



LOTISSEMENT

« LA PÉPINIÈRE 2 »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 10.1

ANNEXE : TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER

NOTA :

En complément du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUiH) du Pays des Herbiers actuellement en vigueur, le règlement expose uniquement les règles, prescriptions et recommandations spécifiques au projet de lotissement de la Pépinière 2.

1- Dispositions générales	3
1-1. Objet du règlement	3
1-2. Champs d'application	3
1-3. Type d'occupations et d'utilisation du sol autorisés	4
1-4. Accès et voirie	4
1-5. Déserte par les réseaux.....	5
1-5.1 Eau potable	5
1-5.2 Assainissement eaux usées	5
1-5.3 Eaux pluviales.....	6
1-5.4 Electricité.....	6
1-5.5 Télécom –Fibre.....	6
1-5.6 Gaz.....	6
1-5.7 La gestion des déchets	6
1-6. Implantation de la construction	7
1-6.1 Implantation dans la zone constructible maximale	7
1-6.2 Implantation des constructions par rapport aux voie et emprises publiques	7
1-6.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	7
1-6.4 Emprise au sol	8
1-6.5 Insertion urbaine.....	8
1-6.6 Altitude minimum de plancher de chaque construction	8
1-7. ECRITURE ARCHITECTURALE, Volumétrie et toiture	9
1-7.1 L'écriture architecturale.....	9
1-7.2 Architecture d'inspiration traditionnelle	9
1-7.3 Architecture d'inspiration contemporaine.....	9
1-7.4 Les hauteurs	10
1-7.5 Les sous-sols.....	10
1-7.6 Pentes de toiture mitoyennes compatibles	10
1-7.7 Matériaux des toitures.....	11
1-7.8 Les châssis de toit.....	11
1-7.9 Les panneaux solaires	11
1-8. Composition des façades	11
1-8.1 Traitement des angles	11
1-8.2 Les percements	11
1-8.3 Matériaux des façades	12
1-8.4 Les couleurs.....	12
1-8.5 Les menuiseries	13
1-8.6 Gouttières	14
1-9. Les annexes à l'habitation.....	14
1-9.1 Localisation et dimensionnement	14
1-9.2 Les vérandas.....	14
1-10. Stationnement	14
1-10.1 Localisation et dimensionnement du stationnement	14
1-10.2 Traitement.....	15
1-11. Les clôtures	15
1-11.1 Principes généraux	15
1-11.2 Intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres	16
1-11.3 Les Murs pare-vue.....	16
1-12. Les végétaux.....	17
1-12.1 Les haies vives et variées.....	17
1-12.2 Les arbres	17
2- COMPLEMENTS.....	17
3- ANNEXES	18
3-1. Annexe 1 : Lexique.....	18
3-2. Annexe 2 : Répartition des surfaces de plancher, SP max	21

1- Dispositions générales

1-1. OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet d'établir les règles particulières d'urbanisme, d'architecture et de paysage, ainsi que les servitudes d'intérêt général applicables dans le cadre du permis d'aménager du lotissement communal dénommé « La Pépinière 2 ».

1-2. CHAMPS D'APPLICATION

Ce règlement s'applique en complément du droit commun, des droits des tiers, de la législation en vigueur ainsi que du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat du Pays des Herbiers (PLUiH) au moment de l'obtention du permis d'aménager.

Il est opposable à toute personne physique ou morale détenant ou occupant, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'un terrain inclus dans le périmètre du lotissement. Les acquéreurs, titulaires de droits réels ou occupants sont tenus de s'y conformer intégralement.

Le présent règlement se veut plus directif que le PLUiH, sans pour autant le contredire. Il en constitue une déclinaison opérationnelle, précisant les prescriptions propres au lotissement « La Pépinière 2 ».

Il demeure applicable pour une durée de dix (10) ans à compter de la date de délivrance du permis d'aménager.

Il fixe notamment les prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales destinées à garantir l'unité et la qualité du projet urbain, ainsi qu'une insertion harmonieuse dans le tissu urbain et rural environnant actuel.

Les surfaces des lots mentionnées dans l'annexe du présent règlement, sont indicatives et susceptibles d'être ajustées. Elles seront confirmées par un bornage définitif effectué par un géomètre-expert avant la vente définitive des lots.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence dans tous les actes notariés ou documents contractuels ayant pour effet de transférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots du lotissement. Une copie intégrale du règlement devra être remise à chaque acquéreur au sein du lotissement.

Le règlement deviendra définitif à l'issue de l'approbation du permis d'aménager. Il est complété par le plan de composition de l'opération et les documents graphiques annexés.

Le règlement est constitué des pièces suivantes, qui font foi et auxquelles il convient de se référer :

- PA 4.A : plan de composition
- PA10.1 : règlement de lotissement,
- PA10.2 : règlement graphique,
- PA10.3 : plan des clôtures.

Aucune construction ou clôture, de quelque nature et de quelque importance qu'elle soit, ne pourra être édifiée sans autorisation préalable au titre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, selon les dispositions du code de l'urbanisme. Toute construction devra impérativement se conformer au présent règlement ainsi qu'à l'ensemble des autres règles d'urbanisme en vigueur.

1-3. TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

La vocation du lotissement est la réalisation de constructions destinées à l'habitation sans limitation de typologie : maisons individuelles, groupées ou non, logements intermédiaires ou collectifs.

Les trois types de constructions autorisés, suivant les lots et ilots indiqués au plan de composition, sont :

- Pour les lots individuels cessibles numérotés de 1 à 64 : une construction principale à usage d'habitation limité à un seul logement par lot. Cette construction est composée d'un volume principal et d'un ou plusieurs volumes secondaires adossés directement au volume principal ou relié par l'intermédiaire d'un espace de type préau ou pergola,
- Sur les ilots A, B, C, D, E et F des constructions de logements collectifs et/ou intermédiaires et/ou individuels destinés à accueillir des habitations de type locatif social ou privé et/ou des opérations immobilières pour la vente de logements. Le nombre de logement minimum par ilot, est spécifié en annexe 2 du règlement.
- Pour l'ensemble du cessible (lot, ilot, macro-lot), une autre construction par logement, à usage de dépendance (abri de jardin, atelier, rangements divers ...), qui ne peut pas excéder 12 m² de surface d'emprise. La dépendance peut être implantée en dehors de la zone constructible définie au règlement graphique PA10.2 sous certaines conditions.

Toutefois, seront autorisés sous réserve d'acceptation préalable du maire, l'implantation exclusive ou partielle d'une activité libérale, ou artisanale dans les volumes analogues à ceux de l'habitat, sous réserve :

- de ne pas créer de gêne ou de risque pour le voisinage,
- de prévoir le stationnement correspondant aux besoins, en dehors des espaces communs,
- de ne comporter aucune publicité autre que celle se rapportant directement sur place à l'indication de l'activité propre de ce lot (taille de l'enseigne limitée à 0,6 m²),
- d'avoir un fonctionnement compatible avec les infrastructures et les autres équipements de l'opération.

