



PAYSAGE
URBANISME

Courrier Arrivé
24 FEV. 2023
MAIRIE
DE ST SAUVEUR DES LANDES

Commune :

Saint-Sauveur-des-Landes (35)

Objet :

Lotissement communal de « L'Orée du bois »

Etude:

Permis d'aménager

Pièce :

PA 10 REGLEMENT

Indice :	Etabli par	Objet de la révision :	Date :
A	B. LEGROS	Création du document	22/02/2023

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

24 MAI 2023



Le Maire
Christophe DERoyer

Objet du règlement

- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement privé du « **Lotissement L'Orée du bois** ».
- Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.
- Le présent règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des terrains et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de revente ou de locations successives.
- Les acquéreurs ou les occupants des lots du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Composition du lotissement

- Le lotissement est destiné à la construction de :
 - 49 lots à bâtir libres de constructeur de type maison individuelle ;
 - 3 macro-lots destinés à la construction d'au minimum 12 logements locatifs sociaux.
- Le lotissement sera réalisé en deux tranches.
- Les surfaces des lots sont données à titre indicatif au plan de masse. La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui sera fait par le géomètre expert.

Courrier Arrivé

24 FEV. 2023

MAIRIE
DE ST SAUVEUR DES LANDES

SECTION 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 49 ET LES MACRO-LOTS A, B ET C **4**

Article 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	5
Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales	5
Article 3 - Conditions de desserte et d'accès	6
Article 4 - Desserte des terrains par les réseaux	6
Article 5 - La superficie minimale des terrains constructibles	7
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même unité foncière	9
Article 9 - Emprises au sol des constructions	9
Article 10 - Hauteur des constructions	9
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et clôtures	10
Article 12 - Aires de stationnement	14
Article 13 - Espaces libres et plantations	14
Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol	15

SECTION 2. ANNEXES AU REGLEMENT **16**

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

24 MAI 2023



Le Maire
Christophe DERoyer

Section 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 49 ET LES MACRO-LOTS A, B ET C

Article 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Courrier Arrivé

24 FEV. 2023

MAIRIE
DE ST SAUVEUR DES LANDES

a. En rappel du PLU

Sont interdits :

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone UE ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2.

En zone UE sont interdits :

Les campings, aire de stationnement de caravanes et parc résidentiels de loisirs.

Les établissements, installation ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

a. En rappel du PLU

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations : Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14.

Le secteur 1AUEa n°6 devra être urbanisé sous la forme d'une opération d'ensemble, avec un minimum de 16 logements à l'hectare.

L'urbanisation du secteur 1AUEa n°6 devra être compatible avec les dispositions mises en place au document des orientations d'aménagement.

b. Chaque lot devra comprendre obligatoirement :

- Pour les lots 1 à 49 : une construction principale à usage d'habitation.
- Pour les lots A, B et C :
 - Le lot A devra comprendre 4 logements minimum,
 - Le lot B devra comprendre 4 logements minimum,
 - Le lot C devra comprendre 4 logements minimum.

c. Sont autorisés à l'intérieur de chaque lot :

- La construction principale.

Qu'est qu'une construction principale ?

Familièrement appelée maison d'habitation, elle est réglementairement dénommée construction principale. Il s'agit d'une construction prévue pour un usage d'habitation. Cette construction est composée d'un volume principal et d'un ou plusieurs volumes secondaires. Elle forme ainsi un ensemble architectural cohérent et unitaire.

- Les constructions annexes.

Qu'est qu'une annexe ?

En rappel du PLU, la construction annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elles peuvent être implantées selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

24 MAI 2023



Le Maire
Christophe DERoyer

un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les abris de jardin sont compris comme des annexes.

- **La création d'un carport en recouvrement de la placette d'entrée de lot est autorisée.**

Qu'est qu'un carport ?

