MAITRISE D'OUVRAGE

HELIO AMENAGEMENT
170 rue de Saint Malo
35000 RENNES
Tél : 02.99.85.93.59

ARCHITECTE - URBANISTE

atelier Perroteau
801 avenue des Champs Blancs
35 510 CESSON-SEVIGNE
Tél : 06 27 59 42 25
Contact@atelier-perroteau.fr

GEOMETRE-EXPERT

HAMEL ASSOCIES
Géomètre-Expert DPLG
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tèl. : 02 99 62 52 10
acigne@hamel-associes.com

MAITRISE D'ŒUVRE VRD

INFRACONCEPT
Bureau d'Etudes V.R.D.
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tèl. : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept35.fr

Juillet 2026

Dossier : 2503

COMMUNE LA VILLE-ÈS-NONAIS

Quartier Roty



Indice :

Modifié le :

PA 10– REGLEMENT

Table des matières

Table des matières 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
1 - Objet du règlement 3
2 - Remise aux acquéreurs 3
3 - Caractéristiques des terrains 3
4 – Redivisions / Morcellement 3
5 - Réunion de lots 3
6 - Champs d'application territorial 4
7- Visa sur permis de construire 4
DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS 6
1-1 Destinations et sous-destinations autorisés et soumis à conditions 6
1-2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités. 6
1-3 Mixité fonctionnelle et sociale 6
2-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 7
1. Cadre général pour toutes les constructions 7
2-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 7
1. Cadre général pour toutes les constructions 7
2. Sous-Sol : 7
2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 8
2-4 Emprise au sol 8
2-5 – Hauteur des constructions 8
2-6 . Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 9
1. Prescriptions générales : 9
2. Prescriptions particulières : 9
2-7 Les clôtures 14
1. Le traitement des limites et clôtures 14
2. Pare-vue 20
2-8 Stationnement des véhicules 20
2-9 Espaces libres -plantations 21
2-10 Surface de plancher 22
3-1 Voirie et accès des lots 23
1. Voirie 23
2. Accès des lots 23

3-2 Desserte par les réseaux 23
1. Eau potable : 23
2. Assainissement : 23
3. Téléphone : 24
4. Fibre optique : 24
5. Electricité : 25
6. Gaz : 25

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Ce règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il vient compléter les règles du plan local d'urbanisme (PLU) de La Ville-ès-Nonais, document opposable sur la commune de La Ville-ès-Nonais.

Ce règlement s'appuie sur les dispositions applicables à la zone AU.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2 - Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

3 - Caractéristiques des terrains

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées sur le plan de composition.

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

4 – Redivisions / Morcellement

Il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement.

5 - Réunion de lots

A chaque lot correspond une seule construction principale. La réunion des lots est interdite.

6 - Champs d'application territorial

Ce règlement est applicable au lotissement dénommé « Quartier Roty », adresse 41 rue Jacques Cartier 35 430 La Ville-ès-Nonais.

L'ensemble du terrain loti est cadastré en section AB 559 partielle, 565 et ZB 237,238,239 et 240 (ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage) pour une contenance totale cadastrale approximative de 8 312 m².

Programmation :

Le présent lotissement est composé de :

- 20 lots d'habitation individuelle, numérotés de 1 à 20 dont 4 lots destinés pour des maisons T3.
- 1 lot de collectif ou intermédiaire de 4T2 et 4T3 (ou 6T3 et 2T2) en locatifs aidés et une surface commerciale de minimum 140m² (équivalent 2 logements). Le collectif sera réalisé sur le lot A et les stationnements privés qui lui seront attribués serons réalisés sur les lots A' et A''.

7- Visa sur permis de construire

Une mission visa sur permis de construire a été confiée par le lotisseur à l'atelier Perroteau architecte urbaniste. Les acquéreurs ne pourront déposer leur dossier de demande de permis de construire en mairie qu'après avoir obtenu l'avis favorable de l'architecte sur leur projet.

Il est fortement conseillé de prendre contact avec l'architecte conseil au plus tôt afin de lever toutes les interrogations avant même la conception du projet de construction.

Deux temps d'échanges sont prévus :

Dans un premier temps, le maître d'oeuvre du projet transmettra des plans et volumétries de niveau esquisse au format numérique pour permettre :

- D'arrêter l'implantation, la volumétrie, l'altimétrie et les grandes lignes du projet ;
- De définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens …)

Dans un second temps un dossier complet de demande de permis de construire sera transmis à l'architecte conseil au format numérique afin de vérifier :

- La nature et les caractéristiques des matériaux et du mode constructif ;
- Les détails du traitement des façades et éventuellement des clôtures ;
- La nature des aménagements extérieurs.

A réception de l'ensemble des pièces, l'architecte conseil vise le dossier de permis de construire sous un délai de 2 semaines et transmet son avis au maître d'œuvre du projet qui le joindra à la demande de permis de construire.
Le délai de 2 semaines démarre à réception d'un dossier complet et ne comprend pas les allers retours éventuels ni les congés scolaires et jours fériés.