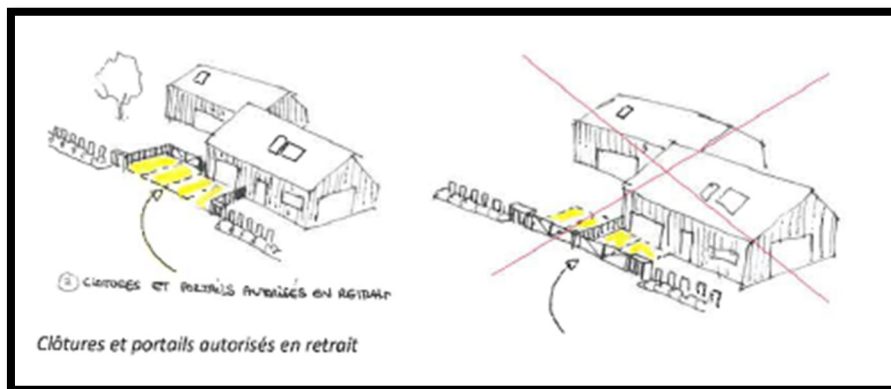
Ces constructions feront, quelle que soit leur importance et selon la réglementation en vigueur, l'objet soit d'une demande de permis de construire, soit d'une déclaration préalable de travaux.

1-4. ACCES ET VOIRIE

Le règlement graphique PA10.2 précise pour chaque lot l'emplacement obligatoire de l'accès automobile. Ces positions ne sont pas modifiables.

En cas d'impérieuse nécessité, avec l'accord de la Ville des Herbiers et sous réserve de ne pas modifier la configuration des espaces publics, le nouvel accès pourra être créé aux frais du pétitionnaire concernant le déplacement de branchement en place.

Pour les logements individuels, cette zone d'accès privative sera obligatoirement libre de toute clôture ou portail côté rue.



Le dimensionnement des aires de stationnement, dépend de la largeur de la voie adjacente : ces dimensions sont données au PA4.A et PA10.2.

Tout type de construction sur cette zone est interdit.

1-5. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque acquéreur devra veiller à ce que sa construction soit compatible avec les réseaux de branchements réalisés par le lotisseur. En cas de non compatibilité, les équipements nécessaires (pompes ou autres) seront à la charge exclusive de l'acquéreur demandeur.

Toute demande de modification des équipements installés dans le cadre des travaux (branchements d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, coffrets électriques, regards de télécommunication, éclairage public, etc.) ne pourra être mise en œuvre, que ce soit sur le terrain privé ou sur l'espace public :

- qu'après obtention de l'accord préalable de la Ville des Herbiers,
- avec l'accord des concessionnaires concernés et des services compétents,
- et aux frais exclusifs de l'acquéreur demandeur.

1-5.1 Eau potable

Le lotisseur prend à sa charge, pour chaque lot et ilot, la réalisation du branchement au réseau d'eau potable. On entend par réalisation du branchement la mise en place du réseau d'eau potable de la canalisation principale au regard devant abriter le compteur sur le terrain privé.

La pose du compteur, les frais d'ouverture du branchement et les travaux de raccordement en domaine privé seront à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eau potable prévu à cet effet.

1-5.2 Assainissement eaux usées

Toute construction doit être raccordée, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par le service concessionnaire.

Le lotisseur prend à sa charge la réalisation des branchements et des canalisations principales d'eaux usées, jusqu'aux regards de branchement inclus. Les coûts supplémentaires de branchement en domaine privé seront à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs doivent se raccorder gravitairement au réseau d'eau usées. Si le raccordement au réseau ne peut se faire gravitairement, les frais d'installation d'une pompe de refoulement seront à la charge des propriétaires du lot, avec une obligation pour les maisons se retrouvant en contre-bas des réseaux d'implanter un clapet anti-retour.

1-5.3 Eaux pluviales

De manière générale, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur. Ce réseau dirigera ensuite les eaux vers les deux bassins de rétention prévus à cet effet.

Pour les constructions comportant un sous-sol total ou partiel, si le raccordement gravitaire au réseau n'est pas possible, l'installation d'un système de relevage (pompe de refoulement) sera obligatoire. Les frais liés à la fourniture, à la pose, à l'entretien et au fonctionnement de ce dispositif seront entièrement à la charge du propriétaire du lot concerné.

Par ailleurs, des dispositifs de gestion à la parcelle (stockage temporaire et infiltration) des eaux pluviales pourront être autorisés sur chaque lot ou îlot, sous réserve d'une étude préalable et de l'accord exprès de la Ville des Herbiers. Étant donné la faible perméabilité des sols, ces ouvrages devront privilégier une implantation en surface ou en faible profondeur (environ 50 cm), afin d'optimiser l'infiltration des eaux des petites et moyennes pluies. Ils devront également être conçus de manière à pouvoir se déverser, en cas de saturation, vers le réseau collecteur, sans engendrer de nuisances ou de risques pour le voisinage et n'aggrave pas les écoulements naturels « du fait de d'homme ».

Il est strictement interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement destiné aux eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

1-5.4 Electricité

Le lotisseur prend à sa charge l'installation d'un coffret de branchement sur chaque parcelle. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera à la charge du propriétaire du lot. Les réseaux sont obligatoirement souterrains.

1-5.5 Télécom –Fibre

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain de fourreaux en PVC.

Un regard de branchement sera posé sur chaque parcelle.

Une demande de raccordement devra être sollicitée auprès du service concessionnaire. Les frais d'installation et le raccordement du regard à l'habitation seront à la charge du propriétaire du lot. Les réseaux sont obligatoirement souterrains.

1-5.6 Gaz

Sous réserve de la mise en œuvre du réseau gaz, le lotisseur prend à sa charge l'installation d'un coffret de branchement sur chaque parcelle. La présence du réseau sera confirmée à la vente des lots. Une demande de raccordement devra être sollicitée auprès du service concessionnaire. Les frais d'installation et le raccordement du regard à l'habitation seront à la charge du propriétaire du lot. Les réseaux sont obligatoirement souterrains.

1-5.7 La gestion des déchets

Pour l'ensemble des lots, des conteneurs semi-enterrés (ordures ménagères ou emballages) ou à des colonnes à verre et à papier sont mis à disposition des futurs habitants du quartier. Ils sont localisés au Sud-Ouest du périmètre, sur la rue des Tonneliers.

