

Département de La Loire-Atlantique
Commune de CLISSON

La Dourie

PROPRIETES DES CONSORTS BLANLOEIL

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

LOTISSEMENT

Lotissement "Les Jardins de la Dourie"

PA10 - REGLEMENT

MAÎTRES D'OUVRAGES

Mme BLANLOEIL Annick
1, chemin du Fleuriste
44190 CLISSON

Mme BIDAUBAYLE Eliane
82, impasse Pierre Latécoère
33127 SAINT JEAN D'ILLAC

Géomètre-Expert & Maître d'Oeuvre



PROGEO CONSEILS
Géomètres-Experts

S. LEBOEUF - N. DECHENAU

8bis, Place Saint Jacques - 44 190 CLISSON
Tel 02.40.54.02.30 - Fax 02.40.54.09.62
e-mail : contact@progeoconseils.com



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Date	Modifications	Visa
16/12/2024	Projet PA	Q.F.
20/12/2024	Dépôt permis d'aménager	Q.F.
----	----	----
----	----	----

- Les coordonnées sont rattachées au système légal de référence : le RGF 93 (projection Lambert 9 zones - zone n°6 - CC47)
- Le nivellement est rattaché au N.G.F. (IGN 69) par mesures GPS basées sur le réseau TERIA

I - Objet

Le présent règlement a pour objet, de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, imposées par le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé in extenso dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de reventes ou de locations successives.

II – Rappel de l'obligation du Permis de Construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

III – Dispositions complémentaires aux règles du Plan Local d'Urbanisme

Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de la ville de CLISSON, sont applicables à la partie constructible des lots du présent lotissement (**zone Nh1a**).

Ces prescriptions sont reprises ci-dessous. Certaines prescriptions, apportent en outre des éléments de règlement spécifiques propres au lotissement.

✓ **ARTICLE Nh1 - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article NH1. 2
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article NH1. 2
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article NH1. 2,

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

Installations et travaux divers

- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

Éléments repérés comme patrimoine bâti remarquable au titre de la Loi Paysage (L.123.1.7 du Code l'Urbanisme)

- Il est interdit de démolir les bâtiments remarquables repérés au titre de la loi paysage et figurant aux documents graphiques sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Zones humides

Dans les zones humides à fortes potentialités repérées dans l'atlas cartographique en annexe du PLU :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique

✓ **ARTICLE Nh1 - 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont nécessaires aux activités agricoles et viticoles.
- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale autorisée dans la zone.

- L'adaptation, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole et viticole dans la mesure de leur compatibilité avec l'habitat existant. En référence à l'article L. 111-3 du Code Rural (sur la règle de réciprocité), les extensions à destination d'habitat ne sont autorisées que si elles n'apportent pas de gêne à l'activité agricole préexistante et ne réduise pas les distances entre lesdites habitations avant extension de la surface de plancher et les chais en activité lorsque ceux-ci sont implantés à moins de 50m des habitations concernées. Pour les bâtiments d'élevage en activité, cette marge de recul est de 100m.
- Pour toute construction nouvelle sur un terrain jouxtant ou à cheval sur la zone A, le projet devra comporter une clôture qui sera obligatoirement édifiée sur la limite de zone NH1 telle que définie dans le document graphique.
- Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) situées :
 - soit dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension mesurée, sans être nécessairement liée à une activité agricole,
 - soit dans une nouvelle construction complémentaire d'une exploitation agricole et établie à proximité immédiate du corps d'exploitation sauf impossibilité technique résultant de risques ou de nuisances sanitaires liés à l'activité agricole.
- Pour toute opération supérieure à 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements sociaux tel que définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.
- Pour les constructions repérées au document graphique comme « éléments du patrimoine bâti remarquable » au titre de la loi paysage sont uniquement admis les travaux d'extension et d'amélioration s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments sans effet de dénaturer le caractère remarquable du bâtiment ».
- Dans les zones humides à faibles et moyennes potentialités repérées sur la carte « potentialités des milieux » en annexe du PLU :

Lors de projets d'aménagement, l'ensemble des mesures permettant de préserver l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides devront être étudiées. En cas d'affouillements, d'exhaussements et de remblaiements, il devra être démontré qu'aucune autre alternative permettant d'assurer la conservation des zones humides n'est possible, et des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.

