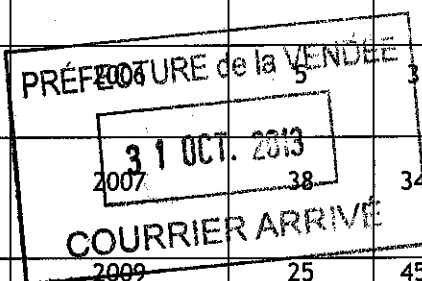


LISTE DES LOTISSEMENTS

Nom du lotissement	Adresse	Nom du pétitionnaire	Arrêté de l'autorisation de construire	Nombre de lots	Surface (en m ²)	Règles d'urbanisme maintenues conformément à l'article L315-2-1 du Code de l'urbanisme
"Le Séjour"		Commune de Dompierre-sur-Yon	2003	14	55 912	Oui
"Clos de l'Hallier" (extension)	Rue des Abrifaits, rue de la Martinière	FRANCELOT	2004	22	24 806	Oui
"Le Domaine de la Garlière"	La Garlière	SARL du Puy Chabot	2003	35	38 800	Oui
"Le Hameau des Orchidées"	Le Moulin de la Braconnière	CILAO	2004	41	34 435	Oui
"Le Clos des Vignes"	La Martinière	particuliers	2004	15	27 483	Oui
"Le Hameau des Magnolias"	Rue du Bois noir	CILAO	2005	32	25 224	Oui
"Les 4 saisons"	La Joussemelière	particuliers	2004	5	3 950	Oui
"La Joussemelière 1"	La Joussemelière	FRANCELOT	2007	38	34 609	Oui
"Les Etangs"	Rue des Etangs	CILAO	2009	25	45 509	Oui
"Les Châtaigniers"	Rue de la Motte, rue des Châtaigniers	FRANCELOT	2010	20	15 000	Oui
"La Berthelière"	La Berthelière	SAS BMP	2011	7	8 883	Oui
"La Joussemelière 2"	La Joussemelière	FRANCELOT	2011	40	33 157	Oui
"Les Etangs Extension"	Rue des Etangs	CILAO	2011	32	20 543 m ²	Oui
La zone artisanale du Luneau	Rue Paul Pasquereau	Commune	2013	4	7 453	oui



Commune de DOMPIERRE SUR YON

**Lotissement à usage principal d'habitation
"Les Etangs" (Extension)**

(Rue des Etangs)

PA10 - RÈGLEMENT

A DOMPIERRE SUR YON,
Le Lotisseur

MAÎTRE D'OUVRAGE



CILAO S

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS
AMÉNAGEMENTS FONCIERS

38, RUE JEAN JAURÈS
44400 - REZE

CONCEPTION



Cabinet Christophe SUSSET
Et Associés

Cabinet Christophe SUSSET
Géomètres Experts Associés
26 rue Jacques-Yves Cousteau - BP 50362
85009 LA ROCHE S/ YON cedex
Tél : 02.51.37.27.30 - Fax : 02.51.46.06.43
E-mail : scouell@cabinet-susset.fr
Site Internet : <http://www.susset.fr>

DOSSIER	L10.440/101167
DATE	Avril 2011

I - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé "Les Etangs" (extension) situé en continuité du lotissement "Les Etangs" autorisé par arrêté du 26 Octobre 2009, à DOMPIERRE SUR YON tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 Juillet 2008 et modifié les 27 Mai et 16 Septembre 2010 conformément à l'extrait joint en annexe.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications qui pourraient être apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées aux articles 1AUb1 à 1AUb14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

II - MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

2.1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISE

La vocation du lotissement est la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

- ➔ Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m² utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale et que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle.
- ➔ La construction de plusieurs logements sur une même parcelle est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des règles de construction du présent règlement et en particulier les enveloppes constructibles portées au plan de composition.

2.2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Sont interdits :

Les constructions autres que celles autorisées à l'article 2.1 ci-dessus et en particulier :

- ➔ Les activités qui par leur destination, leur nature ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- ➔ La publicité autre que celle relative à la vente et à l'aménagement des terrains ;
- ➔ Les constructions provisoires ou de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement ;
- ➔ Les dépôts prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme.

2.3 - ACCES ET VOIRIE

♦ VOIRIE

La desserte automobile de cette opération s'effectuera à partir d'une des voies internes du lotissement existant.

La desserte des lots sera assurée par des voies et placettes en impasses pouvant se prolonger ultérieurement dans le cadre de nouvelles extensions urbaines.