1-6. IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

La commune des Herbiers a réalisé une étude de sol à l'échelle du lotissement.

Aussi, préalablement à l'étude de leurs constructions, les acquéreurs devront s'assurer pour chaque lot et ilot de la résistance et de la qualité du sous-sol afin de définir le dimensionnement des fondations de chaque construction.

1-6.1 Implantation dans la zone constructible maximale

L'implantation des constructions principales sera assurée à l'intérieur de la zone constructible maximale du lot ou ilot ou macro-lot et devra respecter les indications portées sur le règlement graphique (PA10.2).

Dès lors que la construction n'est pas mitoyenne ou qu'une haie est plantée le long de cette limite comme indiqué sur le plan de composition PA4.a, les constructions et les annexes devront être édifiées à 3,00 m minima, en sus de la zone constructible indiquée au règlement graphique PA10.2.

1-6.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales devront respecter la zone constructible de chaque lot ou ilot figurant au règlement graphique (PA10.2). Les annexes peuvent s'implanter sur le reste de la surface cessible excepté sur la marge de recul entre l'alignement de la voie et la façade de la construction principale et/ou sur les limites où une haie doit être plantées, notamment pour assurer la continuité des corridors écologiques. Sur le cessible, des débords de toit sont autorisés hors de la zone constructible sur 0,30 m maximum. En limite de propriété, aucun débord de toiture n'est autorisé.

La façade du garage sera implantée en recul minimum de 5,00 m.

Les terrasses dont la hauteur est inférieure à 0,50 m sont autorisées au-delà de l'emprise constructible dans la limite des emprises imperméabilisées et du coefficient de pleine terre autorisés par le PLUiH.

Les piscines couvertes sont implantées dans la zone constructible. Elles ne sont autorisées qu'à la condition d'être intégrées à la volumétrie de l'habitation, ou accolées à celle-ci sous forme d'un volume secondaire.

Seules les piscines non couvertes avec un bassin enterré ou semi-enterré peuvent s'implanter hors de la zone constructible du règlement graphique. Elles respectent un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite d'un espace vert ou d'un cheminement piéton, ou de l'alignement des voies.

1-6.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitations devront respecter la zone constructible de chaque lot figurant au règlement graphique (PA10.2).

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul, telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à 3,00 m.

Les piscines non couvertes avec bassin enterré ou semi-enterré doivent respecter un retrait minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

En dehors des zones constructibles, les dépendances s'implanteront en limite séparative entre 2 lots, ou avec un retrait minimum de 3,00 m de la limite de lot de manière à permettre une continuité de haie.

En cas de double mitoyenneté, l'étage est autorisé au droit de l'une des deux limites de propriétés pour les collectifs et intermédiaires et au droit des deux limites pour les maisons individuelles.

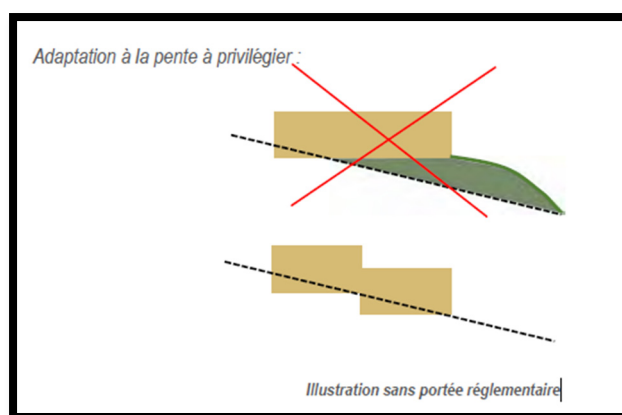
Cet alignement pourra se faire par le volume construit : un carport ou une pergola sont autorisés.

1-6.4 Emprise au sol

Ce sont les règles du document d'urbanisme opposables qui s'appliquent.

1-6.5 Insertion urbaine

Afin de limiter les murs de soutènement, les constructions nouvelles doivent ainsi s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.



Les lots 48 à 54 et l'îlot D, sont principalement concernés par cette disposition.

1-6.6 Altitude minimum de plancher de chaque construction

A l'exception des lots de 48 à 54 et l'îlot D, le niveau du plancher inférieur ou du garage devra se situer à 0,15 m maximum au-dessus du point de la voirie au droit de l'accès du lot.

Les altimétries en NGF du plancher de chaque construction, du terrain naturel et de la voirie située en face de la parcelle, devront figurer sur le plan masse du dossier de demande de permis de construire.

1-7. ECRITURE ARCHITECTURALE, VOLUMETRIE ET TOITURE

Les projets architecturaux se développeront autour de notions clés telles que le confort d'usage, le bien-être des habitants et la qualité environnementale des constructions, dans une perspective d'aménagement durable.

Chaque bâtiment doit être conçu en cohérence avec son environnement, en tenant compte de la relation avec l'espace public, de l'orientation de la parcelle favorisant une bonne luminosité de la pièce de vie, voire une façade jardin sud quand l'orientation du lot le permet, mais aussi de l'adaptation à la topographie, ainsi que de l'harmonie avec les constructions voisines. Une attention particulière doit être portée aux techniques d'habitat durable à travers sa forme urbaine, jusqu'à l'emploi de matériaux biosourcés dans la mesure du possible.

Les volumes peuvent être optimisées grâce à des formes plus compactes, comme les maisons à étages ou les maisons mitoyennes.

1-7.1 L'écriture architecturale

La volumétrie des constructions nouvelles devra faire l'objet d'un travail architectural soigné, visant une composition équilibrée des formes, des matériaux et des couleurs, en cohérence avec le contexte urbain et paysager du site.

Les références appuyées à une architecture traditionnelle étrangère au territoire local sont proscrites (exemples : couvertures en ardoise, constructions en rondins de bois, etc.). Les dépendances devront adopter un traitement cohérent avec l'architecture du bâtiment principal ou pourront être réalisées en bois ou en matériaux composites de qualité. Les éléments décoratifs anachroniques ou incompatibles avec le système constructif retenu sont interdits (tels que frontons, colonnes, ou maisons pastiches).

Les pignons aveugles faisant face à l'espace public, circulé ou non, à l'alignement ou non, sont interdits. Ils devront comprendre au moins une ouverture (taille libre) en rez-de-chaussée ou à l'étage pour composer cette façade.

Les équipements techniques liés à la construction (pompes à chaleur, récupérateurs d'eau pluviale, citernes, etc.) devront être intégrés de manière discrète et dissimulés à l'aide de haies végétales ou de claustras en bois qualitatifs, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public ou les propriétés voisines.

Les antennes, paraboles et autres dispositifs techniques devront être positionnés avec la plus grande discrétion.