NOTA : Le permis de construire ne pourra être instruit sans le visa de l'architecte conseil. Cependant le visa donné par ce dernier ne préjuge pas de l'acceptation du permis de construire.

Dans le cas de permis de construire modificatif, L'architecte conseil devra recevoir les dossiers de demande de permis modificatif préalablement au dépôt en Mairie afin de transmettre son avis qui devra être joint aux dossiers.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS

Les dispositions relatives aux zones AU du règlement du plan local d'urbanisme de La Ville-ès-Nonais sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1-1 Destinations et sous-destinations autorisés et soumis à conditions

Les constructions à usage d'habitation, ou l'exercice de profession indépendante ou libérale à l'exclusion de toute autre activité sont permises sous réserve d'être incorporées à la construction principale et si elles ne créent pas de gêne pour le voisinage.

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation par lot.

La construction principale correspond au volume le plus important d'un bâtiment constitué d'un seul tenant.

1-2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités.

Seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les activités de profession indépendante ou libérale sont autorisées sous réserve d'être intégrée à la construction principale et ne créant pas de gêne pour le voisinage. Le stationnement nécessaire à l'accueil du public devra être assuré sur la parcelle.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle :
Elle est définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU. Elles s'apprécient à l'échelle du périmètre des OAP.

La mixité sociale :
Elle est définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU. Elles s'apprécient à l'échelle du périmètre des OAP.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cadre général pour toutes les constructions

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire dans les zones constructibles indiquées sur le plan de composition.

Les constructions non implantées en limites de voies et emprises publiques doivent être édifiées au minimum à 1m de celles-ci.

Les implantations et orientations proposées sur le plan d'implantation ont été choisies pour que les constructions et les jardins bénéficient de l'ensoleillement le plus favorable.

Les abris de jardins ne devront pas être visible depuis les voies de desserte des lots. Ils peuvent être implantés hors zone d'implantation des constructions figurant au plan de composition du lotissement, sous réserve du respect des articles 2.6 et 2.7.

Implantation de seuil :
Les seuils de l'ensemble des constructions, y compris celui du garage, devront respecter la cote minimale d'implantation indiquée sur les plans de composition et les plans de vente des lots.

2-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cadre général pour toutes les constructions

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire dans les zones constructibles indiquées sur le plan de composition.

Les constructions, doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1,50m par rapport à la limite séparative.

Nota : les ouvertures des façades en mitoyenneté sont régies par l'article 678 du code civil.

2. Sous-Sol :

Les constructions en sous-sols sont interdites à l'exception des caves qui ne devront pas avoir une surface supérieure à 15m². Dans ce cas, les accès seront obligatoirement intérieurs.

2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

2-4 Emprise au sol

La recherche de l'optimisation maximale de la parcelle est demandée.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments du lotissement ne pourra excéder 3 500 m² et sera répartie selon le tableau suivant :

TABLEAU D'EMPRISE AU SOL			
Lots	**Surface m²**	**Lots**	**Surface m²**
A	550		
1	180	11	120
2	150	12	120
3	120	13	120
4	150	14	120
5	150	15	180
6	150	16	150
7	140	17	140
8	150	18	150
9	180	19	150
10	180	20	150
Total surfaces emprise au sol en m²			3 500

2-5 – Hauteur des constructions

Volume principal :
La hauteur des constructions se limitera à un gabarit maximal de R+1+c.

Volumes secondaires et annexes :
Les extensions pourront s'accorder à la hauteur du volume principal sans aller au-delà.

Pour les annexes closes, c'est à dire dotées de murs, la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage.
Les annexes ouvertes dédiées au stationnement de véhicules hauts (carports pour camping-car) pourront accorder leur hauteur en harmonie avec celle de la construction principale.

2-6 . Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Prescriptions générales :

Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres au caractère patrimonial de La Ville-ès-Nonais.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments jointifs et contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches…

Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région

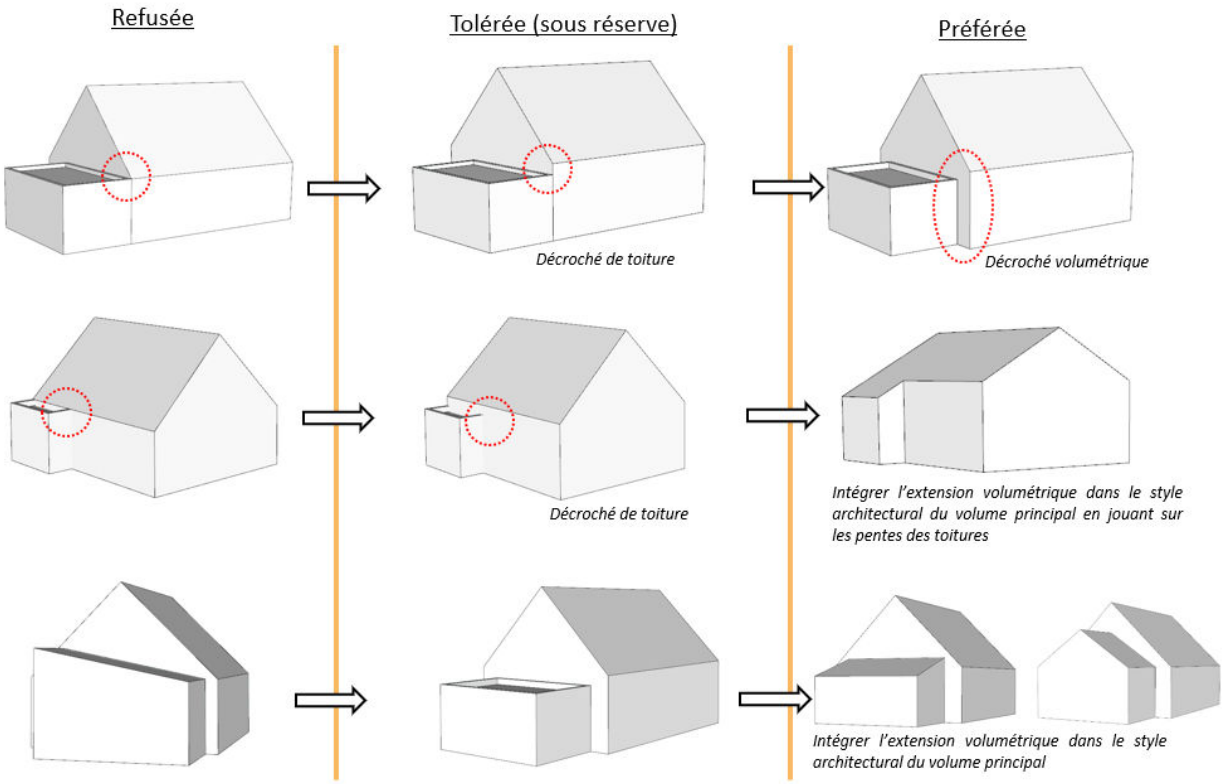
2. Prescriptions particulières :

a. Les volumes :

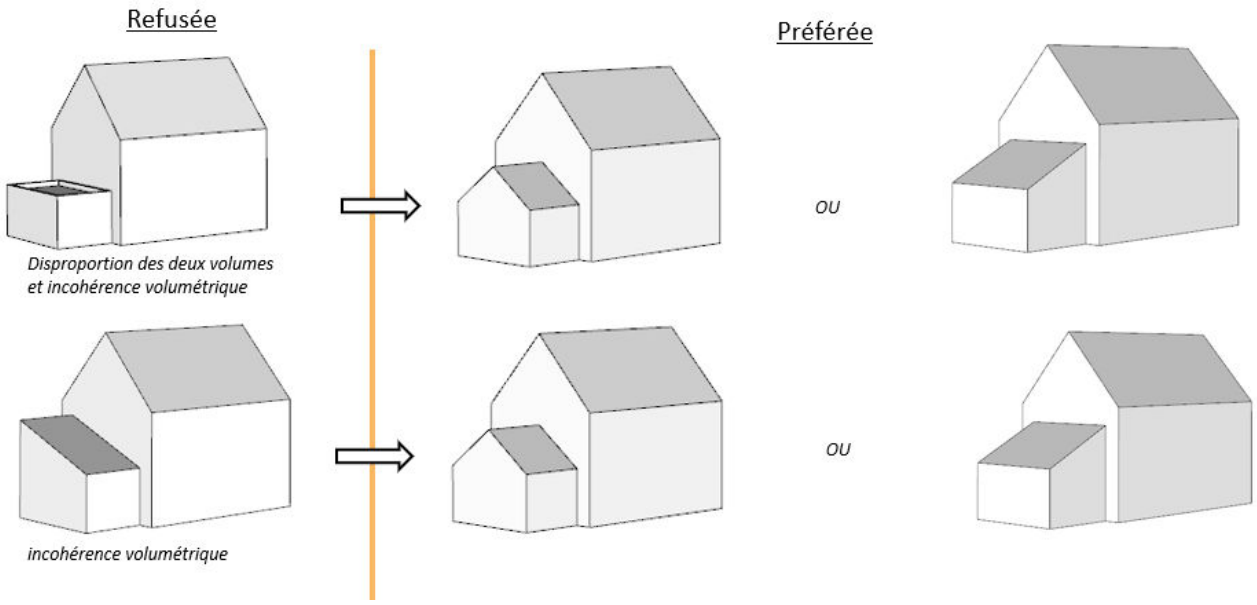
Les constructions seront caractérisées par des volumétries simples. Elles seront composées d'un volume principal de base rectangulaire ou carré et éventuellement de 1 ou 2 volumes secondaires de dimensions suffisantes pour créer une harmonie volumétrique d'ensemble.

