

Lotissement communal «Le Fief du Château»

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

- Octobre 2020 -

PIÈCE PA10 : RÈGLEMENT

MAÎTRE D'OUVRAGE



Commune de Bournezeau
2 place de la Mairie
85 480 Bournezeau
02 51 40 71 29

ASSISTANT MAÎTRE D'OUVRAGE



Siège Social / Pôle Ingénierie / Pôle Ressources
33 Rue de l'Atlantique
CS 80 206
85005 La Roche sur Yon Cedex
02 51 44 90 00
contact@vendee-expansion.fr

ARCHITECTE - URBANISTE



Agence MAU
1 rue Suffren
44000 Nantes
02 51 79 01 27
contact@mau-urba.com

BUREAU D'ÉTUDES VRD / PAYSAGE



Agence SCALE
31 bis, Rue Amiral Alquier
La Flocellière
85700 SEVREMONT
07 84 96 60 99
contact@agence-scale.com

Sommaire

Préambule	p. 3
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	p. 4
2. Types d'activités et constructions soumises à des dispositions particulières	p. 4
3. Volumétrie et implantation des constructions	p. 4
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	p. 5
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	p. 7
6. Stationnement	p. 8
7. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées	p. 8
8. Conditions de desserte par les réseaux	p. 9
ANNEXE : Palette végétale recommandée	p. 10

Règlement du lotissement « Le Fief du Château »

Préambule

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Le Fief du Château » situé sur la commune de Bournezeau.

Le règlement d'urbanisme applicable au lotissement est celui du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de commune Pays de Chantonnay (zone 1 AUh).

*Il est précisé et complété par les dispositions du présent document **pour les articles 1 à 8** établies sur la base des paragraphes 1AUh1 à 1AUh8 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Il apporte, là où cela est nécessaire, les compléments et précisions propres au lotissement.*

1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

Pas de dispositions spécifiques.

2. TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pas de dispositions spécifiques.

3. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1_Emprise au sol

Pas de dispositions spécifiques.

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

- [Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :](#)

Se référer au plan de composition (pièce PA 4b) qui précise les règles d'implantations spécifiques (ligne d'accroche, reculs minimal et maximal,...).

- ◇ Pour les lots 1 à 12; 20; 23; 25; 26; 28 à 30; 33 à 45 ainsi que l'îlot B situés à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobiles, les règles définies par le plan de composition (pièce PA 4b) s'appliquent par rapport à la limite avec l'espace public sur laquelle se fait l'accès véhicule (voir article 7 du présent règlement > accès). Les autres limites sont concernées par les règles d'implantation détaillées dans l'article ci-dessous concernant l'implantation le long des autres emprises publiques.
- ◇ Les éventuelles annexes non closes destinées au stationnement des véhicules automobiles (voir article 4 du présent règlement > annexes) pourront être implantées en limite de voie.
- ◇ Les éventuelles annexes closes destinées au stationnement des véhicules automobiles (garage) devront être implantés avec un recul minimum de 5m par rapport à la voie en respectant les dispositions décrites dans l'article 7 du présent règlement.
- ◇ Les éventuelles annexes qui ne sont pas destinées au stationnement des véhicules automobiles (abri jardin, etc.) devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la voie.

- [Implantation le long des autres emprises publiques et par rapport aux limites séparatives :](#)

Pour les dispositions spécifiques détaillées ci-dessous, se référer au plan de composition (pièce PA 4b).

- ◇ Au sein de la bande principale, espace compris entre la voie d'accès automobile et la limite de la bande principale, les constructions peuvent être édifiées en limite latérale ou en retrait, ce retrait devant être au minimum de 2 m.
- ◇ Au-delà de la limite de la bande principale, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum par rapport aux limites latérales égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ($L=H/2$), sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les annexes de moins de 20 m². Ces dernières peuvent être implantées en limite latérale ou en retrait minimal d'au moins 1 m par rapport aux limites latérale, dans la mesure où cette bande de recul est végétalisée.