1-7.2 Architecture d'inspiration traditionnelle

La toiture du volume principal de la maison sera à 2 pentes avec un faîtage principal (le faîtage le plus haut, le plus long) parallèle à voie, conformément à la mise en œuvre locale. Les volumes secondaires pourront être couverts soit en monopente, soit en toit terrasse, végétalisé ou non, sous réserve qu'elle ne représente moins de 30% de l'emprise de la construction principale.

1-7.3 Architecture d'inspiration contemporaine

Pour les projets d'écriture « architecturale contemporaine » et/ou visant une « architecture bioclimatique », les toitures terrasses ou monopentes sont autorisés sous réserve d'un projet harmonieux du point de vue des volumes, matériaux, couleurs et présentant un véritable parti bioclimatique.

1-7.4 Les hauteurs

Sur l'ensemble du lotissement, pour les maisons individuelles, la hauteur maximale est fixée à R+1 (rez-de-chaussée + un étage) avec un maximum de 6 m mesuré à l'égout des toitures et à 8 m mesurée au faîtage, par rapport au niveau du sol (naturel) sous l'emprise de la construction.

Pour les lots 48 à 51, cette hauteur maximale est fixée à un seul niveau avec un maximum de 3.50 m mesuré à l'égout de toit et à 5 m mesuré au faîtage, dans l'accompagnement du terrain naturel.

Dans le cas des logements collectifs (îlots A et B) et les logements intermédiaires de l'îlot D, la hauteur des constructions peut atteindre R+2 ou R+1+attique.

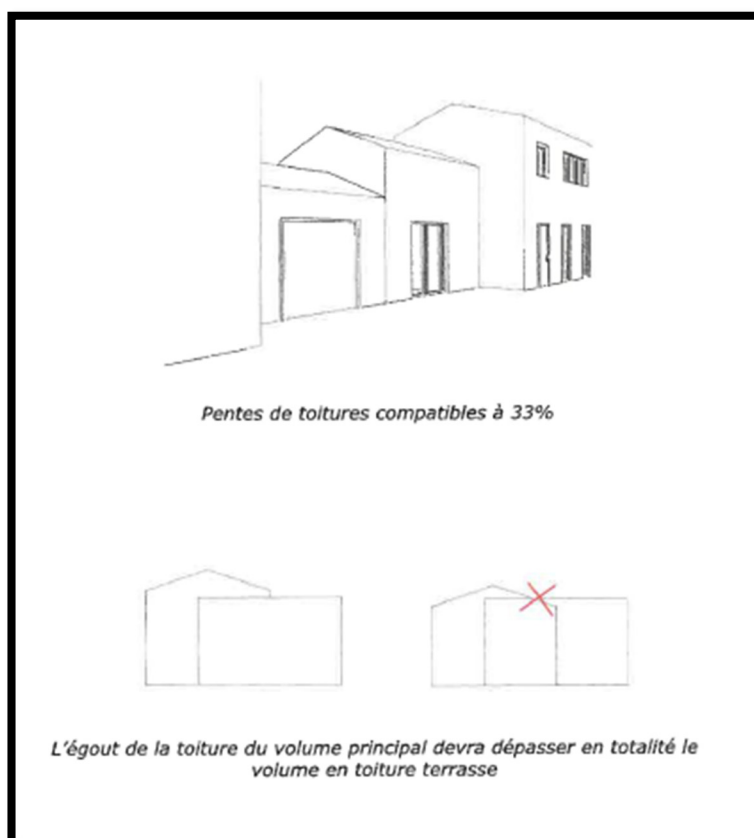
Concernant les logements intermédiaires (îlot C) le long de la voie inter-quartier, la hauteur des logements est limitée à un R+1+attique.

1-7.5 Les sous-sols

Les sous-sols sont interdits sur les lots 1 à 47 et de 55 à 64.

1-7.6 Pentès de toiture mitoyennes compatibles

- Les toitures en tuile s'organiseront en double pente parallèlement à la rue pour le faîtage principal et auront une pente de 33 %.
- Des formes de toitures différentes sont possibles (mono pente ou terrasse) à condition qu'un volume en toit terrasse en rez-de-chaussée vienne traiter la transition entre les deux formes de toiture. Dans ce cas, l'égout de la toiture du volume principal devra dépasser en totalité le volume en toiture terrasse.



1-7.7 Matériaux des toitures

Les toitures seront, de préférence, réalisées en tuiles en terre cuite de type canal ou romane, dans des teintes rouges ou panachées rouge-orangé, pour tout ou partie des constructions.

Les toitures-terrasses sont également autorisées sur tout ou partie des bâtiments, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'architecture d'ensemble. Leur végétalisation est fortement encouragée.

Les couvertures en bac acier ou en zinc sont autorisées sous réserve d'une intégration architecturale soignée, notamment :

- par la mise en œuvre derrière un acrotère filant,
- ou en toiture monopente orientée sud, destinée à accueillir des panneaux photovoltaïques.

Les couvertures de couleur noire sont interdites, quel que soit le matériau utilisé.

1-7.8 Les châssis de toit

Les châssis de toit seront intégrés dans le plan de toiture.

1-7.9 Les panneaux solaires

L'installation de panneaux solaire photovoltaïques ou thermiques devra faire l'objet d'un travail de composition dans le dessin de la façade ou de la toiture, et d'intégration dans l'épaisseur de la toiture (notamment en cas de pose sur une toiture en tuile). Les panneaux solaires font ainsi partie intégrante de l'enveloppe de la construction. Ils peuvent remplacer la couverture du toit, les vitres d'une verrière, faire office de brise soleil ou de parement de façade.

1-8. COMPOSITION DES FAÇADES

1-8.1 Traitement des angles

Les constructions situées le long d'un espace public et/ou implantées le long d'une voie ouverte à la circulation automobile, devront s'adapter à leur situation particulière en travaillant un retour de façade qui sera traité avec la même qualité qu'une façade principale, tout en respectant la cohérence de la composition : percement obligatoire et pignon aveugle interdit devant un espace commun, circulé ou non.

1-8.2 Les percements

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble, tant dans leurs proportions communes que dans leur localisation en façade et toiture. Sur un même nu de façade, on recherchera une harmonie des types d'ouvertures et un travail de composition entre les parties « pleines » de la façade (enduit, bardage...) et les parties « vides » (ouvertures).

Privilégier les ouvertures généreuses sur les façades sud afin de prendre en compte les apports d'énergie solaire passive et le confort d'été pour éviter les phénomènes de surchauffe.

Il est recommandé que les pièces de service, autant que possible, disposent d'un éclairage et d'une ventilation naturelle (ex : salles de bain, WC, dégagements...).

1-8.3 Matériaux des façades

Les matériaux de revêtement doivent être choisis en cohérence avec l'écriture architecturale de la construction à édifier. Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses...) ne peuvent pas rester apparents.