Le carport, appelé également préau ou auvent, est considérée comme construction couverte mais non close destinée à abriter les automobiles. Il peut être accolé ou détaché de la construction principale.

- Les ouvrages d'aménagements extérieurs.

Article 3 - Conditions de desserte et d'accès

a. Desserte générale

La desserte générale de ce nouveau secteur d'habitat repose sur la création d'un espace partagé de type zone 20 ou zone de rencontre. Cette zone de rencontre est aménagée dans un esprit de partage de l'espace public et ne possède ni voiries délimitées ni trottoirs ni traversées piétonnières. L'ensemble des usages se fait à l'intérieur de l'espace public qui permet la vie de quartier.

b. Desserte des lots

La desserte des lots est assurée par la zone de rencontre créée dans le cadre du lotissement. La zone de rencontre est ouverte à la circulation automobile, toutefois, tel que le définit le code de la route, les piétons ont la priorité sur les véhicules.

Il est autorisé pour chaque lot un seul accès carrossable (accès voitures). Son positionnement est figé au plan de composition et correspond au symbole de la placette d'entrée de lot. Chaque accès aura une dimension minimum de 5.00 m (de large) x 6.00 m (de profondeur) afin de garantir le stationnement de deux véhicules. En cas de réalisation de portail, celui-ci devra être positionné de manière à laisser libre depuis la voie publique l'accès au lot matérialisé par la placette d'entrée.

Disposition spécifique pour les carports :

Les carports sont autorisés en recouvrement de la placette d'entrée de lot sous réserve de respecter les règles des articles 6 et 7.

Dispositions spécifiques pour les macro-lots A, B et C :

Le positionnement des accès carrossables n'est pas fixé sur ces macro-lots. Il est indiqué à titre indicatif sur le plan.

Article 4 - Desserte des terrains par les réseaux

a. Généralités

Les acquéreurs devront se raccorder obligatoirement aux réseaux construits dans le cadre de la viabilisation du lotissement, à leur frais, sur les boîtes de branchement, coffrets ou citerneaux en attente sur leur lot ou en limite. **Toute modification des citerneaux positionnés dans le sol sera à la charge des acquéreurs.**

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux règlements généraux et particuliers, propres aux gestionnaires de réseaux.

b. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées seront obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines étanches et raccordées au collecteur par l'intermédiaire des boîtes de branchement implantées en limite des lots, à l'extérieur des lots.

c. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées au branchement prévu à cet effet et implanté en limite des lots, à l'extérieur des lots.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

d. Alimentation en eau potable

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au citerneau installé à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

e. Alimentation électrique

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au coffret installé à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

f. Téléphone et nouvelles technologies d'information et de communication

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au regard de branchement installée à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

g. Gaz

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au coffret installé à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

Article 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

a. Formes et surfaces des terrains

Les caractéristiques des lots sont celles définies au plan de composition. Elles pourront être légèrement réajustées au bornage des lots. De même, les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de varier légèrement lors de l'exécution des travaux de bornage.

Les réajustements et légères variations liés à l'exécution du plan de bornage ne pourront en aucun cas être considérés comme des modifications.

b. Modifications des lots :

Pour les lots 1 à 48, le regroupement et la division sont interdits.

Pour les macro-lots A, B et C, le regroupement et la division sont autorisés.



Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

24 MAI 2023

Le Maire
Christophe DERoyer

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. En rappel du PLU :

- Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

- Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée,

- soit avec un retrait minimum de 3 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.
- Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :
 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

b. Dispositions complémentaires pour les lots libres et les macrolots :

Les constructions devront respecter obligatoirement les règles graphiques indiquées au plan de composition (PA4). Ces règles peuvent différer selon les lots :

- Les **constructions principales** devront être obligatoirement implantées à l'intérieur du polygone d'implantation. Pour chaque lot, ces polygones sont matérialisés graphiquement au plan de composition et dénommé : « Polygone d'implantation ».
- Pour les lots concernés par une ligne d'accroche : Les constructions principales devront s'implanter obligatoirement sur la ligne d'accroche pour un segment minimum de 6 mètres.