Les accès véhicules aux lots devront respecter les emplacements portés au plan de composition. Tout autre accès sera interdit.

Les accès aux îlots E et F seront examinés en fonction des projets présentés. Les accès automobiles privatifs seront interdits à partir de la rue des Etangs ainsi qu'à partir des cheminements piétonniers et espaces verts créés.

2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs devront adapter leur construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par le lotisseur conformément aux prescriptions portées au cahier des charges établi pour cette opération.

A - EAU POTABLE

Le lotisseur prend en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot et îlot.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose du compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

B - ASSAINISSEMENT

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales pour chaque lot et îlot jusqu'à 1,00 mètre environ à l'intérieur de la propriété.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder.

C - ÉLECTRICITÉ

Des coffrets de branchements basse tension seront installés en limite de voirie par le lotisseur.

D - TÉLÉPHONE

Des fourreaux aiguillés et des chambres de tirage seront installés en limite de voirie par le lotisseur.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

E - GAZ

Cette extension pourra être alimentée en GAZ en fonction de l'étude qui sera faite par GRDF. Dans le cas de réalisation, les frais de raccordements à ce réseau seront à la charge des acquéreurs.

F - TÉLÉVISION

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute installation, raccordement ou abonnement éventuels.

G - ORDURES MÉNAGÈRES

La collecte des ordures ménagères et autres sacs plastiques contenant les matériaux recyclables s'effectue en porte à porte, sauf pour les lots en bordure de placette où les acquéreurs devront amener leur container et autres sacs sur les aires de présentation prévues à cet effet.

-
- Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, PTT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :
 - ➔ qu'après accord du lotisseur tant qu'il restera propriétaire de parcelles du lotissement ;
 - ➔ que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
 - ➔ qu'après accord de la commune de DOMPIERRE SUR YON lorsque celle-ci aura pris en charge les dites voies et espaces communs du lotissement ;
 - ➔ qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tous autres raccordements que ceux prévus par le lotisseur seront à la charge exclusive des acquéreurs.

2.5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

La forme des différents lots composant le lotissement doit être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les lots numérotés 24 à 43 ainsi que les îlots E, F créés sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement ; étant précisé que les îlots sont dédiés à des permis groupés dont un est réservé au logement aidé. Ils pourront recevoir chacun 6 logements maximum en location ou accession à la propriété et être divisé en 6 lots maximum.

- ➔ Les lots V5, V6, V7, V8, EV8, EV9, EV10, EV11 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts, végétation existante, allées piétonnes, bassin d'orage). Ils pourront recevoir suivant les besoins des ouvrages et installations d'intérêt collectif liés aux travaux de raccordement des constructions (poste EDF, refoulement EU ou autres). Etant précisé que les lots V6, V7, V8 constituent des réserves de voirie en prévision d'extensions ou liaisons futures éventuelles.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera autorisée, et dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les zones non constructibles portées au plan de composition ainsi que les zones d'implantation indiquées à ce document.

Un retrait minimum de 5,00 m devra être observé au droit des entrées de garage excepté pour l'îlot F.

2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les prescriptions portées au plan de composition.

- **Dans une bande de 20,00 m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'article Ub6 :**
 - Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

Dans le cas d'implantation de la construction en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé dans une bande de 3,00 m à compter de cette limite.

- Les abris de jardins pourront être implantés différemment.

- **Au-delà de la bande de 20,00 m :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieur à 3,00 m.

- ▶ Toutefois, des implantations autres pourront être autorisées ou demandées dans le cas suivants :
 - lorsque le projet de construction concerne un abri de jardin ;
 - lorsque le projet concerne une annexe détachée d'une hauteur inférieure ou égale à 3,00 m à l'égout et si cet égout est implanté sur la limite séparative.

Dans tous les cas, les piscines de toutes natures devront respecter une marge de 3,00 m des limites séparatives.

2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

D'une manière générale, il sera autorisé sur chaque lot individuel libre :

- ➔ Dans l'enveloppe constructible définie au plan de composition :
 - un bâtiment à usage principal d'habitation ;
 - une construction à usage d'annexe sous réserve que celle-ci soit intégrée ou reliée au bâtiment principal ;
- ➔ Dans cette enveloppe et en débordement de celle-ci, sous réserve de respecter les zones non constructibles :
 - la construction d'un abri de jardin en bois d'une surface n'excédant pas 12 m² dont l'édification sera obligatoirement soumise à une demande de déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur ;
 - la réalisation d'une piscine ; étant précisé que celle-ci est couverte, elle devra faire corps avec le bâtiment principal et respecter l'enveloppe définie.