Les enduits devront être de préférence talochés, grattés ou lissés, afin de limiter leur sensibilité au développement de mousses. Les autres finitions ne sont pas autorisées.

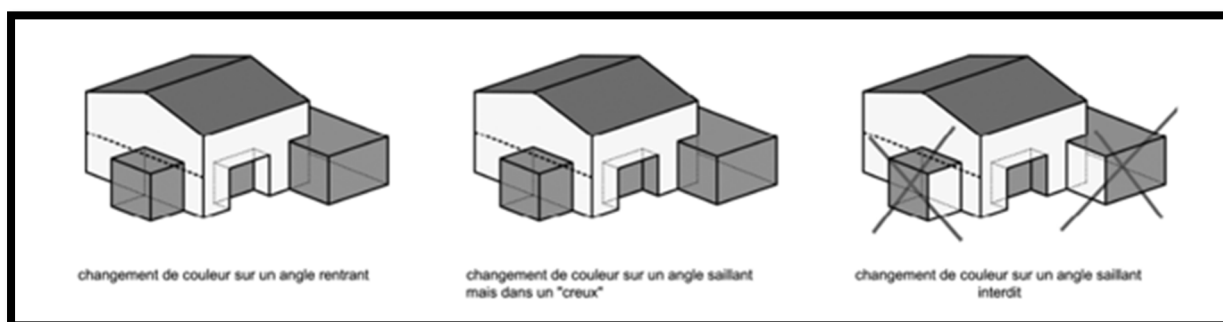
L'utilisation de matériaux naturels tels que la pierre et le bois est autorisée pour les façades donnant sur l'espace public, à condition qu'ils soient utilisés avec sobriété et qualité. L'utilisation de panneaux préfabriqués en zinc, en aluminium, en inox ou en cuivre ne sera autorisée uniquement sur les façades non visibles depuis les voiries et les liaisons douces du lotissement, sous réserve que leur aspect visuel s'intègre harmonieusement à l'environnement proche. Le bois composite et la céramique pourront également être autorisés pour ces façades arrières avec le même niveau d'exigence.

Les constructions et éventuels ouvrages en bois apparents, compris les ossatures bardées en bois peuvent être laissées naturelles sans couleur, et notamment quand il s'agit d'essences nobles comme le cèdre rouge (Red Cedar) ou le mélèze qui prennent une teinte argentée avec le temps, en cohérence avec les murs enduits ou en pierre environnement. Dans le cas d'essences, plus économiques telles que le pin, le bois sera lasuré pour limiter le noircissement (murs, volets, menuiseries, charpente, clôtures, etc.).

1-8.4 Les couleurs

Les volumes principaux des constructions devront présenter des teintes proches des couleurs naturelles de la région, telles que les tons pierre ou sable, en harmonie avec le bâti environnant.

La couleur dominante des façades (enduits ou bardages en bois peint) devra rester dans des teintes claires. En complément, des teintes contrastées peuvent être autorisées ponctuellement sur des volumes secondaires ou certaines parties de la façade principale (exemples : soubassements, tableaux de fenêtres, bandeaux, etc.), à condition qu'elles soient cohérentes avec l'écriture architecturale d'ensemble.



Les enduits sur maçonnerie peuvent être teintés dans la masse ou peints, **avec des teintes inspirées des enduits à la chaux traditionnels, colorés par les sables locaux : blanc, blanc cassé, ocre clair, sable clair, etc...**

L'utilisation de matériaux naturels tels que la pierre, le zinc et le bois comme indiqué précédemment est autorisée, à condition qu'ils soient utilisés avec sobriété et qualité. Ces matériaux peuvent être laissés dans leur teinte naturelle ou colorés par traitement (peinture, lasure, enduit).

Lorsqu'une couleur est ajoutée au matériau (hors camaïeux de blanc, gris ou noir), une seule teinte soutenue est autorisée par bâtiment. Celle-ci pourra être :

- appliquée en touches ponctuelles (ex. : volume secondaire, garage...),
- utilisée sur un volume différencié, à condition d'être accompagnée d'un traitement végétal des abords.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes indépendantes de la construction principale.

Pour les matériaux peints ou lasurés, un maximum de deux teintes différentes est autorisé par bâtiment, hors teintes neutres. Ces teintes doivent s'accorder avec les couleurs naturelles du site (sables, terres, minéraux...).

1-8.5 Les menuiseries

Les ouvertures présenteront une proportion verticale marquée, à l'exception des baies vitrées dont la forme pourra être plus libre en fonction du projet architectural.

Les coffres de volets roulants devront impérativement être intégrés à la structure du bâti afin de rester invisibles en façade.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, occultations, portes d'entrée, portes de garage) devront s'inscrire dans une démarche qualitative et cohérente avec le traitement architectural global de la construction. Un maximum de deux teintes différentes sera autorisé pour l'ensemble des huisseries.

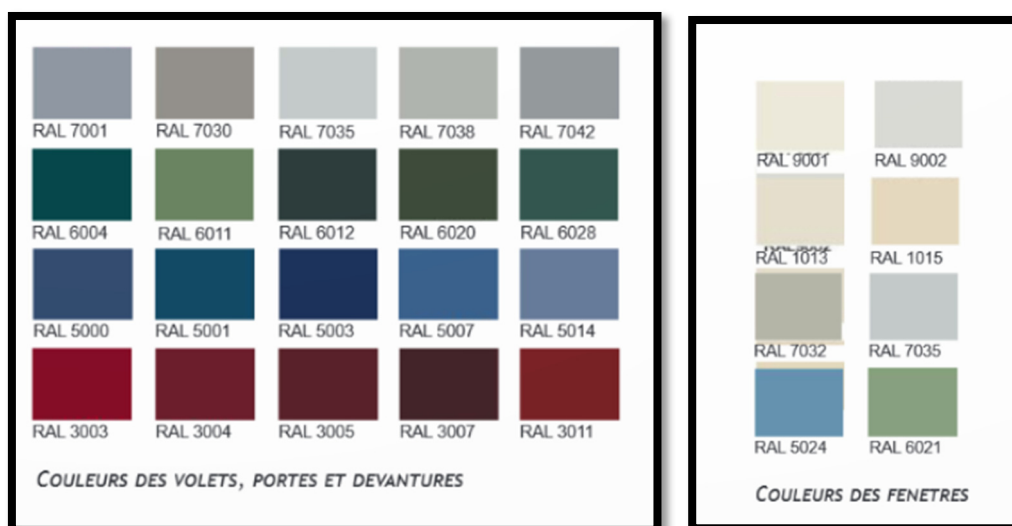
Les volets roulants devront obligatoirement être de la même teinte que les menuiseries, y compris pour les éléments visibles (rails de guidage, lame finale). En cas de volets battants, les ferrures seront dans la teinte du volet.

