

PA10.1 - Règlement littéral

EGREAS NORD

AMÉNAGEURS



BATI-AMÉNAGEMENT

CONCEPTION - RÉALISATION



Dominique DUBOIS
Architecte Urbaniste



Version du 21 septembre 2023

Le présent règlement, en application des textes en vigueur, précise les règles imposées sur l'opération « Egréas nord », conformément aux prescriptions applicables du PLUi en vigueur.

Ce règlement précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Seuls certains articles sont concernés.

Ce règlement et ses annexes est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

En cas de contradiction avec le PLUi, pour une règle moins contraignante que celle de ce dernier, seul le règlement du PLUi s'appliquera.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le règlement graphique et le plan de situation des différentes typologies de clôtures privatives (Cf. PA10₂ et PA10₃).

| | | | | |
|-----------|---|-----------|--|--|
| 1 | . Les usages autorisés | 4 | | |
| 1.1 | Usages des sols et destination des constructions interdits | 5 | | |
| 1.2 | Usages des sols et destination des constructions soumis à conditions particulières..... | 5 | | |
| 2 | . S'implanter sur la parcelle | 6 | | |
| 2.1 | Généralités | 7 | | |
| 2.2 | Implantation et emprise de la construction principale..... | 7 | | |
| 2.2.1 | Zone constructible ou non-aedificandi des futures constructions | 7 | | |
| 2.2.2 | Points d'accroches de la construction principale ou secondaire | 7 | | |
| 3 | . Aspect de la construction principale et secondaire..... | 8 | | |
| 3.1 | Hauteur de la construction principale..... | 9 | | |
| 3.1.1 | Les maisons | 9 | | |
| 3.1.2 | Les collectifs..... | 9 | | |
| 3.2 | Les toitures des constructions principales et secondaires | 9 | | |
| 3.3 | L'aspect des murs | 9 | | |
| 3.3.1 | Généralités..... | 9 | | |
| 3.3.2 | Couleur d'enduit | 10 | | |
| 3.3.3 | Bois | 10 | | |
| 3.3.4 | Matériaux et couleurs des façades et des menuiseries | 11 | | |
| 3.4 | Fermetures et ouvertures..... | 11 | | |
| 3.5 | Intégration architecturale des éléments techniques..... | 11 | | |
| 4 | . L'abri de jardin..... | 12 | | |
| 4.1 | Implantation et emprise de l'abri de jardin | 13 | | |
| 4.2 | Hauteur de l'abri de jardin..... | 13 | | |
| 4.3 | La toiture de l'abri de jardin | 13 | | |
| 4.4 | L'aspect extérieur de l'abri de jardin | 13 | | |
| 5 | . Le préau destiné stationnement des véhicules | 14 | | |
| 5.1 | Implantation et emprise du préau destiné au stationnement des véhicules..... | 15 | | |
| 5.2 | Hauteur du préau destiné au stationnement des véhicules..... | 15 | | |
| 5.3 | La toiture du préau destiné au stationnement des véhicules | 15 | | |
| 5.4 | L'aspect extérieur du préau destiné au stationnement des véhicules..... | 15 | | |
| 6 | . Soigner ses limites : les clôtures..... | 16 | | |
| 6.1 | Plan de situation des différentes typologies de clôtures privatives | 18 | | |
| 6.2 | Description des différentes typologies de clôtures privatives..... | 19 | | |
| 6.2.1 | Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte et des rues des Egréas ou des Moulins (type 1 et type 1bis)..... | 19 | | |
| 6.2.2 | Les clôture et haies situées en limite avec la zone humide existante, un espace vert commun et les bassins paysagers (type 2)..... | 19 | | |
| 6.2.3 | Les clôtures et haies situées en limite avec une zone naturelle ou agricole et/ou situées sous le houppier des arbres existants préservés (type 3)..... | 19 | | |
| 6.2.4 | Les clôtures et haies situées en limite entre deux parcelles privatives (type 4)..... | 20 | | |
| 6.3 | Palette végétale | 20 | | |
| 6.3.1 | Choix des essences..... | 20 | | |
| 6.3.2 | Les arbres..... | 21 | | |
| 6.3.3 | Les arbustes pour composer votre haie..... | 21 | | |
| 6.3.4 | Vivaces et couvre sol | 21 | | |
| 6.4 | La préservation des arbres existants..... | 21 | | |
| 6.5 | Portillon..... | 22 | | |
| 6.6 | Récupérateur d'eau de pluie | 22 | | |
| 7 | . Accès et stationnements privatifs..... | 23 | | |
| 8 | . Tableau de répartition des surfaces | 25 | | |
| 9 | . VISA architectural..... | 27 | | |
| 10 | . Annexe..... | 29 | | |
| 10.1 | Performances énergétiques et traitement environnemental des constructions | 30 | | |
| 10.1.1 | Réglementation générale pour l'ensemble des lots et ilots..... | 30 | | |
| 10.1.2 | Réglementation particulière aux ilots A et B..... | 30 | | |

1. Les usages autorisés

1.1 Usages des sols et destination des constructions interdits

Les sous-sols ne sont pas autorisés (excepté les caves accessibles par l'intérieur de la maison d'habitation).