- Dans les zones humides repérées en annexe du PLU, des utilisations et occupations du sol pourront être autorisées pour :

- Les travaux d'équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'aucune autre alternative n'est possible,
- Les mesures de conservation, de protection, de gestion et de restauration des zones humides,
- Les cheminements piétonniers sous réserve de ne pas engendrer d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols.

✓ **ARTICLE Nh1 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

3.1. Conditions de desserte :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques et dimensions sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et de viabilité hivernale ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Conditions d'accès :

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions ou une insertion dans la marge de recul éventuelle en retrait des limites séparatives.

✓ **ARTICLE Nh1 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT :**

4.1 – Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En particulier, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie avec un débit correspondant aux services de secours.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public.
- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux instructions des textes en vigueur.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement Non Collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tout moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire dans les conditions prévues par l'arrêté ministériel 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.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités pratiquées et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Le réseau éclairage reste privé sur les voiries privées.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

Des dérogations pourront être desservies sous réserve d'accord express par les services techniques compétents de la collectivité.

En vertu des articles L.332-15 et R.315-29 du Code de l'Urbanisme, il y a obligation pour les promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

✓ **ARTICLE Nh1 - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :**

Il n'est pas fixé de règle

✓ **ARTICLE Nh1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1 Dans le sous-secteur NH1 a, les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer.

6.2 Dans le sous secteur NH1 b, les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes au public existantes ou à créer.

6.3 Conformément aux prescriptions du schéma Routier Départemental, **en dehors des zones urbanisées**, un recul s'applique par rapport à l'axe de la voie :

- RD 149 (Déviation Nord / Est, voie à grande circulation et Route Principale de Catégorie 2) : recul minimum de 75m pouvant être ramené à 35m en cas d'élaboration d'un projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.
- RD 763 (Route de Cugand, voie à grande circulation et Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour les constructions à usage d'habitat et 75m pour les constructions à usage d'activités pouvant être ramené à 50m en cas de projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.
- RD 117 (Route de Saint-Lumine, Liaison structurante) : recul minimum de 100m pour des constructions à usage d'habitat et 50m pour les constructions à usage d'activités.
- Pour les autres Routes Départementales du Réseau de Desserte Locale : un recul minimum de 25m doit être appliqué.

6.4 Des implantations différentes du 6.1 peuvent être autorisées ou imposées pour :

- permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles du présent article ;
- en cas d'extension, de reconstruction partielle, de surélévation ou changement de destination d'une construction existante implantées avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions peuvent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue ;
- tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine ;
- tenir compte de la configuration des parcelles ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le sous secteur NHA1b, pour favoriser l'implantation bioclimatique des bâtiments ;
- Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupées de plus de 5 logements.

PRECISIONS SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT :

Pour les lots n°1, un recul de 3m est imposé le long de la route du Bois du Collège

Pour les lots n°1, 2 et 3, du fait de la configuration des parcelles, l'implantation à l'alignement n'est pas imposée.

✓ **ARTICLE Nh1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1 Dans le sous secteur NH1a, les constructions devront être édifiées sur une ou deux des limites séparatives latérales de manière à respecter l'alignement des constructions en ordre continu (forme traditionnelle des villages)

En cas de retrait sur une des deux limites séparatives, celui-ci devra respecter une distance au moins égale à la ½ hauteur au faîtage du bâtiment à construire avec un minimum de 2 m.

7.2 Dans le sous secteur NH1b, et :

- Dans une bande de 20 m

Comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privée ouverte au public les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 3m.