Les portes de garage à panneaux ou à caissons seront privilégiées. Les modèles comportant des châssis vitrés sont interdits. Une teinte claire est préconisée.

Pour les constructions en bardage, les baguettes d'angle ou d'encadrement devront être de la même couleur que le bardage. Par exemple, les baguettes blanches sur un bardage coloré peint ou lasuré sont proscrites.

Les couleurs des menuiseries et des fermetures seront dans les tons blancs, bleus, verts, rouges foncés, gris, beiges en évitant les couleurs vives, ainsi que le blanc pur.

Les RAL ci-dessous figurent à titre de recommandation :



1-8.6 Gouttières

Les gouttières seront en zinc, en cuivre, ou en alu de la même couleur que la façade.

Les descentes des eaux pluviales seront de préférence de la teinte de l'enduit, ou similaire, pour une intégration optimale : il n'y a aucun intérêt de mettre en évidence ces équipements techniques par une teinte foncée.

1-9. LES ANNEXES A L'HABITATION

Les annexes seront construites dans le même langage architectural que le bâtiment principal. Elles seront en bois, ou en matériaux composites de bonne facture, ou en maçonnerie enduite, de même teinte que la maison d'habitation.

Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc., sont interdites. L'utilisation du bois est encouragée.

1-9.1 Localisation et dimensionnement

La hauteur maximale absolue (au faîtage) de toute dépendance est limitée à 3.5 m. En limite séparative, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 3 m et 3.50 m au faîtage.

Les annexes ne dépasseront pas 12m² et devront être soustraites à la vue depuis les espaces publics. L'implantation des annexes est proscrite le long de la circulation douce centrale : lots 22 à 29, 32 à 34, ilot C et macro-lots E et F.

L'abri de jardin ou l'annexe liée au jardin seront dès que possible associés au volume principal de l'habitation ou au garage. Ils pourront être positionnés de manière à préserver l'intimité des terrasses (ex : annexe implantée en mitoyenneté, support de pergola pour la terrasse ou pour l'entrée de la maison...).

1-9.2 Les vérandas

Pour les vérandas les matériaux préconisés sont le bois, le métal et le vitrage, celles-ci ne pourront être positionnées qu'en façade arrière.

1-10. STATIONNEMENT

1-10.1 Localisation et dimensionnement du stationnement

Pour les lots recevant des logements individuels libres, il est demandé un minimum de 2 places aériennes non couvertes.

La position, l'accès et la dimension minimale des 2 places extérieures sont imposées au PA4 et PA10.2 pour les lots et les typologies de maisons individuelles (non logement social).

Des zones de stationnement complémentaire peuvent être autorisées en continuité des aires de stationnement imposées sur la profondeur du lot. Ces zones de stationnement seront couvertes (carport, préau, pergola...) ou situées dans un volume construit (garage).

Pour les lots recevant des logements sociaux (individuels ou intermédiaires ou collectifs), il est demandé un minimum d'une place par logement.

Sur les ilots A et B (promotion privée), les accès sont imposés et les stationnements sont à répartir à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur la répartition suivante :

- 1 place par logement de type 1,
- 1.5 places par logement de type 2,
- 2 places par logement de type 3,
- 2.5 places par logement de type 4 et plus.

La répartition théorique est : 30% de T1/T2, 65% de T3/T4 et 5% de T5+

Cette répartition pourra être affinée en fonction du programme, notamment si ce dernier comprenant un grand nombre de logement de type 1, afin que l'offre de stationnement ne soit pas insuffisante.

1-10.2 Traitement

Les aires de stationnement imposées seront non closes (pas de portail) et non couvertes, hormis pour les lots recevant des logements sociaux, individuels ou intermédiaires ou collectifs pour lesquels l'aire de stationnement pourra être en partie couverte par des pergolas ou intégrée dans le bâtiment.

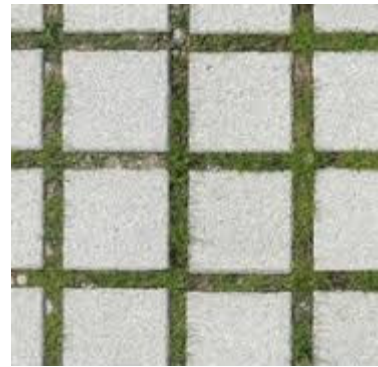
Les places de stationnement seront majoritairement réalisées avec des revêtements drainants. Il est donc imposé de traiter les stationnements de manière perméable. Ci-après des exemples de traitements perméables (liste non exhaustive).



Bandes de roulement



Gravillons, avec ou sans structures alvéolaires



Pavés béton à joints enherbés

Les carports, préaux et pergolas autorisés ne pourront dépasser 3.50 m de hauteur. Si un carport est déjà en place en limite de propriété, le projet de carport voisin sera aligné au carport existant.

1-11. LES CLOTURES

1-11.1 Principes généraux

Le règlement des clôtures s'appuiera sur le règlement du PLUiH.

Sur les lots 48 à 54 60 et ilot D, une parfaite intégration au site est imposée : la gestion des clôtures et l'intégration à la pente du terrain doivent suivre les prescriptions ci-dessous. Ainsi, la partie de soutènement pourra être supérieure à 0.50 m, mais devra être justifiée par des documents graphiques précis.

La composition et la hauteur des clôtures sont définies sur le plan PA10.3 pour chaque lot. Si plusieurs typologies de clôture sont données par le PA10.3 sur une même limite, la clôture pourra être mixte sur son linéaire en reprenant les typologies autorisées. Les clôtures

pourront être déposées indépendamment du permis de construire de la construction principale, dans le cadre d'une déclaration préalable.

La création d'un accès piéton (porte d'habitation implantée sur rue ou petit portillon) situé en dehors de l'emprise de stationnement est autorisée :

- s'il débouche sur un espace dédié aux déplacements (trottoir, voirie)
- ou s'il débouche sur un espace vert ne comprenant pas de noue et après accord spécifique de la ville des Herbiers (notamment s'il génère la suppression de quelques végétaux des haies implantées par la ville).