1.2 Usages des sols et destination des constructions soumis à conditions particulières

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation.

L'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement est prévue sur le lot.

2. S'implanter sur la parcelle

2.1 Généralités

La construction principale peut être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

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.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter soit pour une architecture résolument contemporaine soit une architecture traditionnelle mais dans tous les cas en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simples fermés sur le nord et ouverts côté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

2.2 Implantation et emprise de la construction principale

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.

Les implantations seront conformes aux principes définis au règlement graphique (Cf. PA10₂) du projet.

2.2.1 Zone constructible ou non-aedificandi des futures constructions

Plusieurs types de zonage peuvent être représentée sur les emprises privatives des lots :

1. **Une zone non-aedificandi pour tout type de construction.** Sur ces emprises, aucune construction (hors annexes non-accolées de type abris de jardin, bûchers ou annexe de piscine) ne sera autorisée.
2. **Une zone constructible pour l'implantation d'un potentiel futur carport ou préau.** Sur ces emprises, il sera possible, s'il est souhaité, d'édifier un

carport en lieu et place de l'enclave privative. Les garages et tout autre type de construction seront interdites.

3. **Un emplacement obligatoire d'implantation de l'abri de jardin** est fixé pour certains terrains à bâtir. Dans ce cas, si un abri de jardin implanté de manière non-accolé est souhaité, celui-ci devra obligatoirement être implanté au niveau de l'emplacement indiqué sur le règlement graphique et le plan de vente individuel du lot. Pour les lots non concernés par cet emplacement, l'abri de jardin doit obligatoirement être accolé à la construction principale.

Ces règles d'implantation sont traduites graphiquement au niveau de chaque plan de vente individuel de lot.

Sur le reste de l'emprise de la parcelle, la construction principale s'implantera conformément aux règles définies dans le document d'urbanisme en vigueur.

2.2.2 Points d'accroches de la construction principale ou secondaire

Plusieurs types d'accroches peuvent également être présentent au niveau des emprises privatives des lots :

- **Un point d'accroche obligatoire de la construction principale ou secondaire en limite séparative sur un linéaire de 7m minimum.** Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté sur la construction principale.
- **Un point d'accroche obligatoire de la construction principale ou secondaire en limite séparative sur un linéaire de 7m minimum et avec une hauteur maximale conforme au PLUi en vigueur et calculées par rapport au TN.** Cette accroche est mise en place sur certains secteurs pour venir limiter les ombres portées sur la parcelle voisine et pour assurer une cohérence architectural le long d'une voie.

Ces règles d'accroches sont traduites graphiquement au niveau du règlement graphique (Cf. PA10₂).

3. Aspect de la construction principale et secondaire

3.1 Hauteur de la construction principale

Les panneaux solaires installés sur les toits terrasses ne pourront dépasser de plus de 1m l'acrotère du toit sur lequel ils sont installés.

Chaque plan individuel de lot comportera une cote de dalle finie mesurée au RDC fini. Le projet de construction devra obligatoirement la respecter. Cette cote de dalle finie devra être indiquée sur les plans annexés à la demande de Permis de Construire.

3.1.1 Les maisons

Les hauteurs des futures constructions devront être conformes avec les hauteurs dictées dans le PLUi en vigueur et calculées par rapport au TN.

3.1.2 Les collectifs

La hauteur des collectifs devra respecter les règles du PLUi en vigueur et calculées par rapport au TN.

3.2 Les toitures des constructions principales et secondaires

La toiture de la construction principale est :

- Soit une toiture traditionnelle à deux pentes ;
- Soit une toiture terrasse ;
- Soit une toiture monopente, justifiée par une architecture particulière recherchant une performance bioclimatique optimale : grandes ouvertures au sud, brise soleil.

Dans le cas des toitures à double pente, elles devront respecter des pentes de 35° ou 40°.

Le sens du faitage principal sera imposé sur les parcelles (excepté les lots A et B).