- [Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété](#)

Pas de dispositions spécifiques.

3.3_Hauteur maximale des constructions

Pas de dispositions spécifiques.

4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

- [Principes généraux :](#)

Une attention particulière devra être portée à l'aspect des éventuelles annexes (volumétrie, qualité des matériaux, etc.).

- [Façades :](#)

Pas de dispositions spécifiques.

- [Toitures :](#)

En sus des dispositions du PLUi, en cas de recours à une architecture traditionnelle avec toiture en tuiles, celle-ci devra respecter une pente de 35 %.

La règle du présent article ne s'applique pas pour les abris de jardin.

- [Clôtures :](#)

Les clôtures maçonnées sont interdites pour l'ensemble des lots à l'exception des murs séparatifs (voir article 4 du présent règlement > mur séparatif).

Les clôtures devront respecter les principes mentionnés sur le document graphique ci-après :

◇ Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci:

■ ■ ■ Clôture éventuelle mise en œuvre par l'acquéreur.

Si clôture il y a, elle sera végétale, d'essences locales et diversifiées (voir palette végétale en annexe du présent règlement) avec une hauteur limitée à 1,40m. Elle pourra être doublée, à l'intérieur de la parcelle, d'un grillage à maille rigide d'une hauteur maximale de 1,40 m et dont la couleur respectera une nuance de gris ou une finition galvanisée.

Si absence de clôture, l'acquéreur devra respecter en limite une bande de plantations d'essences locales et diversifiées (voir palette végétale en annexe du présent règlement) de minimum 1,50m.

■ Clôture éventuelle mise en œuvre par l'acquéreur.

Si clôture il y a, elle sera réalisée en grillage à mailles rigides, d'une couleur respectant une nuance de gris ou de finition galvanisée, avec une hauteur limitée à 1,40 m. Afin de préserver l'intimité des parcelles, elle pourra être portée à 1,80m.

■ Pour les lots 1 à 10, 33 à 45, la haie existante devra être préservée et pourra éventuellement être complétée d'un grillage à mailles rigides, d'une couleur respectant une nuance de gris ou de finition galvanisée, avec une hauteur limitée à 1,40m.

Si dispositif de fermeture il y a, il sera à l'intérieur de la parcelle, en respectant une distance de recul minimale de 3m par rapport à la limite avec l'espace public sur laquelle est implantée la haie.

◇ Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

■ En limite d'espace vert, clôture mise en œuvre par l'aménageur sur parcelle privative. Toute éventuelle modification ultérieure par l'acquéreur devra respecter les principes de cette clôture d'origine.

Elle sera réalisée en bois avec une hauteur fixée à 1,80 m.

■ ■ ■ En limite d'espace réservé à l'écopâturage, clôture mise en œuvre par l'aménageur sur parcelle privative. Toute éventuelle modification ultérieure par l'acquéreur devra respecter les principes de cette clôture d'origine.

Elle sera réalisée en grillage à mailles souples avec des piquets châtaigniers, d'une hauteur fixée à 1,20m. L'acquéreur doublera cette clôture par des plantations d'essences locales et diversifiées (voir palette végétale en annexe du présent règlement) à l'intérieur de la parcelle en limitant la hauteur à 2m.

■ La clôture sera mise en œuvre par l'acquéreur.

Elle sera soit réalisée en grillage à mailles rigides, d'une couleur respectant une nuance de gris ou de finition galvanisée, doublée ou non par des plantations d'essences locales et diversifiées (voir palette végétale en annexe du présent règlement) pour en atténuer l'impact visuel, soit en bois, avec une hauteur maximale de 2 m.