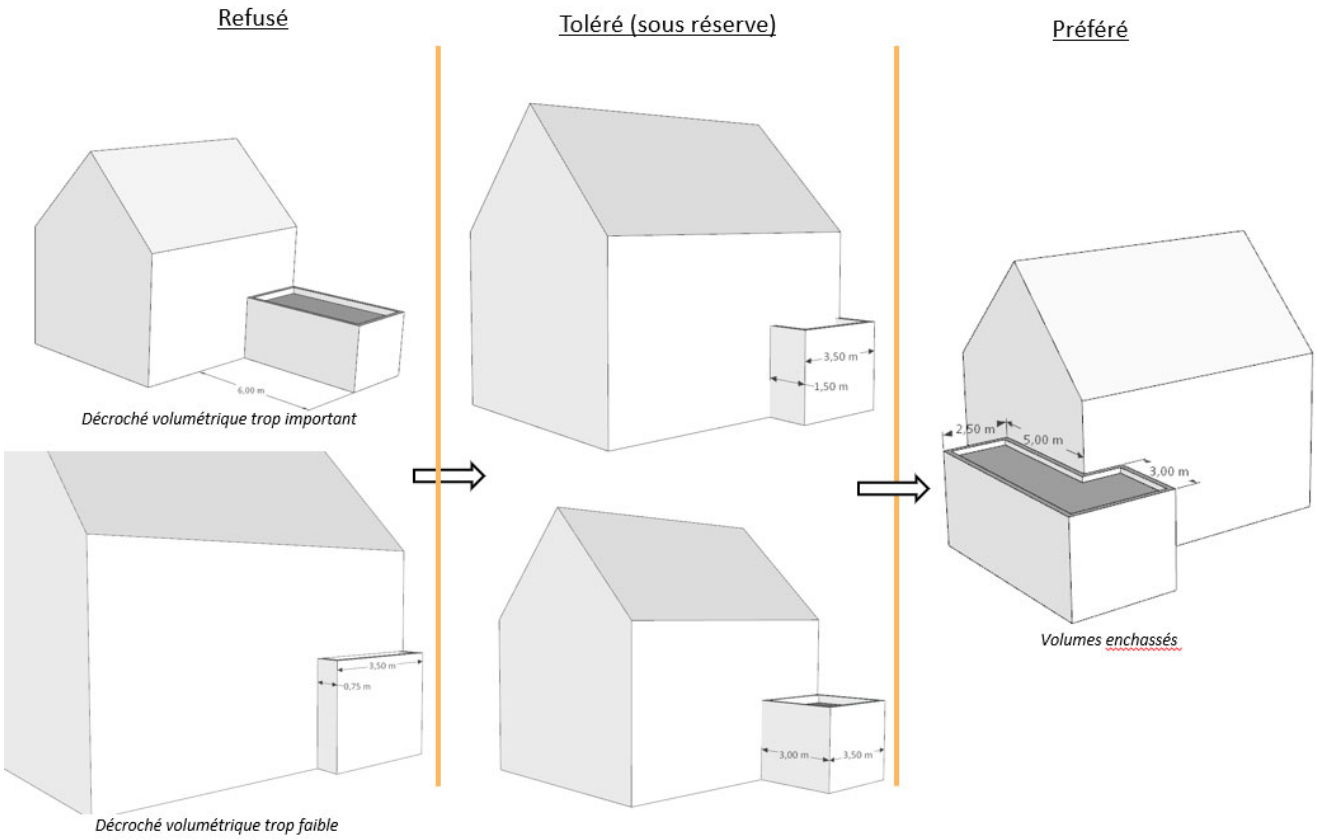
Les volumes secondaires et décrochés de façades devront avoir les dimensions d'un espace de vie habitable avec une longueur minimale de 3,00m par une largeur minimale de 1,50m.

Composition volumétrique en RDC



Composition volumétrique en R+1





b. *Couvertures et toitures :*

Généralités :

Le dessin de la toiture et son rapport à la volumétrie de la construction et au niveau du toit mitoyen doit être pris en compte pour une harmonie générale de la rue.

Le volume principal sera couvert d'un toit 2 pans.

Le sens du faîtage devra respecter le sens d'implantation indiqué sur le plan de composition.

Le ou les volumes secondaires seront couverts :

- Soit d'un toit 2 pans
- Soit d'un toit monopan,
- Soit d'un toit terrasse avec acrotère végétalisé ou non.

Afin de contribuer à l'harmonie individuelle des constructions et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier s'il existe deux volumes secondaires, ceux-ci seront couverts par la même typologie de toiture (toit 2 pans ou toit monopan ou toit terrasse).

Les pentes des toits deux pans devront s'inscrire dans un angle compris entre 40° à 50° par rapport à une ligne horizontale.

Les matériaux des toitures à deux pans sera soit en ardoise ou similaire soit en zinc ou similaire.

Les membranes plastiques sont autorisées uniquement sur toiture terrasse avec acrotère. Les toitures végétalisées sont admises, et même encouragées.
Les couvertures de type tôles ondulées, tuiles mécaniques, tuiles en résine polymères et shingle sont interdites.

c. *Façades :*

Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

Elles devront être traitées de manière soignée mettant en évidence une composition simple et organisée des ouvertures.

La forme des fenêtres privilégiera la verticalité et les dimensions traditionnelles locales. Les fenêtres en longueur sont à éviter sauf si cela participe pleinement à la cohérence architecturale de la construction.

Pour l'éclairement des combles le cas échéant, des lucarnes ou des châssis encastrés doivent être proportionnés au reste des ouvertures présentes ou à créer sur le bâtiment. Pour les châssis encastrés, leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

Les descentes d'eaux pluviales devront être de section ronde et présenter une teinte identique à celle du matériau de façade sur lequel elles sont fixées, sauf lorsqu'elles sont réalisées en zinc naturel.