1-11.2 Intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres

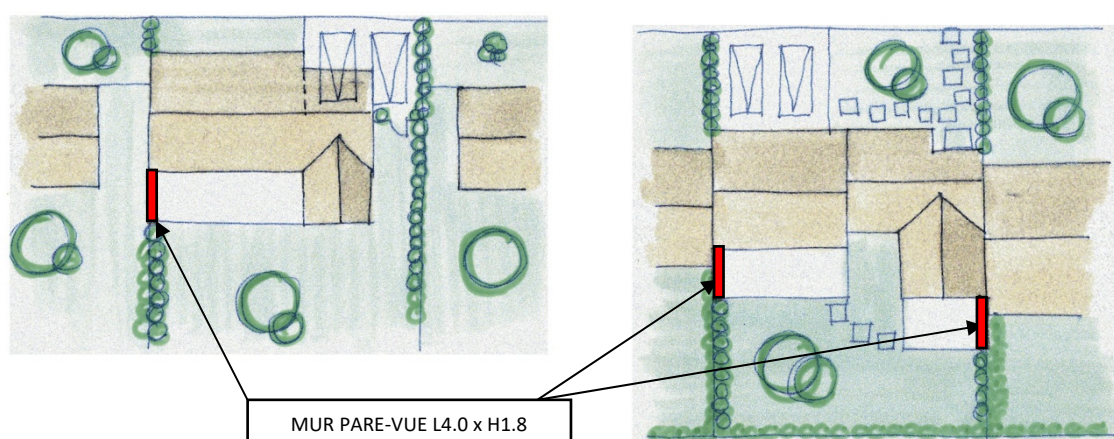
Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés dans un coffrage en bois. Le dimensionnement de ce coffrage devra permettre de recevoir l'ensemble des coffrets des concessionnaires. La hauteur de ce coffrage sera limitée à 1.35 m maximum. L'aménageur réalisera ces habillages, mais leur entretien et leur remplacement, à l'identique, resteront à la charge des occupants.

1-11.3 Les Murs pare-vue

Dans le cadre d'une clôture grillagée, doublée ou non d'une haie en limite séparative, un mur en parpaing enduit des 2 faces (de la même teinte que celle de la construction principale) de 4,0 mètres de longueur et 1,80 mètre de hauteur (dimensions fixes), peut être positionné sous 2 conditions :

- Être réalisé dans la continuité de la construction principale,
- Être implanté en limite séparative uniquement, et être de la couleur de la construction principale.

Suivant la configuration du projet et des maisons voisines, un mur peut être positionné sur chaque limite séparative (en cas de double mitoyenneté), mais toujours en continuité de la construction principale.



1-12. LES VEGETAUX

Les haies composées d'une seule espèce d'arbuste sont interdites. Il s'agira de choisir au minimum 5 essences choisies préférentiellement dans la liste figurant dans l'OAP thématique Bocage du PLUiH du pays des Herbiers et liste annexée. Si l'acquéreur fait un autre choix il devra justifier de sa pertinence et notamment de la pérennité du sujet (développement racinaire et couronne adaptés)

1-12.1 Les haies vives et variées

Les arbustes seront plantés selon un pas de 1m pour faciliter leur développement. Les conifères comme le thuya, le bambou, le photinia et le laurier palme sont interdits.

1-12.2 Les arbres

Si un arbre est planté, il doit être positionné à au moins 2m de la limite de propriété dans le respect du code civil.

2- COMPLEMENTS

Servitudes Diverses

Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Chaque acquéreur doit un droit d'échelle à son ou ses voisins pour la construction et l'entretien du pignon ou façade de la construction voisine.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux pluviales en provenance des fonds supérieurs. Tout aménagement sur la parcelle ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les acquéreurs en bordure des haies bocagères existantes devront supporter la présence de surplomb végétal.

Taxes et participations

Les acquéreurs seront assujettis à l'ensemble des taxes et participations applicables dans la commune au moment de la demande d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration de Travaux) déposée par le pétitionnaire.

Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

Obligation du Permis de Construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en mairie pour la construction principale et les éventuelles annexes.

3- ANNEXES

3-1. ANNEXE 1 : LEXIQUE

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document et permettre l'information éclairée des pétitionnaires.

La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par la DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement.

Les définitions sont susceptibles d'évolution et n'ont donc pas de valeur réglementaire.

Abris de jardin : Un abri de jardin est une construction de petite taille, ne disposant pas de fondations. Il peut s'agir d'une construction temporaire, définitive, démontable ou non démontable. Aux yeux du législateur, seule la présence ou l'absence de fondations permet de classer une construction dans la catégorie des abris de jardin.

La surface de plancher de l'abri de jardin représente la surface intérieure de l'abri.

Annexe : L'annexe est un bâtiment ou une installation, dissocié(e) du bâtiment principal, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage du bâtiment principal et implanté(e) sur la même parcelle ou la même unité foncière. La destination de l'annexe est la même que celle du bâtiment principal auquel elle est rattachée.

« Architecture contemporaine » : La notion d'architecture contemporaine fait référence à un travail de recherche architecturale qui s'émancipe des codes architecturaux antérieurs et traditionnels. C'est une construction qui utilise des techniques, des procédés, des matériaux et des connaissances propres à l'époque où celle-ci est construite. Elle est par définition actuelle, en constante évolution, elle ne peut donc être caractérisée de façon absolue. Les caractéristiques de l'architecture contemporaine à la date d'élaboration du présent règlement ont un lien étroit avec celles de l'architecture bioclimatique.

« Architecture traditionnelle » : La notion d'architecture traditionnelle fait référence à des codes architecturaux anciens. Elle est spécifique à une région, à un territoire d'appartenance.

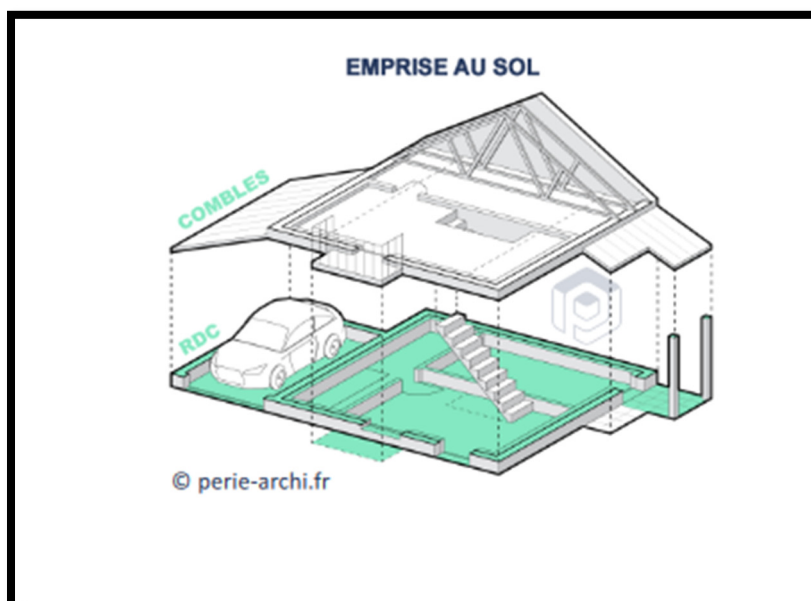
« Architecture bioclimatique » : Une architecture bioclimatique s'inscrit dans son environnement, et donc s'y adapte : géographie environnante, climat, biodiversité existante, risques naturels... Une architecture bioclimatique se fixe par ailleurs des objectifs précis du point de vue du bilan énergétique global sur la durée de vie du projet, mais également sur la pression environnementale qu'il va générer, sur le confort et la santé des futurs utilisateurs du bâtiment.