c. Dispositions spécifiques pour les carports (lots libres):

Pour chaque lot, le plan de composition précise des polygones de constructibilité limitée. Ces polygones sont matérialisés graphiquement au plan de composition et diffèrent selon les lots. Il s'agit des emprises graphiques à l'intérieur desquelles seules les carports en recouvrement de la placette d'entrée de lot sont autorisés. Les autres constructions ne peuvent pas s'y implanter.

d. Dispositions spécifiques pour les abris de jardin (lots libres et macrolots) :

Pour chaque lot, le plan de composition précise un secteur d'implantation pour les bâtiments annexes de type abri de jardin ou local vélo (en plus du polygone d'implantation générale). Ces polygones sont matérialisés graphiquement au plan de composition et diffèrent selon les lots. Il s'agit des emprises graphiques à l'intérieur desquelles seuls les abris de jardin ou vélos sont autorisés. Les autres constructions ne peuvent pas s'y implanter.

e. Autres dispositions spécifiques :

Les aménagements de terrasses, de Deck ou de piscines, pourront être situés en dehors des polygones d'implantation des constructions. Dans tous les cas, leur positionnement sur la parcelle devra permettre la réalisation de la clôture végétale en limites.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. En rappel du PLU :

- Les constructions seront implantées :
 - Soit en limite(s) séparative(s),
 - Soit à une distance minimale de 1.50m.

b. Dispositions complémentaires pour les lots libres :

Les constructions devront respecter obligatoirement les règles graphiques indiquées au plan de composition (PA4). Ces règles peuvent différer selon les lots :

- Les **constructions principales** devront être obligatoirement implantées à l'intérieur du polygone d'implantation générale. Il s'agit des emprises graphiques à l'intérieur desquelles les constructions principales doivent être obligatoirement implantées. Pour chaque lot, ces polygones sont matérialisés graphiquement au plan de composition et dénommé : « Polygone d'implantation générale ».

- Pour les lots concernés par une ligne d'accroche : Les constructions principales devront s'implanter obligatoirement sur la ligne d'accroche pour un segment minimum de 6 mètres.

c. Dispositions spécifiques pour les carports (lots libres):

Pour chaque lot, le plan de composition précise des polygones de constructibilité limitée. Ces polygones sont matérialisés graphiquement au plan de composition et diffèrent selon les lots. Il s'agit des emprises graphiques à l'intérieur desquelles seules les carports en recouvrement de la placette d'entrée de lot sont autorisés. Les autres constructions ne peuvent pas s'y implanter.

d. Dispositions spécifiques pour les abris de jardin (lots libres et macrolots) :

Pour chaque lot, le plan de composition précise un secteur d'implantation pour les bâtiments annexes de type abri de jardin ou local vélo (en plus du polygone d'implantation générale). Ces polygones sont matérialisés graphiquement au plan de composition et diffèrent selon les lots. Il s'agit des emprises graphiques à l'intérieur desquelles seuls les abris de jardin ou vélos sont autorisés. Les autres constructions ne peuvent pas s'y implanter.

e. Autres dispositions spécifiques :

Les aménagements de terrasses, de Deck ou de piscines, pourront être situés en dehors des polygones d'implantation des constructions. Dans tous les cas, leur positionnement sur la parcelle devra permettre la réalisation de la clôture végétale en limites.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même unité foncière

a. En rappel du PLU

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

Article 9 - Emprises au sol des constructions

a. En rappel du PLU :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

b. Dispositions complémentaires pour les lots libres et les macrolots

L'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 9810 m². Elle sera répartie pour chacun des lots et macrolots et figurera au tableau prescrit en annexe 1.

Un seul abri de jardin est autorisé par lot. Sa surface ne dépassera pas 12m².

