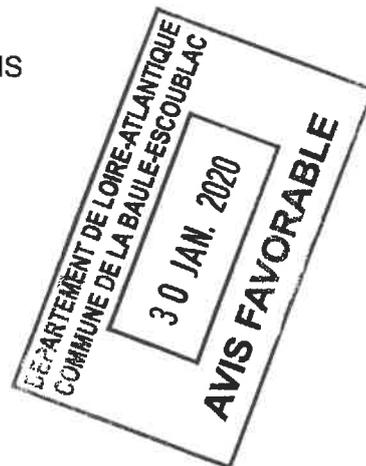


SOMMAIRE

<u>PREAMBULE</u>	3
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	
Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	5
Article 3 – ACCES ET VOIRIES	5
Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	5
Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	6
Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6
Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	6
Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	6
Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
Article 11 – ASPECT EXTERIEUR	6
Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	7
Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	8



PREAMBULE

Le présent règlement s'applique au périmètre du lotissement « *Le Domaine du Parc Neuf 2* » situé en zone 1AUP1 du PLU opposable sur la commune de **LA BAULE ESCOUBLAC** à la date de délivrance du permis d'aménager. (PLU approuvé le 22/02/2013 – modifié le 20/11/2015)

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de **LA BAULE ESCOUBLAC**.

Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement dite « *Le Domaine du Parc Neuf 2* ».

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ADHESION AUX PRESENTES

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.

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes. Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en mairie de **LA BAULE ESCOUBLAC** pour tout projet de construction ou de clôture.

Avant dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration, les projets de construction et d'aménagement de leurs abords seront soumis au visa de l'architecte conseil désigné par l'aménageur.

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation dans lesquelles des petits bureaux pourront également être implantés, dès lors qu'ils restent marginaux et s'inscrivent dans les formes urbaines du projet.



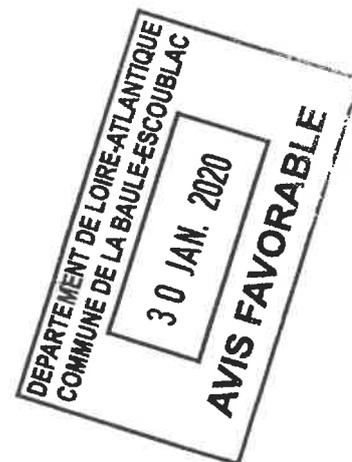
DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du Lotissement indiqués au plan masse se décomposent de la manière suivante :

- Espaces communs : 835 m²
- Espaces privatifs : 3 178 m²

N° Lot	Surface lot (m ²)	Surface de plancher Maximale autorisée	Nombre maximal de logements autorisés
Lot libre N°1	508	250	1
Lot libre N°2	538	250	1
Lot libre N°3	547	250	1
Lot libre N°4	525	250	1
Lot libre accession abordable A1	335	150	1
Lot libre accession abordable A2	284	150	1
Ilot Social S	441	300	3
		SP résiduelle 100 m ²	
TOTAL	3 178 m²	1 700 m²	9

NOTA : les surfaces de lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage et mesures du géomètre.



TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Conforme au PLU

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

Dans le respect des prescriptions du plan de composition seront autorisés :

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel :

- Les constructions à usage d'habitat individuel à condition toutefois :
 - qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement par lot,
 - que ces constructions ne disposent pas de garage ni d'entrepôt aménagés en sous-sol,
 - que le projet de construction respecte les éléments de paysage à protéger ou à créer repérés au plan de composition,
- ainsi que leurs annexes (bâtiment non accolé à la construction principale), à condition :
 - qu'il ne soit réalisé qu'une seule annexe par lot et qu'elle n'excède pas 10,00 m² d'emprise au sol,
 - que cette annexe s'intègre à l'aménagement paysager éventuellement imposé,
- L'aménagement de local à usage professionnel dans le cas d'une activité de bureau (professions libérales, assurances...), de service, exercée dans la construction à usage d'habitation autorisée, à condition toutefois que :
 - La superficie nécessaire à cette activité n'excède pas la moitié de la surface de plancher afin de ne pas remettre en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation,
 - Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
 - La superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.



Sur l'îlot S :

- Les constructions à usage d'habitat sous forme d'habitat individuel groupé, semi-collectif ou collectif, ainsi que leurs annexes, dans le respect du PLU.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès direct des lots devra se faire en conformité avec les prescriptions figurant au plan de composition et en respect de l'aménagement paysager prévu sur le lotissement, s'agissant en particulier des espaces plantés.

Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicule par lot libre. Cet accès devra être aménagé de telle sorte qu'une aire de stationnement aérienne non close puisse être réalisée en relation directe avec cet accès, d'une dimension minimale de 5m de profondeur par 5m de large.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ensemble des réseaux :

L'acquéreur de chaque lot devra raccorder sa construction aux branchements réalisés par le lotisseur. Il devra respecter l'implantation des coffrets techniques et branchements qui en aucun cas ne pourront être déplacés.

Eaux pluviales :

Dans le respect du PLU, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils assurent une absorption maximum des eaux pluviales sur les parcelles, les excédents étant dirigés, sans stagnation des eaux pluviales, au branchement réalisé en limite de parcelle par le lotisseur.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont fixées au tableau figurant au titre I du présent règlement.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement
- la gestion de la mitoyenneté
- La perception des volumes depuis l'espace public.
- L'aménagement paysagé de la parcelle
- L'adaptation au sol de la construction

Pour les lots exposés Nord, il est conseillé d'implanter la maison en retrait de la voirie pour bénéficier d'un jardin ensoleillé sur le devant.

Dans le respect des zones constructibles et indications particulières repérées au plan de composition, les constructions doivent se conformer aux règles du PLU opposable.

Les espaces verts et cheminements piétons ne détermineront pas d'obligations particulières d'implantation.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le respect des zones constructibles et indications particulières repérées au plan de composition, les constructions doivent se conformer aux règles du PLU

Lorsqu'une « accroche obligatoire » est portée au plan de composition, l'accroche doit être assurée par tout ou partie du linéaire de la façade concernée. L'accroche peut être assurée par une pergola reliant la façade à la limite séparative concernée.

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les constructions doivent respecter les règles du PLU.

Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les règles du PLU.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Construction principale : la hauteur maximale de la construction principale devra respecter les règles du PLU.
- La hauteur maximale des annexes autorisées à l'article 2 du titre II du présent règlement ne devra pas excéder 3,20m mesurés au faîtage.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Un traitement architectural contemporain est recommandé.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie. Ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

De façon à préserver une harmonie entre les constructions, les toitures tuiles ne sont pas autorisées. Les constructions reprenant des volumes traditionnels devront être couvert en ardoises avec une pente unique comprise entre 35 et 40 ° et présenter 2 versants. Dans ce principe de couverture, les toits à 4 pentes ne sont pas autorisés.

Les châssis de toit, les fenêtres de toit et lucarnes devront respecter les règles du P.L.U.



Des toitures terrasses ou zinc ou faible pente sont autorisés. Dans le cas de toitures terrasses, l'acrotère devra être horizontal. Les toits à faible pente devront également être dissimulés par un acrotère horizontal. Pour les toits traités en zinc la pente pourra être apparente, sans acrotère.

Les enduits de façade

La teinte des enduits devra être neutre claire.

Des teintes d'enduit plus marquées pourront être autorisées dans des nuances de gris ou ocre clair, ponctuellement, pour souligner un volume, un détail architectural (retrait sur hall d'entrée, panneau entre 2 porte-fenêtre ...). Les bandes d'enduits colorées entre les fenêtres ne sont pas autorisées.

Seules les finitions « lisses » et « grattées » seront acceptées

Variantes

Des variantes aux préconisations précédentes pourront être acceptées dans le cadre de conception résolument contemporaine présentant des innovations architecturales.

Les maisons en ossature bois, avec parement bois, sont autorisées.