L'aspect et la teinte des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec la construction elle-même et les constructions avoisinantes.

Chaque construction associera **au maximum deux matériaux de parement** (enduit, pierre, bardage bois ou métallique).

Chaque construction associera **au maximum deux teintes de revêtement de façade.**

Si la construction comprend plusieurs volumes, chaque volume sera uniformément traité d'une même teinte et matériau. Les bandeaux de couleur et trait au fer, notamment entre deux ouvertures ne sont pas autorisés.

Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc.

Les teintes des enduits de façades du volume principal, des volumes secondaires et des annexes de la construction devront être identiques ou similaire à la palette suivante extraite du nuancier PRB :



40 Cévennes- 757 Gibraltar- 588 Oslo- 901 Berry- 383 Islande – 23 Franche-Comté

625 Etretat-41 Finistère -19-aquitaine- 39 Carnac- 12 Vallée de Sèvre- 42 Auvergne

Les teintes très contrastées type 625 Etretat, 42 Auvergne, 41 Finistrère et 23 Franche-Comté ne pourront être appliquées que sur des volumes secondaires et annexes.

Dans le cas de l'utilisation d'un bardage bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le poser verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières.

Les bardages Bois devront présenter un aspect de finition naturelle.

Les bardages PVC, résines ou composites sont interdits.

d. *Les annexes :*

Les annexes doivent s'harmoniser aux constructions principales, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

e. *Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables :*

- Intégration des équipements de toiture :
  - Tout équipement placé en toiture devra être soigneusement intégré par sa forme, sa volumétrie et sa couleur.

- La pose de panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité est autorisée en couverture sous réserve qu'elle soit en pose encastrée dans le cas des toits en pentes et de manière générale qu'elle soit en harmonie avec l'architecture de la construction.
- L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de sa pente et de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations. **Les principes d'implantation des panneaux solaires sont précisés dans l'OAP « installations solaires » du PLU de La Ville-ès-Nonais.**
- Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

- Les paraboles blanches ou très claires sont interdites sur les toitures. S'il est impossible de disposer la parabole dans le jardin, pour une meilleure intégration, la parabole sera noire ou sombre en non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit. Elles peuvent être intégrées dans le jardin, ou dans un endroit non visible de l'espace public.
- Les citernes de stockage d'eau pluviale (pour l'arrosage, etc.) seront soit enterrées, soit installées à l'intérieur des bâtiments, soit masquées par des végétaux. Le trop plein devra être raccordé au réseau de collecte des EP.
- La pose de pompe à chaleur, groupe VMC ou climatisation est autorisée. Ils devront être équipés d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier leur fixation sur les autres façades que celles qui donnent sur la rue.

Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières précédentes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.

2-7 Les clôtures

1. Le traitement des limites et clôtures

a. <u>Généralité</u>

Toutes les haies seront composées d'essences rustiques, locales, et variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les cyprès (Cupressus spp.), laurier palme (Prunus laurocerasus), thuya (Thuja spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

La hauteur des clôtures sera calculée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire y compris en sous-bassement de clôtures.

Les couleurs des clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures contiguës.

Les murets, les talus plantés ou enherbés, les enrochements, etc., sont recevables, dans la mesure où ils accompagnent un projet de clôture ou permettent de tenir les terres et canaliser les eaux de pluie de ruissellement, entre propriétés.

Sont interdit tout système de soutènement non intégrés au projet paysager.

La plantation des espèces végétales invasives et allergènes est interdite.

Les bâches plastiques sont strictement interdites.



Extrait de des orientations d'aménagement et de programmation du PLU de La ville-ès-Nonais

Plan de repérage des limites sur domaine public imposées



b. *Limites type A imposées*

Cette limite sera non close. Ces jardins nord et Est, situés entre la façade de la maison et la rue seront traités comme des « espaces paysagers ouverts » : espaces engazonnés plantés de graminées, couvre-sols, vivaces et massifs arbustifs. La végétation arbustive sera basse, ne dépassant pas 1m20 de hauteur. On préférera la plantation de massifs aléatoires plutôt qu'alignés. Un minimum de 30% de surface plantée est exigé (les 70% restant pouvant être engazonnés) dont 1 grand arbuste ou 1 cépée, de façon à limiter l'entretien et assurer un accompagnement paysager de la rue.

