

Département de La Mayenne

Commune de LIVRÉ LA TOUCHE

**Permis d'aménager
MODIFICATIF n°2
Lotissement « La Mée »**

Règlement

MODIFICATION 31/08/2016

**REGLEMENT APPLICABLE
SUR LE LOTISSEMENT « LA MÉE »**

ZONE NAX

**Zone d'extension à vocation principale d'habitat
et activités compatibles avec l'habitat (tertiaire — services - ...)**

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NAX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- Les bâtiments agricoles d'élevage.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts d'épaves de véhicules, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures. les discothèques.

2 - Autres dispositions:

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE NAX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admis:

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article NAX1
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Il est rappelé que l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NAX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise pas une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils seront réalisés en application du plan composition.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Les voies réalisées par la collectivité resteront inscrite dans le domaine public.

ARTICLE NAX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions projetées **sur le lotissement de La Mée** seront raccordées au réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié. Les parcelles acceptant l'infiltration des eaux pluviales seront dotées d'un puisard avec obligation de raccorder le réseau des constructions à ce dispositif.

Les fosses de récupération des eaux pluviales auront pour point de rejet : la parcelle elle-même, le puisard ou le réseau public d'eaux pluviales suivant les cas.

En cas d'utilisation de l'eau récupérée dans le circuit d'eau potable, l'installation devra faire l'objet d'une déclaration à la D.D.A.S.S.

ARTICLE Nax 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions projetées sur le lotissement de La Mée seront raccordées au réseau d'assainissement.

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE Nax 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement.

ARTICLE Nax 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS L'AR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE Nax 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE Nax 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

ARTICLE Nax 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales:

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

2 - Hauteur absolue:

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

*** Habitations individuelles et autres constructions, excepté celles ci-après :**

7 m à l'égout du toit

12 m au faîtage.

***Les dépendances non adjacentes au bâtiment principal d'habitation :**

3 m à l'égout du toit

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE Nax 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

2 - Les toitures

1) Les toitures des constructions à usage d'habitation neuves pour les volumes principaux seront :

- Pour les constructions qui se réfèrent à l'architecture traditionnelle :

- composée de deux versants avec une pente minimale de 40°
- la couverture aura en ce cas l'aspect de l'ardoise, les tuiles couleur ardoise et les bacs acier sont interdits

- Pour l'architecture contemporaine :

Les constructions pourront être réalisées :

- en toiture terrasse, l'aspect de la toiture restant d'aspect mat et de couleur sombre,
- en toiture à faible pente ou toiture terrasse, toiture végétalisée, tout type de toiture adaptée à l'architecture proposée,
- en toiture réalisée avec des matériaux de qualité (bois — matériaux composite — bac acier, ...), mono-pente dans la mesure où le projet s'inscrit dans une démarche affirmée de maîtrise des énergies, sous réserve de bonne intégration.

Dans tous les cas, les matériaux devront présenter toutes les conditions d'une bonne intégration à l'environnement.

- Pour les extensions et les volumes de liaison

Les toitures terrasse ou les toitures de forme, de pente d'aspect différent du volume principal (toiture verre - toiture végétalisée ...) sont autorisées pour les volumes de liaison entre deux volumes existants ou à créer dans la mesure où elles sont proposées sur des parties de bâtiment de surface et de volume limité par rapport à la surface et au volume du bâtiment principal.

- Les toitures des extensions devront présenter un aspect identique à la toiture du bâtiment principal existant sauf pour les volumes de liaison entre deux bâtiments

tel que précisé à l'alinéa précédent.

2) Pour les annexes (vérandas - ...) : les toitures pourront être réalisées :

- soit en matériaux identiques à la couverture du bâtiment principal
- soit réalisé en matériaux composites transparents ou en verre ou autres contemporains adaptés à leur fonction.