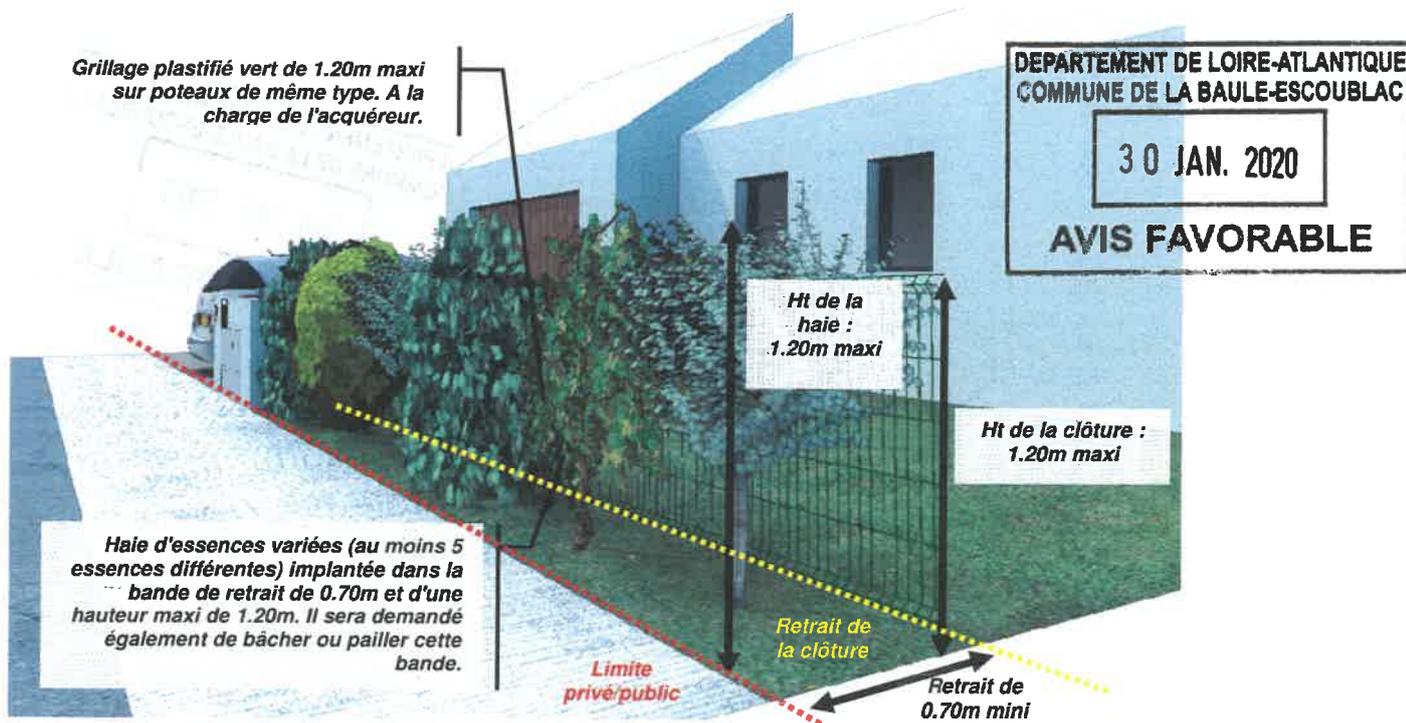
Les clôtures

Clôtures sur rue:

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie vive d'au moins 5 essences différentes choisies parmi les espèces autochtones de la région, d'une hauteur de 1,20 m, plantée en limite sur rue du lot et doublée ou non par un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1,20 m

Le grillage devra être implanté à 70 cm minimum de l'alignement, de façon à ce que vu de l'espace public, le végétal soit en premier plan.

Les haies constituées d'arbustes persistants d'essence identique sont interdites.



Les murets seront interdits en façade à l'exclusion des murets techniques.

Clôtures en limite séparative :

Ce sont les règles du PLU qui s'appliquent.

Nota : Lors du dépôt des permis de construire, les pétitionnaires devront préciser la constitution des clôtures ainsi que la liste des végétaux qui seront plantés sur les parcelles.

Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel

Chaque acquéreur sera tenu de réaliser sur sa parcelle une aire de stationnement non close d'une dimension minimale de 5m de profondeur par 5m de large.

Cette aire de stationnement non close sera aménagée en relation directe avec l'accès véhicules de la parcelle.

Pour l'îlot S

Le maître d'ouvrage fera son affaire du choix du dispositif de stationnement pour être en conformité avec les règles du PLU.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les lots 1 et A1 comportent une obligation d'aménagement paysager en rive conformément aux prescriptions du plan de composition :

- cet aménagement paysager devra figurer dans les projets objets de demandes de permis de construire,
- les acquéreurs seront tenus de toutes mesures conservatoires et d'entretien de ces aménagements.

Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée du plan de clôture et de l'annexe éventuelle avec indication des plantations qui seront réalisées en rive et sur le terrain afin de vérifier la cohérence avec le parti d'aménagement paysager du lotissement et le respect des règles du PLU.

Pour assurer l'intégration par rapport à l'environnement du lotissement, les plantations réalisées respecteront la palette d'essences locales ou maritimes jointe en annexe du PLU. Les haies monospécifiques à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme sont interdites.