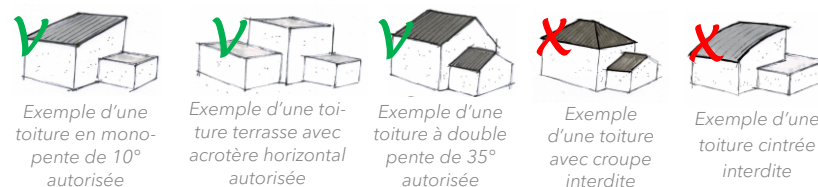
Dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère devra être horizontal.

Dans les cas des toitures à monopente, elles devront respecter une pente de 10°.

Les volumes secondaires seront librement définis. Néanmoins, sur ces volumes, les toitures terrasses seront à privilégier afin de diminuer les effets d'ombres portées susceptibles de priver les propriétés voisines de l'énergie solaire.

Les autres éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

Les croupes et les toitures cintrées ne seront pas autorisées.



Les matériaux de toiture pourront être en ardoise, cuivre, zinc ou acier avec un aspect zinc.

Les fenêtres de toit et leurs volets seront intégrés dans la toiture (affleurement).

Le choix des matériaux devra s'adapter aux pentes ou nivellements.

Les châssis de toit devront être encastrés.

Les tuiles orangées ou rouges, les bacs acier seront interdits.

Les paraboles sont interdites sur les façades principales de la construction.

Les toitures terrasses ne seront pas accessibles.

3.3 L'aspect des murs

3.3.1 Généralités

Il sera encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono matériau).

Les matériaux interdits au niveau des façades sont les parpaings non-enduits, les bardages en PVC ou en composite, les enduits bitumineux.

Une attention particulière devra être portée sur les détails des pieds de façade entre le bâtiment et l'espace public (le passage entre les sols publics et sols privés, les seuils, les soubassements ou les relevés d'étanchéité, pente du sol, ...) et devront faire l'objet de présentation spécifique. Les parois latérales et les sous-faces de planchers visibles depuis l'espace public recevront des matériaux de finition de bonne qualité.

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiqués dans le dossier de Permis de Construire.



Figure 1 : Exemple d'intégration architecturale avec un bardage en bois au travers d'une haie conservée



Figure 2 : Exemple d'ambiance recherchée avec un mixte de maisons en bardage bois et en enduit

3.3.2 Couleur d'enduit

Lorsque la construction nécessite d'être enduite, la couleur de la construction principale devra correspondre aux teintes mentionnées ci-dessous. Les teintes secondaires pourront être autorisées entre deux portes fenêtres en rez-de-chaussée, dans des renforcements, pour les volumes secondaires ou pour souligner d'autres éléments architecturaux.

Exemple d'un changement de teinte interdit entre deux fenêtres



Exemple d'un changement de teinte autorisé pour un volume secondaire

Seules les finitions « lisses » et « grattés » seront acceptées.

Teintes principales d'enduits obligatoire à choisir parmi ces trois références :



Blanc de la côte (RAL 9010 ou similaire),



Ton pierre (RAL 1013 ou similaire)



Ton Aquitaine (RAL 7038 ou similaire)

Le choix des teintes secondaires devra être validées par l'architecte conseil de l'opération.

3.3.3 Bois

Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois lasuré et traité), seront autorisées avec une teinte naturelle ou une teinte correspondant aux RAL définis ci-dessous.

Teintes principales de bardage obligatoire à choisir parmi ces trois références (en dehors des teintes naturelles) :



Les teintes secondaires pourront être autorisées entre deux portes fenêtres en rez-de-chaussée, dans des renforcements, pour les volumes secondaires ou pour souligner d'autres éléments architecturaux.

Le choix des teintes secondaires devra être validées par l'architecte conseil de l'opération.

3.3.4 Matériaux et couleurs des façades et des menuiseries



Figure 3 : Exemple d'une maison avec bardage en bois en teinte naturelle

3.4 Fermetures et ouvertures

Le percement des murs devra être simple. Il sera recherché une cohérence et une harmonie dans les ouvertures.

Les volets coulissants seront autorisés dans la même teinte que les menuiseries.

Toutes les façades (hormis celles situées en limite séparative) devront être percées d'une ou de plusieurs baies.

Les baies de largeur inférieure à 80cm seront interdites au niveau des pièces à vivre (sauf expression architecturale contemporaine justifiée).

Les baies de largeur inférieure à 120cm seront composées d'un seul vantail ouvrant. Les alignements d'allèges et de linteau devront être recherchés pour les baies se situant sur une même façade.