Vu pour être
annexé à mon arrêté
de séance publique
le 24 MAI 2023
Le Maire
Christophe DERoyer

Article 10 - Hauteur des constructions

a. En rappel du PLU :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, cependant, la hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

b. Dispositions spécifiques :

- La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne pourra excéder R+1+Combles.
- La construction principale sera limitée à :

- 10 m au faitage,
- 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère,
- La hauteur totale d'une construction 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 naturel. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.
- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tout travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.
- La dalle du RDC devra être située à +/-40m maximum du terrain naturel moyen.
- Les garages en sous-sol enterrés sont interdits.
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3.5 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des stationnements couverts et non clos (type carport) implantés sur les zones de constructibilité limitée est limitée à 2.50 m.
- La hauteur des abris de jardin sera limitée à 2.50m.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

GENERALITES

a. En rappel du PLU

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- 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.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

b. Dispositions complémentaires

- Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments et clôtures ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.
- Une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des façades des constructions.
- Toute architecture à référence régionale, autre que l'architecture locale, est interdite (maison à colombage normand, chalet savoyard, haciendas...).
- Toute architecture à pastiche ou comprenant des décors passéistes (colonnades, frontons...) est également interdite.

TERRASSEMENT ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

a. Dispositions complémentaires

Les mouvements de terre modifiant le relief du terrain naturel sont à proscrire, afin de conserver l'aspect le plus naturel possible du terrain.

24 FEV. 2023

MAIRIE
DE ST SAUVEUR DES LANDES

VOLUMETRIE

b. Dispositions complémentaires

- La construction principale comprendra un volume principal et pourra comprendre deux volumes secondaires maximum.
- Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.
- Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

LES TOITURES

a. Dispositions complémentaires

- Les types de toitures suivantes sont interdites :
 - Toiture 4 pans en pointe de diamant ;
 - Toiture cintrée.
- Le nombre de techniques employées est limité à :
 - 3 types de toitures maximum par lot ;
 - une typologie de toiture par volume.
- Les constructions principales de plain-pied (en rez-de-chaussée uniquement) seront obligatoirement couvertes par une toiture à doubles pans ou 4 pans en ardoises. Les toitures-terrasses et les toitures monopente sont interdites lorsque le volume principal comporte uniquement un RDC (constructions de plain-pied).
- Les toitures à pans devront respecter les pentés suivantes :
 - Pour les toitures doubles pans et en croupe, elles seront comprises entre 30° et 45°,
 - Pour les toitures monopente, elles seront comprises entre 5° et 20°, excepté pour les carports ou la pente devra être inférieure à 10°.
- Les constructions principales des lots 3, 8, 11, 12, 14 à 17, 22 à 28, 38 à 41, 46, 48 et 49 devront obligatoirement être couvertes d'une toiture à pans. Le sens de faitage n'est pas imposé.
- Les constructions principales des lots 9, 10 et 47 devront obligatoirement être couvertes d'une toiture à pans. Le sens de faitage est imposé.
- Les car-ports seront couverts d'une toiture à pente faible ou d'un toit-terrasse.
- Le matériau de toiture préconisé est l'ardoise naturelle. Il pourra toutefois être autorisé :
 - Les ardoises synthétiques teintées dans la masse présentant le même aspect que l'ardoise naturelle ;
 - Le zinc pré-patiné foncé dans la mesure où une architecture spécifique l'exige ;
 - Les toitures végétalisées ;
 - Les bacs aciers de teinte ardoise ;
 - L'étanchéité multicouche dans le cas de toiture terrasse ;
 - Le vitrage en toiture dans le cas de vérandas ou de jardin d'hiver.
- Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisés sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti (couvertine de même couleur que la façade ou les menuiseries par exemple).
- Lorsqu'un projet envisage, en limite séparative une toiture différente de son voisin, un volume rez-de-chaussée en toiture-terrasse pourra être imposé pour assurer la transition.
- Les lucarnes à toitures cintrées sont interdites.