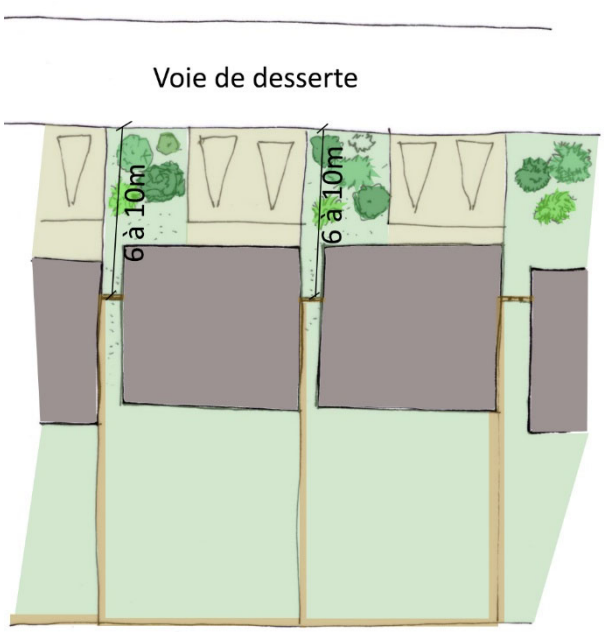
Les aménagements minéraux ne sont autorisés que sur les enclaves privatives et les accès à l'entrée de l'habitation.

Si L'acquéreur souhaite réaliser une clôture, elle devra être constituée soit de :

- Grillage décoratif treillis carré ou rectangulaire (maille galva.)
- Grillage à moutons
- Piquets châtaigner et câbles
- Ganivelles et câbles tendeurs
- Panneau en bois de châtaigner semi-jointif

Elle sera implantée dans la continuité du pignon entre 6 à 10m de l'espace public entre le bâti et la limite séparative. Cette clôture ne dépassera pas la hauteur de 1,50m.

Un portillon à clairevoie en bois ou métallique pourra être intégré à cette clôture et/ou faire office de clôture.





Exemples de clôturage interdit sur le front de rue

c. *Limites type B imposées*

Cette limite sera traitée par une ganivelle doublée de plantes grimpantes ou d'une haie végétale plantée à au moins 70cm de la limite séparative pour permettre un port libre et limiter ainsi la taille.

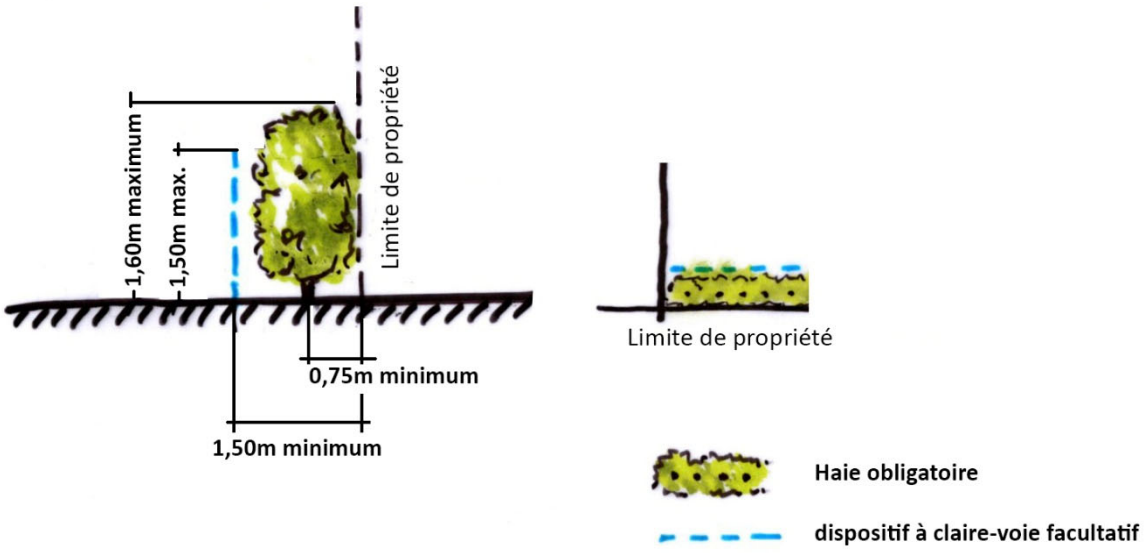
La Hauteur maximale de la clôture est de 1,50m.



d. *Limites type C imposées*

Cette limite sera traitée par une haie végétale plantée à au moins 70cm de la limite séparative pour permettre un port libre et limiter ainsi la taille.
Celle-ci pourra être doublée d'un dispositif à claire- voie type grillage ou ganivelle implanté à 1,50m à l'intérieur du lot.
La Hauteur de la haie est limitée à 1,60m.

La hauteur du grillage est limité à 1,50m.



e. *Limites le long de la rue de dessous le mur*

Au droit de la servitude liée aux canalisations de gaz et à la canalisation électrique HTA enterrée, la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Si une clôture est réalisée dans cette emprise, seules les clôtures légères, de type ganivelles en bois ou dispositifs équivalents, sont autorisées. Elles devront être entièrement démontables et leur mode d'ancrage compatible avec la présence des réseaux enterrés et, le cas échéant, conforme aux prescriptions des gestionnaires de réseaux.

Aucun muret, semelle filante, gabion ou autre ouvrage maçonné, ainsi que tout ouvrage susceptible de compromettre l'intégrité, l'accès, l'entretien, la réparation ou le renouvellement des réseaux, ne pourra être réalisé dans cette emprise.