Les menuiseries devront être soit de couleur gris foncé : RAL 7016, soit de couleur noire : RAL 9005. En cas de menuiserie en bois, la teinte naturelle sera autorisée.

Les menuiseries en PVC seront interdites.

Les portes d'entrée et de garage devront être dans la teinte des menuiseries.

Seule les portes de garages sectionnelles seront autorisées.

Les portes-fenêtres supérieures ou égal à 3m de large devront présenter 3 vantaux.

3.5 Intégration architecturale des éléments techniques

Les éléments techniques de toiture seront intégrés dans le volume construit afin de ne pas faire émerger trop de « tuyaux » dans le paysage. Les éléments ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les paraboles sont interdites sur les façades principales de la construction.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables seront intégrés de façon soignée au projet architectural et paysager. Ils ne seront pas pris en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment, à condition que leur propre hauteur ne dépasse pas 1m50 depuis la surface extérieure de la toiture.

Les pompes à chaleur ne devront pas être visible depuis les espaces publics et seront intégrées dans le projet architectural et paysager, en conscience des bruits qu'elles produisent. La gêne occasionnée par ces ouvrages sera limitée au maximum. Leurs emplacements devront figurer sur les plans du Permis de Construire.



4. L'abri de jardin

4.1 Implantation et emprise de l'abri de jardin

Tous les locaux de services tels que le garage, la buanderie, le séchoir, seront obligatoirement accolé ou inclus dans le volume principal ou secondaire de l'habitation. Seuls l'abri de jardins, pourra être implantés séparément de l'habitation.

L'abri de jardin est autorisé dans la limite d'un par logement.

L'emprise au sol cet abri de jardin ne devra pas excéder 9m².

Dans le cas d'un abri de jardin implanté de manière non-accolé à la construction principale, celui-ci devra être implanté conformément à l'emplacement défini sur le règlement graphique de l'opération et le plan de vente individuel du lot.

Si aucun emplacement n'apparaît sur le règlement graphique ou sur le plan individuel du lot, cela signifie que cet abri de jardin devra obligatoirement être accolé à la construction principale.

4.2 Hauteur de l'abri de jardin

La hauteur de cet abri de jardin ne devra pas excéder 2m20.

4.3 La toiture de l'abri de jardin

L'abri de jardin devra être avec une toiture terrasse conformément au schéma de principe joint.

4.4 L'aspect extérieur de l'abri de jardin

L'abri de jardin sera obligatoirement en ossature bois avec parement (bardage bois traité et/ou lasuré ou composite) avec une teinte naturelle neutre et claire.

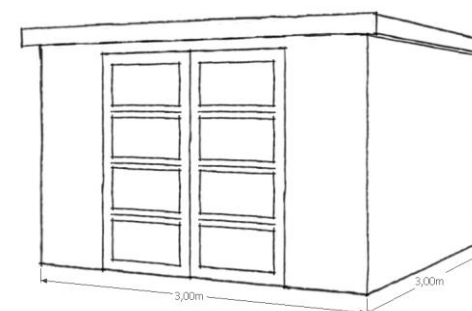


Figure 4 : Schéma de principe de l'abri de jardin souhaitée sur les lots libres



Figure 5 : Exemple de rendu attendu au niveau de l'abris de jardin

5. Le préau destiné stationnement des véhicules

5.1 Implantation et emprise du préau destiné au stationnement des véhicules

Un préau destiné au stationnement des véhicules pourra être implanté au niveau de l'accès au terrain à bâtir. Ce préau pourra être implanté de manière séparée de la construction principale ou secondaire.

5.2 Hauteur du préau destiné au stationnement des véhicules

La hauteur du préau destiné au stationnement des véhicules ne devra pas excéder 3m de hauteur maximum.

5.3 La toiture du préau destiné au stationnement des véhicules

Le préau destiné au stationnement des véhicules pourra être avec une couverture en bac acier et avec une monopente de 5%.

5.4 L'aspect extérieur du préau destiné au stationnement des véhicules

Le préau destiné au stationnement des véhicules sera obligatoirement en ossature bois. Si un parement est souhaité celui-ci sera en bardage bois traité et/ou lasuré avec une teinte naturelle neutre et claire.

6. Soigner ses limites : les clôtures

Les clôtures devront respecter des règles de hauteur et de matériaux différentes selon leur localisation dans le lotissement. Le plan de situation des différentes clôtures privatives identifie pour chaque parcelle les règles de clôtures à respecter.