NB : Le Nombre de bâtiment n'est pas limité sur les îlots E et F.

2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie de chaque lot et îlot.

Les surfaces imperméabilisées (espace dévolu au stationnement, terrasses extérieures non couvertes, cheminements dallés, ...) ne devront pas excéder en dehors des emprises bâties et piscine éventuelle, 20 % de la surface de la parcelle.

2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut-être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3,00 m à l'égout du toit.

2.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement.

La dominante architecturale devra rester parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots tout en privilégiant la façade principale sur la rue.

L'ensemble sera d'expression traditionnelle ou contemporaine et édifié suivant les dispositions de l'article 1AUB11 du PLU.

Suivant le type d'architecture envisagée, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Leurs matières et leur couleurs devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les dispositifs et équipements liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

Les toitures vitrées seront autorisées pour les vérandas et puits de lumière.

L'utilisation des panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sera autorisée sous réserve qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés. Les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés de préférence à l'arrière de l'habitation.

Des recommandations sont données en annexe du cahier des charges établi pour cette opération.

Tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux devra mentionner les matériaux, le type d'enduit utilisé ainsi que leur couleur.

♦ ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Afin de bénéficier d'un ensoleillement optimum, le faîtage principal des constructions d'inspiration traditionnelle ou l'axe principal des habitations devra être orienté conformément aux indications figurant au plan de composition. Un double choix est offert aux lots 24, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 39, 40, 41.

♦ ÉLÉMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Les pergolas et pare-soleil horizontaux seront constitués de structures légères en bois ou métal et seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment.

Niveau des constructions

Les constructions sur buttes rapportées seront interdites. Elles devront présenter un niveau de plain-pied avec le terrain naturel (dénivellation maximum de 0,50 m sauf contrainte technique relative au raccordement et à l'adaptation de la voirie créée).

Traitement des limites de lots

La délimitation du domaine public en façade de voirie sera obligatoirement assurée par une bordure de seuil :

- pour les limites bordées par un trottoir, celle-ci devra être réalisée par l'acquéreur en même temps que la construction ou au plus tard un an après la signature de l'acte authentique ;
- pour les limites bordées directement par la chaussée, celle-ci sera posée par le lotisseur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais dans le cas de réalisation, celles-ci seront constituées comme suit :

→ A l'alignement des voies intérieures et dans les marges de recul

- par un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou de lisses, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,80 m.

Cette clôture pourra être doublée par une haie libre dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

Les acquéreurs prendront à leur charge les raccordements de trottoirs ou chaussées après construction des clôtures, ces raccordements seront effectués à l'identique.

Afin de caler le revêtement définitif de la chaussée et des trottoirs, l'amorce des clôtures réalisée par l'acquéreur (fondation béton avec saillie minimum de 0,05 m par rapport au niveau du revêtement fini) devra être terminée dans le même délai que la construction principale, et au plus tard un an après la signature de l'acte authentique. Le lotisseur pourra se substituer à l'acquéreur et aux frais de celui-ci pour réaliser un solin de béton ou poser une bordurette qui pourra être utilisé comme fondation en vue de l'élévation de la clôture privative.

Les coffrets de branchements EDF et autres coffrets communs d'alimentation devront être obligatoirement incorporés à la clôture.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close.

→ Clôtures en limite latérale, fonds de lots, sentiers piétonniers et espaces verts

La clôture sera constituée par une haie libre avec possibilité d'incorporer un grillage pré-peint ou plastifié vert foncé, d'une hauteur maximale de 1,50 m pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m, sauf en bordure d'espaces verts.

La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2,00 m maximum.

Pour l'ensemble de ces clôtures, il ne pourra y avoir de grillage sans accompagnement végétal et toute installation de bâche verte sera interdite.

Des clôtures pleines d'une hauteur maximale de 1,80 m seront autorisées ponctuellement entre lots privatifs en protection d'une terrasse ou autres sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement au projet paysager. Elles pourront être constituées de claustras, brande, mur bahut traité obligatoirement sur les deux faces avec le même enduit que la façade de la construction ou réalisés en pierre. Ces dispositifs seront réalisés de préférence à l'arrière de l'habitation et seront édifiés en toute propriété.