3) Pour les dépendances, les toitures à une seule pente sont autorisées pour les bâtiments de 3,00 mètres de largeur maximum, mesurée en projection horizontale. Les toitures pourront être en bac acier couleur ardoise, de teinte mate et à très faible pente, ou tout autre matériau qui s'intègre à l'environnement de teinte mate et d'aspect sombre.

Les tôles ondulées sont interdites

4) Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Note de définition :

- Les annexes aux constructions sont les bâtiments accolés à la construction principale intégrant des pièces annexes à la fonction de la construction principale et accolée à celle-ci (garage — piscine, buanderie, cellier, ...)
- Les dépendances sont les bâtiments assurant une fonction complémentaire à la fonction de la construction principale et implantée séparément du bâtiment principal (abri de jardin — garage — cellier — piscine couverte, ...)

3 - Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal et y compris les dépendances.

Les couleurs et l'aspect des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et la paysage.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures le long des espaces publics (chemins, espaces verts, placette, ...) seront réalisées par la collectivité sur le domaine public, elles pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures le long des voies, non réalisées par la collectivité, seront composées **soit :**

- d'un muret bas d'une hauteur maximale de 0,50 mètre en limite du domaine public
- d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres doublée ou non d'un grillage
- d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1.50 mètres

Les clôtures séparatives seront composées :

- de haies doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres de panneaux de bois d'une hauteur maximale de 2 mètres
- d'un muret en parpaings enduit d'une hauteur maximale de 1,50 mètres doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les plaques de béton sont interdites.

Les haies seront composées de 3 essences végétales au minimum

Liste indicative des végétaux pour les haies

Persistants

- Houx
- Charme ou Hêtre
- Abelia
- Oranger du Mexique

Caduques

- Spirée
- Cognassier
- Rosier
- Cornouiller
- Saule

ARTICLE NAx 12 – STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

2 - Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables:

- **Habitations**

2 places de stationnement par logement à l'intérieur de la parcelle.

- **Activités:**

1 aire de stationnement au moins égale à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments affectés à l'activité à l'intérieur de la parcelle avec un minimum d'une place spécifique par activité.

3 - En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NAx 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance en respect du plan de composition pour le **lotissement de La Mée**.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3
Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE NAX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, la SHON maximale autorisable par lot est annexé au présent règlement

Commune de LIVRÉ LA TOUCHE

Tableau de répartition de la SHON APRES MODIFICATION n°1

TRANCHE 1		
N° des lots	Surface du lot non contractuelle	SHON
1	544 m ²	280 m ²
2	640 m ²	290 m ²
3	608 m ²	190 m ²
4	692 m ²	200 m ²
5	605 m ²	190 m ²
6	675 m ²	200 m ²
7	635 m ²	190 m ²
8	929 m ²	250 m ²
9	675 m ²	200 m ²
10	608 m ²	190 m ²
11	635 m ²	190 m ²
12	1 362 m ²	300 m ²
13	701 m ²	220 m ²
14	635 m ²	200 m ²
15	574 m ²	190 m ²
16	554 m ²	190 m ²
17	696 m ²	200 m ²
18	1 202 m ²	250 m ²
19	1 385 m ²	300 m ²
20	1 155 m ²	300 m ²
21	660 m ²	280 m ²
TOTAL	14 355 m²	4 220 m²

TRANCHE 2		
N° des lots	Surface du lot non contractuelle	SHON
20	554 m ²	190 m ²
21	585 m ²	190 m ²
22	611 m ²	200 m ²
23	859 m ²	250 m ²
24	554 m ²	190 m ²
25	810 m ²	250 m ²
26	846 m ²	250 m ²
27	554 m ²	190 m ²
28	652 m ²	200 m ²
29	681 m ²	220 m ²
30	686 m ²	220 m ²
31	1 444 m ²	300 m ²
32	555 m ²	190 m ²
33	1 211 m ²	250 m ²
34	1 211 m ²	250 m ²
35	1 271 m ²	250 m ²
36	1 384 m ²	300 m ²
TOTAL	14 468 m²	3 890 m²

Total : 28 823 m²
SHON totale : 8110 m²