Les arbres de haute tige, les haies arbustives de grand développement, les espèces à développement racinaire important ainsi que toute plantation nécessitant des travaux de terrassement significatifs sont interdits. Seules les plantations de faible développement, telles que les pelouses, prairies fleuries, couvre-sols et vivaces, sont autorisées, sous réserve des prescriptions des gestionnaires de réseaux.

Les acquéreurs des lots 18, 19 et 20 devront préserver et entretenir les arbres issus de la haie bocagère existante situés sur leur lot.

Toute intervention susceptible de compromettre l'équilibre, la santé ou la pérennité des arbres est interdite. Sont notamment proscrits les tailles sévères, étêtages, blessures du tronc ou des racines, dépôts de matériaux ou de produits au pied de l'arbre, ainsi que les remblais, décaissements ou modifications importantes du niveau du sol à proximité immédiate du système racinaire.

L'abattage de ces arbres est interdit, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité dûment justifiée et après diagnostic réalisé par une personne compétente.

En cas d'abattage rendu nécessaire, l'arbre supprimé devra être remplacé par une plantation d'essence locale adaptée au contexte bocager.

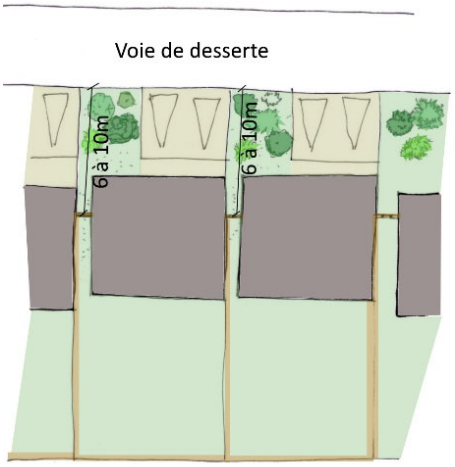
f. Les clôtures en mitoyenneté

Si elles existent, elles seront constituées soit :

- d'un dispositif à claire-voie (grillage, ganivelle, bois, etc.), doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80m.
- d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les séparations mitoyennes opaques telles que les palissades ou les murs sont autorisées sur des linéaires n'excédant pas 5m. Dans tous les cas la hauteur maximale est fixée à 1,80m.

Pour les lots 8 à 14 et 15 à 20, quel que soit le type de clôture choisi, celle-ci devra s'arrêter au niveau de la clôture prolongeant le pignon si celle-ci existe ou à 6m de la limite sur voirie afin de laisser place aux jardinets ouverts.



En limite séparative, un passage au ras du sol est exigé pour la petite faune au travers des clôtures.



g. *Traitement de limites d'enclave de stationnement :*

Dans le cas d'enclave privative mitoyenne, la matérialisation de la limite séparative pourra être réalisée au moyen d'une bordure béton arasée ou d'une chaînette en pavé béton.

h. *Habillage des coffrets électriques :*

Les coffrets réseaux et boîtes aux lettres devront être parfaitement intégrés soit dans le jardinet ouvert soit dans la haie.

Pour faciliter leur intégration, les coffrets seront verts.

Afin d'harmoniser l'ensemble, la boite aux lettres sera de teinte verte et sera fixée sur un support planté à l'arrière des coffrets afin qu'elle puisse être superposée aux coffrets.



2. Pare-vue

Les pare-vues devront être en harmonie avec le style architectural de la construction principale ou de la clôture.
La hauteur de ce pare-vue, s'il existe, n'excèdera pas 1.80m et sa longueur ne pourra dépasser 5m.
Les haie artificielle, canisse PVC, filet brise-vue sont interdit.

2-8 Stationnement des véhicules

Les acquéreurs des lots devront réaliser à leurs frais et sous leur responsabilité une enclave privative en entrée de lots comportant deux places de stationnements non closes La dimension de l'enclave privative sera de minimum 5,50m de profondeur sur une largeur de 6m.

Sur les enclaves privatives, des revêtements perméables sont imposés pour limiter l'imperméabilisation des sols (des graviers, des dalles préfabriquées à enherber ou pavés avec joints enherbés…)



Exemples de traitement possibles extraits des orientations d'aménagement de programmation du PLU de La ville-ès-Nonais

Les stationnements privés des logements aidés seront réalisés sur les lots A4 et A''. Chaque place aura une largeur minimum de 2.50m et une profondeur minimum de 5,00m. Elles devront également être perméables.

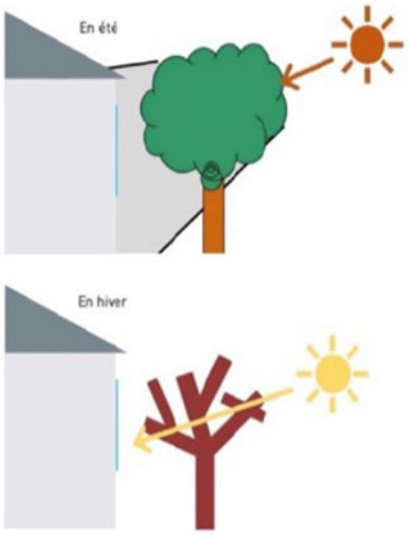
2-9 Espaces libres -plantations

Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (ex : terrasse, margelle, etc.), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Au moins 80% des surfaces non bâties doivent rester perméables dont un minimum de 30% devra être aménagé en espace vert planté et/ou engazonné.