- Au-delà de la bande de 20 m

Comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privée ouverte au public, les constructions doivent obligatoirement être édifiées en retrait des limites séparatives. La distance minimale à observer doit être égale à la hauteur du bâtiment à construire. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 ou du 7.2 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas présentés ci-dessous :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions du présent article.
- au-delà de la bande de 20 mètres, une construction peut être édifiée sur une limite séparative dans les cas suivants :
 - o édification d'annexe à la construction principale dans la limite de 50 m² de surface de plancher, la hauteur de la construction en limite ne pourra excéder 3,20 m sur la limite de propriété
 - o extension de la construction existante de la limite de 30% de surface de plancher, la hauteur de la construction en limite ne pourra excéder 3,20 m sur la limite de propriété
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- pour les constructions nouvelles, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin, et ce, dans un souci d'harmonisation, de continuité urbaine et d'intégration dans l'environnement immédiat
- pour les constructions dont le niveau de performance énergétique est supérieur à la réglementation en vigueur
- pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 5 logements

7.4. Cas particuliers des constructions en limites de zones agricoles ou naturelles

Les constructions devront respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A ou naturelles stricte N du PLU.

Pour les projets jouxtant un Espace Boisé Classé ou les haies protégées au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme inscrites au document graphique, le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

7.5 Des implantations différentes du 7.4 peuvent être admises uniquement sur les unités foncières situées en zone NH1 et en zone A ou N :

- Pour l'extension des constructions existantes situées dans ou à proximité immédiate de la zone de recul de 10 mètres, à la date d'approbation du PLU, en 2008, dans la limite de 30% de la surface de plancher et avec un maximum de 60m² de surface de plancher, et sous réserve de :

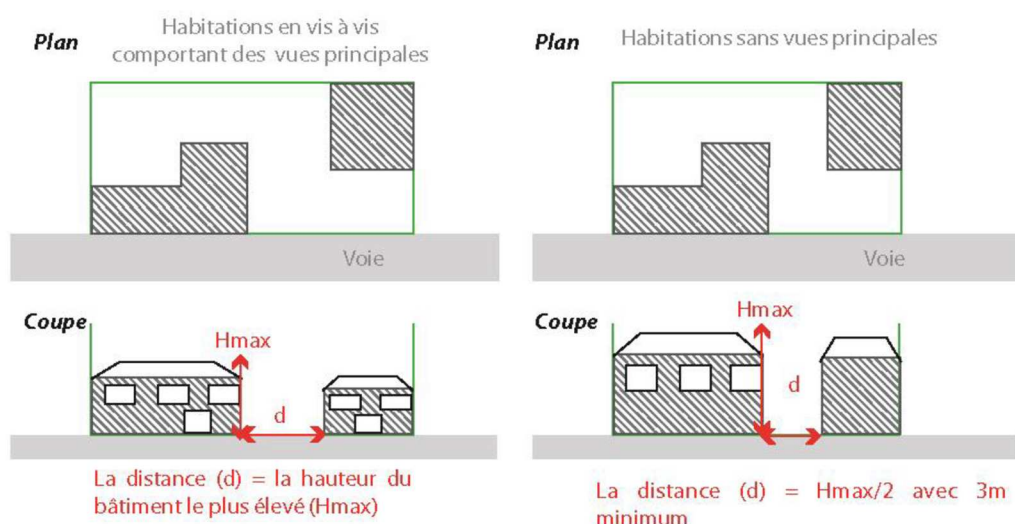
- respecter les articles 7.1, 7.2 et 7.3 du règlement,
- ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires,
- être justifié par la configuration de la parcelle qui empêche l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété.
- Pour la construction d'annexes à l'habitation, de piscines, de murs et de clôtures, et sous réserve de :
- respecter les articles 7.1, 7.2 et 7.3 du règlement,
- ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires,
- être justifié

✓ **ARTICLE Nh1 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Dans le sous secteur NH1a, dans le cas de constructions non contiguës sur une même propriété :

- Lorsque les constructions comportent des baies constituant l'éclaircissement principal des pièces principales, sur les deux façades en vis à vis, la distance est égale à la hauteur de la construction la plus élevée.
- Lorsque les 2 constructions en vis à vis comportent des vues secondaires ou des murs aveugles, la distance entre les deux constructions est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ



✓ **ARTICLE Nh1 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

9.1 Dans le sous secteur NH1a, il n'est pas fixé de règle.

9.2 Dans le sous secteur NH1b, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder (annexes comprises) 40% de la superficie totale de la parcelle.