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

24 MAI 2023



Le Maire
Christophe DERoyer

- La localisation des châssis de toit devra tenir compte de la composition des percements des façades.
- Les panneaux à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Leur ton doit être similaire à la couverture du bâtiment. Ils seront implantés de manière privilégiée sur les bâtiments annexes.
- Les toitures doivent intégrer harmonieusement les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

PROTECTIONS SOLAIRES ET CAPTEURS SOLAIRES

a. Dispositions complémentaires

- Protections solaires : Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la pose de protection extérieure est autorisée à condition d'être intégrée à la composition de l'habitation.
- Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés à la condition :
 - D'être encastrés dans la toiture ;
 - De trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade ;
 - Devra être étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade.

LES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS

a. Dispositions complémentaires

L'ensemble des façades doit faire l'objet d'une attention particulière et respecter les principes suivants :

- Le traitement architectural de la façade mettra en avant des volumes simples et épurés.
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des volumes secondaires.
- Plusieurs teintes pourront être autorisées pour une même construction à condition qu'elles soient réparties par volumes et dans la limite de deux teintes d'enduits par construction.
- L'aspect et la teinte des enduits se rapprocheront de ceux des façades traditionnelles : portier de chaux naturelle ou pierre du pays ou enduit gratté à la chaux. Les blancs sont interdits ainsi que tout relief dit « rustique ».
- L'emploi à nu de matériaux (briques, parpaings, etc...) destinés à être enduits est interdit.
- Les ouvertures seront cohérentes et ordonnancées : centrées ou alignées.
- Une même teinte devra être utilisée pour l'ensemble de menuiseries de la construction (porte d'entrée, portes de services et porte de garage comprises) excepté dans le cas où elles sont de mêmes teintes que celles des façades.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront soit :
 - en zinc naturel,
 - en aluminium,
 - de même couleur que la façade,
 - de la même couleur que les menuiseries.

Le nombre de descente d'eaux pluviales devra être optimisé.

- La construction annexe détachée de la construction principale sera de forme simple, elle devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Elle sera réalisée de préférence en bois naturel ou en revêtement d'aspect et de couleur en harmonie avec la construction principale. L'utilisation de la tôle est proscrite.
- Les carports seront de formes simples, au dessin épuré. Ils seront :
 - Soit en bardage bois avec des essences naturellement durables (mélèze, douglas, red-cedar, etc),
 - Soit en métal.

Le carport pourra être le support de plantations grimpantes. Les plantes pourront prendre racine dans les espaces plantés en pied de structure ou dans des jardinières.

- Les projets de vérandas ou de jardins d'hiver généralement en addition de la construction principale devront présenter, par leur situation, dimensions, choix des matériaux et aspect extérieur des qualités architecturales permettant une bonne intégration à la construction existante.
- L'utilisation du pvc est interdite pour les abris de jardin. L'abri de jardin devra privilégier des revêtements d'aspect et de couleur en harmonie avec la construction principale, ou être réalisé en bardage bois avec des essences naturellement durables (mélèze, douglas, red-cedar, etc). Ils seront de couleurs sombres ou naturelles. Les abris de jardin construits avec des moyens de fortune ou avec des matériaux brillants ne sont pas autorisés.

CLOTURES

a. En rappel du PLU

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les haies monotypes (thuyas, laurier palme, conifères...) sont interdites à l'exception des haies vivantes tressées (osier, saules...). Elles devront être réalisées avec différentes essences locales.

b. Dispositions complémentaires

Les murs de soutènement en limite de propriété sont interdits. Seul le soutènement en talutage est admis.

Le projet de clôture devra figurer dans le dossier de permis de construire.