Elle s'appuie ainsi sur trois axes :

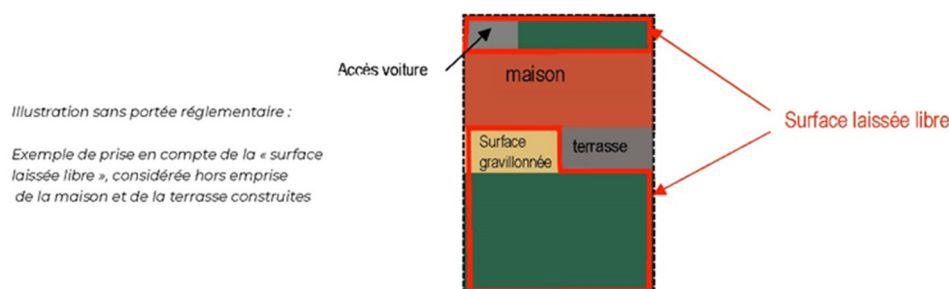
- Capter l'énergie solaire et celle apportée par les activités intérieures,
- La diffuser ou s'en protéger,
- La conserver ou l'évacuer en fonction du confort recherché.

Carport : Le carport ou abri d'auto est un abri couvert, situé à côté d'une maison et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique.

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Espaces de pleine terre : Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Son revêtement est perméable ; il doit pouvoir recevoir des plantations.



Espaces Laissés Libres : Les espaces libres correspondent à une surface de sol, partie du terrain, objet d'un projet de construction ou d'aménagement, sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments. La surface minimale des «espaces libres» est définie sur chaque lot par application d'un coefficient adapté à la surface du lot, hors zone non aedificandi en zone humide.

Espace perméable : L'espace perméable correspond à la surface du sol d'un projet ou d'une opération d'aménagement d'ensemble facilitant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, des voies internes et des aires de stationnement (aérien, en socle ou enterré), à l'exception dans ce dernier cas, des emplacements aériens utilisant des matériaux poreux (mélange terre-pierre, pavé ou enherbé).

Espace paysager : Un espace paysager correspond à une surface plantée ou engazonnée.

Hauteur totale : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au

faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité -garde-corps-) sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur à l'égout : La hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).

Limite séparative : Une limite séparative est une limite entre la propriété qui constitue le terrain d'assiette d'une construction et la ou les propriétés contiguës.

Voie et emprise publiques : Les voies et emprises publiques correspondent aux espaces ouverts au public, revêtus ou non, destinés à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons.

3-2. ANNEXE 2 : Répartition des surfaces de plancher, SP max

Les surfaces de planchers sont données sur le tableau de répartition des surfaces de planchers suivant :

N°	DESTINATION	Surface cessible par lot, en m²	Nb de log	Surface Max de plancher, en m²
1	PSLA	178	1	130,00
2	PSLA	178	1	130,00
3	PSLA	178	1	130,00
4	PSLA	178	1	130,00
5	PSLA	178	1	130,00
6	PSLA	178	1	130,00
7	PSLA	178	1	130,00
8	PSLA	178	1	130,00
9	PSLA	178	1	130,00
10	LOT LIBRE	556	1	190,00
11	LOT LIBRE	513	1	190,00
12	LOT LIBRE	313	1	190,00
13	LOT LIBRE	264	1	190,00
14	LOT LIBRE	264	1	190,00
15	LOT LIBRE	344	1	190,00
16	LOT LIBRE	312	1	190,00
17	LOT LIBRE	281	1	190,00
18	LOT LIBRE	281	1	190,00
19	LOT LIBRE	281	1	190,00
20	LOT LIBRE	312	1	190,00
21	LOT LIBRE	312	1	190,00
22	LOT LIBRE	319	1	190,00
23	LOT LIBRE	312	1	190,00
24	LOT LIBRE	312	1	190,00
25	LOT LIBRE	312	1	190,00
26	LOT LIBRE	350	1	190,00
27	LOT LIBRE	297	1	190,00
28	LOT LIBRE	300	1	190,00
29	LOT LIBRE	341	1	190,00
30	LOT LIBRE	307	1	190,00
31	LOT LIBRE	438	1	190,00
32	LOT LIBRE	299	1	190,00
33	LOT LIBRE	267	1	190,00
34	LOT LIBRE	228	1	190,00
35	LOT LIBRE	260	1	190,00
36	LOT LIBRE	264	1	190,00
37	LOT LIBRE	264	1	190,00
38	LOT LIBRE	458	1	190,00
39	LOT LIBRE	267	1	190,00
40	LOT LIBRE	295	1	190,00
41	LOT LIBRE	291	1	190,00
42	LOT LIBRE	283	1	190,00
43	LOT LIBRE	275	1	190,00
44	LOT LIBRE	320	1	190,00
45	LOT LIBRE	325	1	190,00
46	LOT LIBRE	326	1	190,00
47	LOT LIBRE	471	1	190,00
48	LOT LIBRE	424	1	190,00
49	LOT LIBRE	369	1	190,00
50	LOT LIBRE	407	1	190,00
51	LOT LIBRE	292	1	190,00
52	LOT LIBRE	315	1	190,00
53	LOT LIBRE	325	1	190,00
54	LOT LIBRE	323	1	190,00
55	LOT LIBRE	393	1	190,00
56	LOT LIBRE	336	1	190,00
57	LOT LIBRE	337	1	190,00
58	LOT LIBRE	434	1	190,00
59	LOT LIBRE	412	1	190,00
60	LOT LIBRE	587	1	190,00
61	LOT LIBRE	384	1	190,00
62	LOT LIBRE	446	1	190,00
63	LOT LIBRE	426	1	190,00
64	LOT LIBRE	389	1	190,00
A	ILOT	2 824	26	2 500,00
B	ILOT	1 951	24	1 700,00
C	ILOT LOG. INTERMEDIAIRES	1 699	16	1 400,00
D	ILOT LOG. INTERMEDIAIRES	2 231	26	1 900,00
E	MACRO-LOT	648	3	400,00
F	MACRO-LOT	645	3	400,00
TOTAL		30 413	162	19 920,00

La somme des surfaces de plancher de chaque lot, est la surface de plancher maximum du lotissement. NB : Les surfaces cessibles sont indicatives, elles seront rendues définitives après bornage des lots.