✓ **ARTICLE Nh1 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines sans pouvoir excéder

- pour les habitations : 7m mesurée du niveau du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- pour les constructions à usage agricoles : 10m mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au faîtage.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

✓ **ARTICLE Nh1 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**

11.1. Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

« 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, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les 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 » (art. R 111-21).

Les constructions doivent s'intégrer à la séquence de la voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques volumétriques des constructions avoisinantes et notamment de la composition des façades limitrophes, des rythmes verticaux et horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant, de la volumétrie des toitures.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Les constructions contemporaines pourront être autorisées à la condition d'une composition architecturale de qualité s'insérant en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les éléments de patrimoine bâti remarquable sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.2. Traitement des façades

Les façades (et pignons) existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement en bois, brique, pierre, brique de parement... ou un enduit taloché ou gratté de couleur claire. Les matériaux utilisés doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc) est interdit.

11.3. Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être implantés de façon à être le moins visible des voies et emprises publiques ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public (implantation et couleur).

11.4. Toitures et couvertures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16° et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles semi rondes, tige de botte, de teinte rouge orangée en usage dans la région. Les toitures des constructions et des parties des constructions d'architecture contemporaine pourront être différentes. Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en accord avec l'environnement immédiat.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés en s'intégrant à la toiture.

Toutefois, pour les annexes et garages, ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les toitures à 1 pente, les toitures terrasses et les toitures mansardes sont admises. Dans le cas de toitures terrasses notamment concernant les annexes et garage, leur végétalisation est fortement recommandée pour participer à la rétention de l'eau à la parcelle.

Par ailleurs, pour les constructions implantées en parcelle d'angle, un traitement particulier est autorisé.

11.5. Clôtures

La clôture assure la première représentation de l'habitation sur la rue et a un impact visuel important sur le paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation :

- En évitant la multiplicité des matériaux
 - En recherchant la simplicité des formes et des structures,
 - En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être harmonieusement intégrés à ces clôtures.

En tout état de cause, les murs traditionnels représentant une valeur patrimoniale (murs de pierre notamment) devront être conservés ou restaurés.

Lorsqu'une clôture se situe dans un carrefour, les règles pourront être adaptées afin de garantir la sécurité et la visibilité routière.

11.5.1 Aspect des clôtures

Pour toutes les clôtures, les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, béton...) doivent être enduits sur toutes leurs faces, dans une teinte proche de celle de la maison. Les teintes trop claires ou trop vives ne sont pas autorisées.

L'utilisation du plastique (PVC etc) est interdite.

Pour les clôtures visibles depuis d'espace public

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU) doublées ou non d'un grillage de couleur sombre,
- Soit par des murs en pierres ou en maçonnerie recouverts d'un enduit,
- Soit par un dispositif à claire-voie* comportant ou non un mur bahut**, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU).

Les portails et portillons devront s'intégrer de façon harmonieuse avec le reste de la clôture. Les matériaux et la couleur devront ainsi être identiques à ceux du reste de la clôture et du contexte environnant. La hauteur des piliers et des vantaux devra également concorder avec celle du reste de la clôture.

Les fixations sur les dispositifs de clôtures dans le but d'obtenir un effet de brise vue sont interdits.

Le grillage seul, de quelque nature que ce soit, n'est pas admis sur le mur bahut.

11.5.3 Hauteur des clôtures

a) En façade sur rue, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui la jouxte, avant tout remaniement du terrain.

▮ Règle générale

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. Lorsque le projet prévoit une partie pleine (mur en pierre ou en maçonnerie), celle-ci ne pourra excéder 1m : elle pourra être surmontée de dispositifs à claire-voies* et/ou végétalisés.

▮ Cas des clôtures en façade sur rue et intégrant un mur de soutènement

Lorsque le mur de soutènement atteint une hauteur supérieure à 1,50 mètres, il pourra être admis, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, qu'au-delà de cette hauteur, le mur de soutènement puisse être rehaussée d'un dispositif à claire voie de 1,50 mètres maximum, doublée ou non d'une haie composées d'essences locales.