Clôture type 1 : en limite des voies et emprises publiques

- Lorsque que la construction s'implante en limite de propriété, elle se substitue aux clôtures.
- La clôture sera constituée soit :
 - d'une haie vive arbustive d'une hauteur maximale de 1.5 mètre,
 - d'une haie vive arbustive doublée d'un grillage de couleur foncée ou d'un dispositif en bois à claire-voie.

Le complément de clôture devra être discret et de bonne facture. Il sera implanté en retrait annexé à mon arrêté en date du

La haie sera plantée sur la parcelle privative, côté espace public.

L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur.

L'ensemble ne devra pas excéder 1.50 m de hauteur.

24 MAI 2023



Le Maire

Christophe DERoyer

Clôture type 2 : en limites séparatives

- Lorsque que la construction s'implante en limite de propriété, elle se substitue aux clôtures.
- Lorsqu'elles existent, les clôtures seront implantées en limite séparative. Les éléments de clôture doivent être discrets et de bonne facture.
- Dans tous les cas, la hauteur des éléments de clôtures construits ne devra pas excéder 1.80m maximum.
- La clôture sera constituée soit :
 - d'une haie vive arbustive seule,
 - d'un grillage de couleur foncé, implanté en limite de propriété, doublé d'une haie vive arbustive,
 - d'une clôture d'aspect bois : dispositif à claire-voie vertical (clôture ajourée), doublé ou non d'une haie

Clôture type 3 (en limite séparative entre deux enclaves privatives) :

- La clôture sera constituée soit :
 - d'une haie vive arbustive seule, implantée en limite séparative. La haie arbustive sera composée d'essences locales à caractère champêtre (voir liste variétale recommandée en annexe). La haie aura une hauteur maximum de 1.50m
 - d'une clôture d'aspect bois à claire-voie vertical (clôture ajourée), implantée en limite séparative, d'une hauteur maximum de 1.50m

Dispositions spécifiques liées à la création d'un pare-vue :

- Dans le cas de constructions en limite latérale, un mur séparatif (création d'un pare-vue) reprenant les mêmes matériaux que la construction principale ou une clôture d'aspect bois sera autorisée sur 4,00 mètres linéaire maximum dans la continuité de la maison. La hauteur n'excédera pas 1.80m pour les murs enduits ou les pare-vues d'aspect bois.

Article 12 - Aires de stationnement

a. En rappel du PLU

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations pourra être assuré sur un parking public comportant au moins 4 places de stationnement si ce parking public est situé à moins de 20 mètres de ces constructions et installations.

a. Dispositions complémentaires

- Pour les lots 1 à 49 sont imposées, deux places de stationnements par lot libre. Ces deux places de stationnement sont figées au plan de composition et correspondent au positionnement de la placette d'entrée de lot. Cette placette d'entrée de lot constitue une enclave privative ouverte sur la voie.
- Les espaces de stationnements extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Aussi, l'enrobé noir et le béton non drainant ne seront tolérés qu'à condition que leur mise en œuvre permette l'infiltration des pluies (bandes roulantes, dalle gazon, seuil uniquement, etc.).

Article 13 - Espaces libres et plantations

a. En rappel du PLU

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division, des espaces libres communs devront être intégrés au projet. Les plantations nouvelles devront être réalisées avec différentes essences locales. Les plantations d'espèces invasives ou exogènes ne sont pas autorisées.

b. Dispositions complémentaires

- Chaque lot libre devra comporter une surface perméable correspondant à 40 % minimum de la surface du lot (cf : tableau en annexe 1)
- Chaque lot libre devra comporter une surface d'espaces verts correspondant à 30 % minimum de la surface du lot (cf : tableau en annexe 1)

Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Répartition de la surface de plancher :

- La SURFACE DE PLANCHER maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 9 956 m². Elle sera répartie pour chacun des lots et macrolots et figurera au tableau prescrit en annexe 1.