Les arbres devront s'implanter dans le tissu paysager environnant. Les essences adaptées aux conditions locales de climat et de sol devront être privilégiées.

Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions sont privilégiés. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.



Extrait des orientations d'aménagement de programmation du PLU de La ville-ès-Nonais

Pour toute plantation, il devra être tenu compte de la dimension normale des arbres à terme et éviter les espèces à racines traçantes pouvant porter préjudice aux constructions voisines.

Règles d'implantation des arbres et arbustes :

(La distance se mesure à partir du milieu du tronc. La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime).

Les végétaux seront plantés à une distance minimale par rapport à la limite de terrain :

- à 0,50m pour un arbuste de moins de 2 m de hauteur
- à 2m pour une plantation de plus de 2m de hauteur

Un arbre sera planté à distance minimale des façades :

- 4m, pour un petit développement (jusqu'à 5m de haut)
- 6m, pour un arbre de moyen à grand développement (plus de 5m de haut). Dans le cas d'un jardin étroit entre deux façades (moins de 10 m) le port fastigié (colonnaire) sera privilégié.

La plantation des espèces végétales invasives et allergènes est interdite.

Les acquéreurs des lots 19 et 20 devront préserver, entretenir et remplacer, si nécessaire par des plantations équivalentes, les arbres existants sur leur lot.

2-10 Surface de plancher

La surface de plancher maximale du lotissement sera de **4 600 m²** maximum, soit 200 m² par lot individuel libre, 150m² pour les lots destinés aux T3et 800m² pour le collectif.

TABLEAU DE SURFACE DE PLANCHER			
Lots	**Surface m²**	**Lots**	**Surface m²**
A	800	11	150
1	200	12	150
2	200	13	150
3	200	14	150
4	200	15	200
5	200	16	200
6	200	17	200
7	200	18	200
8	200	19	200
9	200	20	200
10	200		
Total surfaces de plancher en m²			4 600

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Voirie et accès des lots

1. *Voirie*

Le quartier est desservi par une voie principale qui dessert trois voies mixtes à double sens de circulation et se terminant en impasse. L'entrée et la sortie du quartier se fait depuis la rue Jacques Quartier.

Les largeurs des voiries ont été optimisées pour limiter les surfaces imperméables du projet. La circulation se fait donc de manière apaisée.

Une voie réservée aux véhicules de secours est aménagée dans le prolongement de la voie principale et débouche sur la rue de dessous les murs.

2. *Accès des lots*

Les accès aux lots sont imposés et indiqués au plan de composition.

3-2 Desserte par les réseaux

1. *Eau potable :*

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.
La fourniture et la pose des compteurs sont à la charge de l'acquéreur.

2. *Assainissement :*

a. *Généralité*

Il sera créé un réseau "eaux usées" et un système de gestion des "eaux pluviales" permettant de raccorder les lots aux ouvrages communaux existants.

Lors du raccordement de la construction aux réseaux E.U. et E.P., l'acquéreur ou l'entrepreneur devra obligatoirement faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc.) par les différents gestionnaires des réseaux qui délivreront une attestation de bonne exécution. Les regards et siphons en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner la contestation par la commune de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de la construction.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction, ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

b. Eaux Pluviales

Afin de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, les aménagements réalisés à l'intérieur des lots devront privilégier l'emploi de revêtements perméables ou semi-perméables. A ce titre, les places de stationnement privatives, à l'exception des places réservées aux personnes à mobilité réduite, devront être réalisées en matériaux perméables ou semi-perméables.

Gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle (à la charge des acquéreurs) :

Dans le cadre des travaux de desserte, l'aménageur mettra en place un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Il s'agira d'un dispositif de stockage et/ou d'infiltration d'une capacité de stockage minimum de 3 m3. Le système sera équipé d'un trop-plein qui, lors des forts épisodes pluvieux, dirigera les eaux pluviales en surface.

Nous attirons l'attention des futurs acquéreurs sur la nécessité d'intégrer ce principe de gestion des EP de leur parcelle dans l'étude de leur projet d'habitation. Le dispositif devra apparaitre et être inscrit au permis de construire.
L'ouvrage devra être protégé pendant la durée des travaux de construction et chaque porteur de projet devra pouvoir garantir sa mise en service et son entretien régulier afin d'éviter tout colmatage et garantir sa pérennité.
Cet ouvrage recueillera notamment les eaux issues des toitures et des surfaces imperméabilisées de la parcelle. L'infiltration sur place sera alors privilégiée.

Le dispositif mis en place sur le lot destiné à recevoir le bâtiment collectif aura une capacité de stockage de 6m3.

3. Téléphone :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

4. Fibre optique :

Génie civil en attente fournis par le lotisseur.

5. Electricité :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

La fourniture et la pose des compteurs sont à la charge de l'acquéreur.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par l'aménageur.

Tout déplacement ou modification de niveau des ouvrages de branchement réalisés par l'aménageur sera à la charge de l'acquéreur.

6. Gaz :

Sans objet