Lorsque le mur de soutènement mesure une hauteur inférieure à 1,50 mètre, la clôture comprenant le mur de soutènement ne pourra dépasser 2,50 mètres de hauteur. La partie supérieure du mur de soutènement sera constituée d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

▮ Cas des clôtures implantées en haut de talus en limite d'emprise publique

Lorsqu'une clôture est implantée en haut d'un talus, elle devra respecter la règle générale et ne pourra être supérieure à 1,50 mètre.

b) En limite séparative, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol du terrain, avant tout remaniement du terrain.

▮ Règle générale

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Néanmoins, dans le cas de la présence d'un mur de qualité ou d'intérêt patrimonial, la nouvelle clôture pourra s'aligner sur la hauteur du mur existant à condition de respecter une continuité dans les matériaux utilisés : enduit, pierres apparentes, etc.

▮ Cas des clôtures bordant des espaces libres paysagers, des espaces verts, des cheminements doux

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. Lorsque le projet prévoit une partie pleine (mur en pierre ou en maçonnerie), celle-ci ne pourra excéder 1m : elle pourra être surmontée de dispositifs à claire-voies* et/ou végétalisés.

▮ Cas des bordures en limite du domaine ferroviaire

Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres.

* *Dispositif à claire-voie : clôture ou garde-corps composé d'éléments espacés et laissant passer du jour entre eux.*

** *Mur bahut : mur bas sur lequel repose une grille ou une balustrade.*

11.6. Annexes

Les abris bois type chalets sont autorisés dans une limite de 10m².

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.7. Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale ou dans l'éco-construction.

✓ ARTICLE N°1 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.

En outre pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 m de longueur.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

12.1. Normes de stationnement

▮ Stationnement des 2 roues :

En cas de création d'immeuble d'habitat collectif et établissement recevant du public, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface.

▮ Stationnement des véhicules automobiles :

	Surface de plancher	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat		2 places / logement	1 place supplémentaire pour 3 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée. Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle
2. Hébergement (gîte, chambre d'hôte) lié à l'activité agricole		1 place /chambre ou emplacement	

Dans les cas non prévus aux alinéas dans le tableau ci-dessus, le nombre de place de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

✓ **ARTICLE Nh1 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS :**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement visant un changement de destination de l'espace boisé y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le couvert végétal de qualité doit être préservé lorsqu'il existe.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² dans le sous-secteur NH1b, la surface d'espaces verts à créer ou réhabiliter devra être supérieure à 40%

✓ **ARTICLE Nh1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Il n'est pas fixé de règle.

IV – Nombre de logements et distribution de la surface de plancher par lot

TABLEAU DE SUPERFICIES			
LOT N°	Superficie Arpentée	Surface de Plancher Maximale Autorisée	Nombre de logement maximum autorisé
1	465 m ²	240 m ²	1
2	711 m ²	240 m ²	1
3	1 144 m ²	240 m ²	1
TOTAUX	2 320 m²	720 m²	3

V – Collecte des ordures ménagères et des sacs de tri sélectif

Le ramassage des ordures ménagères et des sacs de tri sera effectué à l'entrée du lotissement sur la route du Bois du Collège. Chaque usager prendra soin d'acheminer son bac et ses sacs à cet endroit la veille du jour de la collecte et rentrera son bac dès que la collecte aura eu lieu.

Les camions de répurgation de la Communauté d'Agglomération « Clisson, Sèvre et Maine Agglo » n'auront ainsi pas besoin de pénétrer à l'intérieur du lotissement.

VI – Dispositions liées à la Défense Incendie

En référence à l'arrêté préfectoral du 29 juin 2017, portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Loire Atlantique (RDDECI), les acquéreurs des lots et leurs constructeurs veilleront, dans le cas d'une réalisation de construction accolée en limite de propriété ou à moins de 4m de celle-ci, à réaliser un mur coupe-feu de 1 heure vis-à-vis de ladite limite de propriété.