Courrier Arrivé
24 FEV. 2023
MAIRIE
DE ST SAUVEUR DES LANDES

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

24 MAI 2023



Le Maire
Christophe DERoyer

Section 2. ANNEXES AU REGLEMENT

Page 1
Courrier Arrivé

24 FEV. 2023

Annexe n°1

Tableau de répartition des surfaces de plancher

MAIRIE
ST SAUVEUR DES LANDES

Lots LIBRES	Surface du lot en m ²	Emprise au sol maximale en m ²	Surface de plancher maximale en m ²	Surfaces perméables minimales 40% en m ²	Surfaces espaces verts minimales 30% en m ²
1	680	200	180	272	204
2	553	200	180	221,2	165,9
3	437	170	150	174,8	131,1
4	540	200	180	216	162
5	522	200	180	208,8	156,6
6	523	200	180	209,2	156,9
7	541	200	180	216,4	162,3
8	441	170	150	176,4	132,3
9	387	150	140	154,8	116,1
10	338	150	130	135,2	101,4
11	407	170	150	162,8	122,1
12	375	170	150	150	112,5
13	557	200	180	222,8	167,1
14	476	180	160	190,4	142,8
15	434	170	150	173,6	130,2
16	434	170	150	173,6	130,2
17	528	200	180	211,2	158,4
18	600	200	180	240	180
19	478	180	160	191,2	143,4
20	478	180	160	191,2	143,4
21	510	200	180	204	153
22	310	150	130	124	93
23	426	170	150	170,4	127,8
24	486	180	160	194,4	145,8
25	359	150	140	143,6	107,7
26	497	180	160	198,8	149,1
27	465	180	160	186	139,5
28	457	180	160	182,8	137,1
29	453	180	160	181,2	135,9
30	554	200	180	221,6	166,2
31	499	180	160	199,6	149,7
32	528	200	180	211,2	158,4
33	481	180	160	192,4	144,3
34	475	180	160	190	142,5
35	416	170	150	166,4	124,8

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

24 MAI 2023

Le Maire
Christophe DEROYER

36	414	170	150	165,6	124,2
37	447	170	150	178,8	134,1
38	403	170	150	161,2	120,9
39	443	170	150	177,2	132,9
40	468	180	160	187,2	140,4
41	463	180	160	185,2	138,9
42	477	180	160	190,8	143,1
43	565	200	180	226	169,5
44	479	180	160	191,6	143,7
45	478	180	160	191,2	143,4
46	437	170	150	174,8	131,1
47	408	170	150	163,2	122,4
48	378	150	140	151,2	113,4
49	336	150	130	134,4	100,8
SOUS-TOTAL	22 841	8 760	8 606	15 989	6 852

MACROLOTS					
A	800	350	450	320	240
B	801	350	450	320,4	240,3
C	802	350	450	320,8	240,6
SOUS-TOTAL	2 403	1 050	1 350	961	721

TOTAL surface cessible	25 244	9 810	9 956	16 950	7 573
---------------------------------------	---------------	--------------	--------------	---------------	--------------

Annexe n°2

Liste et ambiances variétales recommandées

Courrier Arrivé

24 FEV. 2023

La gestion des clôtures : des haies à caractère champêtre !

*MAIRIE
DE ST SAUVEUR DES LANDES*



La haie arbustive est un type de clôture qui appartient au privé mais qui est positionné en façade sur l'espace public. Cette clôture végétale participe à la structuration de l'espace public au cadre de vie qui se veut rural et champêtre dans la continuité de l'identité bocagère de la commune.



Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

24 MAI 2023



**Le Maire
Christophe DEROYER**

Les haies monovariétales sont interdites à l'exception des haies de Charmilles.
L'emploi d'essence de résineux (thuya, chamaecyparis...) est interdit.
Les haies champêtres doivent être conduites en forme libre.