La clôture en bordure de Rue des Etangs, sera constituée d'une haie bocagère d'une hauteur maximale de 2,00 m pouvant être doublée d'un treillage métallique implanté obligatoirement côté lot en retrait de 1,00 m de l'alignement de la rue.

2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque lot, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement constituées:

- d'une enclave privative non close de dimension 5,00 m x 5,00 m minimum. Celle-ci sera soit simple, soit jumelée avec une autre enclave ;
- d'un garage incorporé ou non à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur du lot.

Dans le cas de parking privés accolés, aucune séparation en élévation ne sera autorisé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra respecter les dispositions du PLU et être assuré en dehors des espaces communs.

Pour les îlots E et F, il sera fait application des dispositions de l'article 1AUB12 du PLU.

2.13 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

Les acquéreurs auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes correspondants au caractère du secteur.

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Des variétés courantes pouvant composer ces haies sont données en annexe 2 du cahier des charges établi pour cette opération.

Les arbres devront s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences adaptées aux conditions locales de climat et de sol devront être privilégiées.

Pour toute plantation, il devra être tenu compte de la dimension normale des arbres à terme et éviter les espèces à racines traçantes pouvant porter préjudice aux constructions voisines.

Les acquéreurs de lots situés en bordure de végétation existante extérieure ou projetée sur espaces communs devront supporter les servitudes de surplomb éventuelles et, conformément au code civil n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du lotisseur, de la commune de DOMPIERRE SUR YON ou du propriétaire riverain suivant leur emplacement.

Les arbres existants qui ne seraient pas situés à la distance réglementaire pourront être maintenus.

2.14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une superficie hors œuvre nette (SHON) constructible de 6580 m² répartie comme suit :

→ Lots 25, 27, 28, 32, 35	:	200 m ² /lot
→ Lots 29, 30, 31, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43	:	240 m ² /lot
→ Lots 24, 26, 34	:	300 m ² /lot
→ Îlots E, F	:	900 m ² /îlot

III - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

3.1 - SERVITUDES DIVERSES

- ♦ Il peut être placé sur les voies et espaces du lotissement des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits devront souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.
- ♦ Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Ainsi, dans le cas où des canalisations seraient établies dans un lot situé en aval d'un lot où d'un terrain à assainir (raccordement à l'égout ou assainissement pluvial), la servitude d'aqueduc serait accordée gratuitement, les canalisations étant posées dans une marge de 3,00 m par rapport à la limite séparative de propriété.

- ♦ Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation (EDF fausse coupure, étoilement, téléphone, éclairage). Ce coffret sera, dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré à la clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

3.2 - TAXES

Les acquéreurs seront astreints au règlement des taxes en vigueur à la date de dépôt du permis de construire, à savoir :

- la taxe locale d'équipement (TLE)
- la taxe du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- la taxe départementale d'espaces naturels sensibles (TDENS)
- la participation pour le raccordement à l'égout (PRE)

3.3 - SYNDICAT DES ACQUEREURS

Les voies, réseaux et espaces communs du lotissement sont destinés à être incorporés au domaine public communal.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R442.7 et R442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité de ces équipements communs, numérotés V5, V6, V7, V8, EV8, EV9, EV10, EV11 une fois les travaux achevés dans le domaine public communal, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la Commune de DOMPIERRE SUR YON.

Ces équipements feront l'objet d'une cession gratuite à la Commune.

3.4 - ADHÉSION 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 et du cahier des charges établi par le lotisseur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.5 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE 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.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442.10 du code de l'urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22 et R442.23 du Code de l'urbanisme et sauf opposition de la majorité des co-lotis, les règles d'urbanisme contenues au plan de composition et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

3.6 - 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 de DOMPIERRE SUR YON tant pour la construction principale et les constructions annexes que pour les clôtures.

A DOMPIERRE SUR YON, le
Le lotisseur,

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 m de l'axe des RD,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

En agglomération

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies, le retrait pourra être réduit le long des voies ne donnant pas l'accès principal à la construction, et dans la mesure où l'implantation choisie s'intègre à l'environnement immédiat,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (sauf marges recul RD).
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique, etc...
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les constructions et installations agricoles ou industrielles,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUb2,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUb2 et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6.4 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUb 2,

- Les éoliennes sur des mâts d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