- Patrimoine bâti et paysager

Pas de dispositions spécifiques

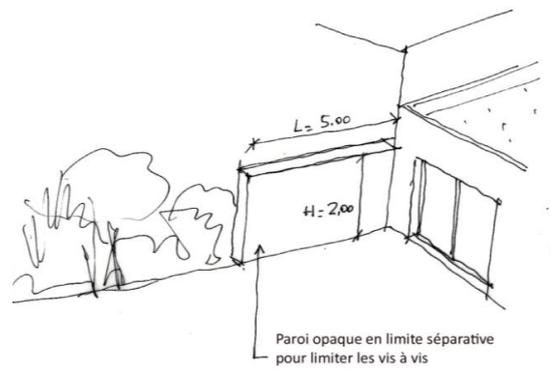
- Annexes :

Les aires de stationnement pourront être réalisées en structure ouverte et potentiellement couverte. L'utilisation de matériaux PVC est proscrite. Des parois ajourées pourront cependant être autorisées : la partie opacifiée devra respecter une surface maximale de 50% de la surface de façade de cette annexe.

- Mur séparatif :

Dans le cas où la construction serait implantée en limite latérale, il pourra être réalisé en continuité du bâti (d'un côté ou de l'autre ou les deux) et sur une longueur maximale de 5 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres (en limite séparative) et 1,80 m (en limite de voies), un dispositif visant à limiter les vis-à-vis.

Ces éléments pourront prendre la forme d'une paroi opaque utilisant des matériaux en cohérence avec ceux utilisés pour la construction. L'usage du PVC est proscrit



4.2_Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de dispositions spécifiques

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

Pas de dispositions spécifiques, hormis pour ce qui concerne les essences végétales.

Le choix des essences végétales devra s'appuyer sur la palette végétale recommandée en annexe du présent règlement; l'usage des essences listées ci-dessous est interdit :

- les résineux suivants:
 - famille des Cupressus: les thuyas, les cyprès.
 - famille des Pinacées: picea, epicea, abies.
- les Lauriers-palme
- tous les types de bambous.
- tous les Eucalyptus (famille des Myrtacées)
- tous les types de saules pleureurs (famille des Saliacées)
- les espèces classées comme envahissantes:
 - Faux vernis du Japon (Ailanthé)
 - Arbre aux papillons (Buddleja)
 - Renouée du Japon (Fallopia japonica)
 - Robinier (Robinia pseudoacacia)

6. STATIONNEMENT

En sus des dispositions du PLUi, les aires de stationnement devront être réalisés au sein d'une surface minimale de 5mx5m.

7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

7.1_Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Desserte

Pas de dispositions spécifiques

- Accès:

En sus des dispositions du PLUi, les accès automobiles aux lots sont interdits au niveau des espaces de stationnement publics, des espaces verts, des continuités douces et des coffrets techniques.

Pour les lots 1 à 10 et 33 à 45, l'accès par la route de Chantonay et la rue des Primevères est interdit.

Pour les lots 1, 7, 23 et 34, l'accès sera interdit en limite latérale (voir plan de composition, pièce PA 4b.

L'accès à d'éventuels garages devra se faire dans le prolongement des aires de stationnement en respectant un recul minimum de 5m défini dans l'article 3 du présent règlement.

7.2_Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sauf exception, elle sera réalisée en porte à porte mais pourra sur certains tronçons être exécutée sous format «optimisé».

8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de dispositions spécifiques.

Annexe : Palette végétale recommandée

Arbres



Charme
Carpinus betulus



Cerisier à grappes
Prunus padus



Poiriers, pommiers,
pruniers...
Pyrus, Malus, Prunus...

Arbustes



Charmille
Carpinus betulus



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Troëne persistant
Ligustrum vulgare



Noisetier
Corylus avellana



Amélanchier
Amelanchier ovalis, lamarckii, canadensis



Genêt à balai
Cytisus scoparius



Genêt d'Espagne
Spartium junceum



Laurier tin
Viburnum tinus



Spirée 'Van Houttei'
Spiraea x vanhouttei



Groseillier à fruits
Ribes rubrum



Bourdaine
Rhamnus frangula