour les îlots B – C et D

### EXCEPTIONS :

Certaines constructions énumérées ci-dessous peuvent être implantées en dehors de la zone constructible définie par le règlement graphique PA10.2. :

#### Abris de jardin et locaux techniques des piscines :

Conditions /

- Un seul volume de bâtiment par parcelle, en une ou plusieurs fois, sans excéder une superficie totale au sol de 15 m<sup>2</sup>
- La hauteur mesurée entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel ne pourra pas être supérieure à 2,70 mètres

Conditions /

**PISCINES :** Les piscines extérieures ou couvertes par des éléments amovibles dépourvus de fondations doivent être situées à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative la plus proche.

**SERRES :** Les serres de jardin sont autorisées sans limitation de surface. Elles s'ajoutent aux abris de jardin, locaux techniques et piscines

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 8 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les règles de hauteur applicables aux constructions sont celles définies par le règlement de la zone UB10 du plan local d'urbanisme

Ces règles s'appliquent également sur les îlots A – B et C

Sur l'îlot D, la hauteur ne doit pas excéder 9 mètres à l'égoût du toit.

Exceptions : abri de jardin (voir article 5 du présent règlement)

# Règlement de lotissement « la Dube n° 1 »

---

## ARTICLE 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### 1/ type d'architecture

L'architecture des constructions, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre les teintes criardes sont prosrites.

### 2 / toitures

La couverture des constructions doit être réalisée en tuile. La teinte sera unie de couleur rouge.

Pour les conceptions innovantes, le mariage de matériaux pourra induire l'utilisation de zinc en couverture, ou toiture végétale.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures mono pentes ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie

abris de jardin avec pentes de toit : la teinte de la couverture devra être rouge (couleur tuile).

Vérandas – serres et capteurs solaires : les dispositions du paragraphe 2 ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas, de serre et de mise en place de capteurs solaires

### 3 / matériaux de façade

Tous les matériaux de façade devront présenter une mise en œuvre parfaite ainsi qu'une cohérence dans leurs proportions aspect et ordonnancement. Les traitements en pierre apparente (pierre naturelle ou reconstituée) pour les encadrements de baies, angles des volumes, sont interdits. Seuls 2 matériaux de façades seront autorisés.

### 4/ Façades

Teintes :

Les différences de teinte sur la façade devront être justifiées, par le jeu volumétrique de la construction. Toute fresque de façade est interdite. Les teintes criardes sont prosrites.

Les teintes des façades devront être précisées sur la demande de permis de construire.

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants) doit être dissimulé à l'intérieur des constructions

Garde-corps de balcon, terrasse et rampes d'accès :

Ces éléments doivent être, soit en bois naturel ou peint, soit en métal peint ou non, soit en partie pleine (maçonnerie, béton, panneaux etc...)

# Règlement de lotissement « la Dube n° 1 »

---

Les matériaux suivants sont interdits : balustre pierre – PVC

Panneaux solaires et antennes paraboliques :

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction.

## 5/Clôture

L'édification des clôtures est soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

### En limite de voie et espaces publics

La clôture végétale est obligatoire en façade sur rue tout comme en limite avec l'ensemble des espaces publics (routins). Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,40 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte. La hauteur du muret de soubassement éventuel est limité à 15 cm

Les haies vives doivent être constituées de charmes sur la limite avec la voie principale, et de haies champêtres sur les limites avec les cheminements doux.

### Sur les limites séparatives

La clôture sera également végétale, composée d'une haie à base d'essences locales fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant à l'article 11. Un grillage pour être implanté en mitoyenneté dont la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,40 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte. La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 15 cm.

Types de clôtures interdites : les clôtures de type fibrociment, béton moulé ou plastiques sont interdites.

Grillages : tous les grillages autorisés seront plastifiés, de couleur verte, et montés sur des poteaux métalliques de même teinte. (les poteaux en ciment sont interdits). Ils devront se conformer aux hauteurs indiquées ci-dessus.

## **ARTICLE 10 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Deux stationnements du midi sont obligatoires (comme défini sur le document graphique – PA 10.2)

# Règlement de lotissement « la Dube n° 1 »

---

## **ARTICLE 11 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### Espèces végétales autorisées :

Arbustes : aubépine, cerisier de sainte lucie, chèvrefeuille des bois, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, bourdaine, églantier, fusain d'Europe, néflier, noisetier, nerprun purgatif, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane.

Arbres à hautes tiges : bouleau, charme, chêne sesille, cormier, érable champêtre, érable plane, merisier, noyer, tilleul, arbres fruitiers.

### Espèces végétales préconisées :

Pour les arbres isolés : essences locales fruitières ou feuillues

Pour les haies mono-spécifiques : charmes, hêtres, buis, troènes

Pour les haies champêtres et variées : aubépines, spirées, rosiers, noisetiers, lilas, saules, sureaux, amélanchiers...

### Espèces végétales interdites :

Sont interdites en haies continues les essences suivantes : cyprès, thuyas, laurier, conifère et toute espèce végétale étrangère au contexte naturel

## **ARTICLE 12 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

# Règlement de lotissement « la Dube n° 1 »

**Tableau de répartition de la S.H.O.N.**

La S.H.O.N. totale attribuée dans le cadre du lotissement est de 18 900 m<sup>2</sup>  
Elle est répartie conformément au tableau ci-après :

Lot ou ilot	Superficie en m <sup>2</sup>	SHON	Lot ou ilot	Superficie en m <sup>2</sup>	SHON
1	588	300	28	505	300
2	694	300	29	415	300
3	603	300	30	666	300
4	500	300	31	407	300
5	550	300	32	399	300
6	581	300	33	1039	300
7	665	300	34	548	300
8	682	300			
9	488	300	35	649	300
10	471	300	36	596	300
11	464	300	37	992	300
12	459	300	38	597	300
13	422	300			
14	344	300	39	530	300
15	400	300	40	662	300
16	385	300	41	854	300
17	398	300	42	548	300
18	406	300			
19	409	300	43	821	300
20	391	300	44	643	300
21	414	300	45	667	300
22	541	300	46	719	300
23	444	300	47	390	300
24	405	300	48	519	300
25	411	300	Ilot A	3531	1200
26	391	300	Ilot B	1573	900
27	563	300	Ilot C	935	600
			Ilot D	2339	1500
			Ilot E	834	300

	Superficie	SHON
Totaux en m <sup>2</sup>	35.447	18900

A BEAUPREAU le 31 janvier 2012