ARTICLE 1Aub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **L'aménagement de chaque secteur 1Aub pourra se faire en plusieurs tranches, mais sera obligatoirement sous forme d'opération groupée.**
- Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
- Dans les programmes de logements, en opération groupée, présentant une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure ou égale à 500 m², un pourcentage de 15% minimum de la SHOB devra obligatoirement être affecté à la création de logements à caractère social.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble portant sur une assiette foncière d'une superficie d'au moins 1,5 ha.
- Les reliquats de secteurs (inférieurs à 1,5 ha) pourront être aménagés par opération individuelle.
- Les annexes détachées de la construction principale à condition de ne pas présenter une emprise de plus de 50m² de SHOB.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté,
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1Aub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les pistes cyclables,
 - les sentiers piétons.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

III. Assainissement

- **Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.**

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux résiduelles liées aux activités autorisées dans la zone

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

d) Déchets

- Un local ou un emplacement « Déchets » sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

**ARTICLE 1Aub 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-
TIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

**ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 m de l'axe des RD,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau.

En agglomération

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies, le retrait pourra être réduit le long des voies ne donnant pas l'accès principal à la construction, et dans la mesure où l'implantation choisie s'intègre à l'environnement immédiat,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,

- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (sauf marges recul RD).
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc...

ARTICLE 1AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

- **Dans une bande de 20m à partir de la limite d'alignement ou de recul fixée à l'art Ub6 :**
 - Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
 - Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées dans les cas suivants :
 - lorsque le projet de construction concerne un abri de jardin ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles,
 - lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure,
 - lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.
- **Au-delà de la bande de 20m :**
 - Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
 - Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées dans les cas suivants :
 - lorsque le projet de construction concerne un abri de jardin ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles,
 - lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure,
 - lorsque le projet concerne une annexe détachée d'une hauteur inférieure ou égale à 3m à l'égout et si cet égout est implanté sur la limite séparative,
 - lorsque le projet s'adosse à une construction existante de valeur et en bon état,
 - lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt collectif.

ARTICLE 1Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Constructions

- Les annexes et dépendances de plus de 15m² seront en harmonie avec la construction principale.
- Les extensions aux constructions principales, annexes ou dépendances en bois seront autorisées.
- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

b) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les annexes et dépendances de plus de 15m² pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.
- La pente des abris de jardin inférieurs ou égaux à 15m² n'est pas réglementée.
- Des toitures-terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine. Pour les constructions traditionnelles, des terrassons seront acceptés pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.

c) Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles les murs de pierre seront conservés et entretenus.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité).
- **Le long des voies, des sentiers et dans les marges de recul**, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - o par un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou de lisses, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.80 m.
- L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

- Les éléments de clôture peuvent être doublés par une haie vive dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 m.
- Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

ARTICLE 1Aub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR	
HABITAT		
Appartement en immeuble collectif : Studio 2 pièces 3 pièces 4 pièces et plus	1 place par logement 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement	+ 1 place banalisée pour 4 logements
Groupe d'habitations	1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements	
Lotissement à usage d'habitation	2 places par logement sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements	
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 logements	

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
ACTIVITES	
• Etablissement artisanal	30% de la SHOB
• Entrepôt	30% de la SHOB
• Commerces de : moins de 150m² de surface de vente de 150 à 500m² de surface de vente de 500 à 1000m² de surface de vente de 1000 à 2000m² de surface de vente + de 2000m² de surface de vente	pas de minimum imposé 1 place par 30m ² de surface de vente 1 place par 15m ² de surface de vente 10 places par 100m ² de surface de vente 8 places par 100m ² de surface de vente
• Bureau – services • Hôtel - restaurant <i>Les surfaces de vente mentionnées font référence à la SHON des bâtiments</i>	60% de la SHON 1 place pour 10m ² de salle de restaurant + 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings existants à proximité, De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE 1Aub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation et de stationnement, doivent être végétalisés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20 % (vingt pour cent) de la superficie du terrain intéressé par

l'opération. Dans tous les cas, 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE 1Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

REGLEMENT MODIFIE (extrait)

PRÉFECTURE de la VENDÉE

11 AOUT 2010

COURRIER ARRIVÉ

Vu pour être annexé à la délibération en date du
Le Maire,

27 MAI 2010

Philippe GABORIAU



Dompierre-sur-Yon – Modification Simplifiée 0.1 du P.L.U.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1Aub

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 m de l'axe des RD,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

En agglomération

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies, le retrait pourra être réduit le long des voies ne donnant pas l'accès principal à la construction, et dans la mesure où l'implantation choisie s'intègre à l'environnement immédiat,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne une annexe,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (sauf marges recul RD).
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique, etc...
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.