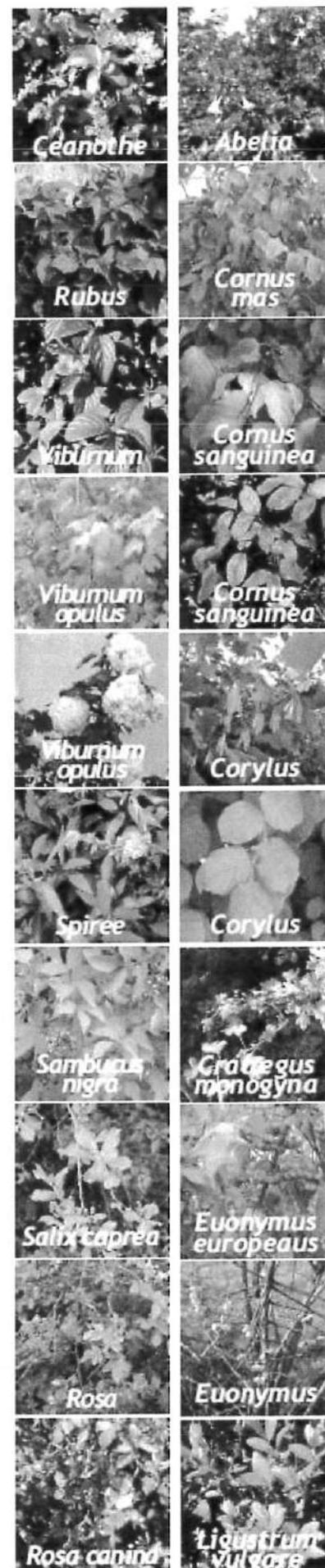
Quelques exemples de végétaux :

LES ARBRES DE MOYEN-JET

- ✓ Charme (*Carpinus betulus*)
- ✓ Érable champêtre (*Acer campestre*) Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- ✓ Poirier sauvage (*Pyrus communis*)
- ✓ Pommier sauvage (*Malus communis*)
- ✓ Prunier sauvage (*Prunus insititia*)
- ✓ Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)

LES ARBUSTES

- ✓ Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- ✓ Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- ✓ Églantier (*Rosa canina*)
- ✓ Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- ✓ Griottier (*Prunus cerasus*)
- ✓ Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispata*)
- ✓ Néflier (*Mespilus germanica*)
- ✓ Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)
- ✓ Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- ✓ Noisetier (*Corylus avellana*) Prunellier (*Prunus spinosa*)
- ✓ Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- ✓ Troène (*Ligustrum vulgare*)
- ✓ Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- ✓ Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
- ✓ Houx (*Ilex aquifolium*)
- ✓ Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- ✓ Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- ✓ Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- ✓ Prunellier (*Prunus spinosa*)



Haies à caractère plus ornemental

Pour rendre les haies plus « décorative » près de la maison, voilà un choix d'arbustes pour compléter les premiers. Ils sont persistants (gardent leurs feuilles en hiver) ou caducs, à feuillage décoratif, à floraison printanière estivale ou automnale, certains gardent leurs fruits tout l'hiver.

- ✓ Abelia grandiflora
- ✓ Amelanchier canadensis, ovalis
- ✓ Cotoneaster franchetii, lactea
- ✓ Deutzia scabra, perle rose
- ✓ Eleagnus ebbingei
- ✓ Euonymus alatus
- ✓ Hibiscus syriacus
- ✓ Hortensia paniculata, quercifolia
- ✓ Kolkwitzia amabilis
- ✓ Osmanthus heterophylus
- ✓ Phyladelphus (Seringat parfumé)
- ✓ Physocarpus opulifolius
- ✓ Ribes alpinum, odoratum (Groseillier)
- ✓ Rosiers paysagers arbustifs
- ✓ Spiraea x Vanhouttei, thunbergii, arguta, billardi...
- ✓ Viburnum tinus (Laurier tin)
- ✓ Viburnum x bodnantense, burkwoodii, plicatum

Courrier Arrivé

24 FEV. 2023

MAIRIE
DE ST SAUVEUR DES LANDES

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

24 MAI 2023



Le Maire
Christophe DERoyer