L'implantation des constructions sur les lots prévaudra sur l'implantation de ces clôtures. Autrement dit, ces clôtures pourront prendre place aux endroits laissés libres par les constructions et conformément aux règles dictées ci-contre.

En cas de l'existence d'une servitude de tréfonds sur l'emprise du lot, les clôtures et haies telles que définies ci-dessous seront admises.

Il est rappelé que la hauteur des clôtures sera mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur le terrain concerné.

Les clôtures et haies devront figurer sur les plans du Permis de Construire et seront validées par l'architecte de l'opération dans le cadre du VISA architectural.

6.1 Plan de situation des différentes typologies de clôtures privées



- - - - - Périmètre de l'opération
- - - - - Limite d'intervention
- ▨▨▨▨▨ Clôtures et haies de type 1
- ▨▨▨▨▨ Clôtures et haies de type 1 bis
- ▨▨▨▨▨ Clôtures et haies de type 2
- ▨▨▨▨▨ Clôtures et haies de type 3
- ▨▨▨▨▨ Clôtures et haies situées de type 4
- Ganivelle en bois sur poteaux en bois de 1m20 de hauteur posée à la charge de l'aménageur
- Ganivelle en bois sur poteaux en bois de 1m50 de hauteur posée à la charge de l'aménageur
- Grillage de type ursus léger (= grillage à mouton) sur poteaux en bois de 1m50 de hauteur posée à la charge de l'aménageur
- ⤵ Portillon de 1m50 de hauteur et adapté au grillage de type ursus léger
- ⤵ Portillon de 1m20 de hauteur et adapté au grillage de type ganivelle

6.2 Description des différentes typologies de clôtures privées

6.2.1 Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte et des rues des Egréas ou des Moulins (type 1 et type 1 bis)

En limite avec la voie de desserte du lotissement, les clôtures seront composées d'une **ganivelle en bois** sur poteaux en bois de **1m20** de hauteur maximum au niveau de la façade principal de la parcelle (clôtures de type 1) et d'une hauteur de **1m50** au niveau des limites latérales sur voie (clôtures de type 1 bis concernant les lots 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, A, 17, 18, 22, 26, 29 et B). Cette ganivelle sera **implantée en limite de propriété**.

Les plaques de soubassement en béton et les lames occultantes seront interdites.

Cette ganivelle devra être doublée d'une haie d'essences variées présentant au minimum cinq espèces différentes appartenant à la palette préconisée. Elle devra également être constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques seront interdites. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur de 1m80.

Les murets de soutènements seront interdits au niveau de ces limites.

La fourniture et pose de cette ganivelle sera à la charge de l'aménageur (excepté au niveau des îlots A et B). La pose de la haie restera à la charge de l'acquéreur.

6.2.2 Les clôture et haies situées en limite avec la zone humide existante, un espace vert commun et les bassins paysagers (type 2)

En limite avec la zone humide existante et les bassins paysagers (concernant les lots 3, 4, 5, 6, 22, 23, 24,25, 40, 41 et 42) les clôtures seront composées d'un grillage rigide sur poteaux de même type de 1m80 de hauteur maximum. Ce grillage sera implanté en limite de propriété.

Des plaques de soubassements en béton d'une hauteur de 25cm maximum seront autorisées.

Les lames occultantes en bois à intégrer au niveau du grillage seront autorisées.

Les lames en PVC seront interdites.

Ce grillage devra être doublée d'une haie d'essences variées présentant au minimum cinq espèces différentes appartenant à la palette préconisée. Elle devra également être constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-

spécifiques seront interdites. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur de 1m80.

La fourniture et pose de ce grillage et de cette haie sera à la charge de l'acquéreur.

6.2.3 Les clôtures et haies situées en limite avec une zone naturelle ou agricole et/ou situées sous le houppier des arbres existants préservés (type 3)

En limite avec un espace vert commun, une zone naturelle ou agricole, sous le houppier des arbres existants conservés, le long des rues des Egréas et des Moulins, les clôtures seront composées d'un grillage de type ursus léger (=grillage à mouton) sur poteaux en bois de 1m50 de hauteur maximum.

Les plaques de soubassement en béton et les lames occultantes seront interdites.

Ce grillage pourra être accompagné **d'une haie d'essences variées** présentant au minimum cinq espèces différentes appartenant à la palette préconisée. Elle devra également être constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques seront interdites. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur de 1m80.

Les murets de soutènements seront interdits au niveau de ces limites.

Des passages pour la petite faune devront être mis en place tous les 15m environ.

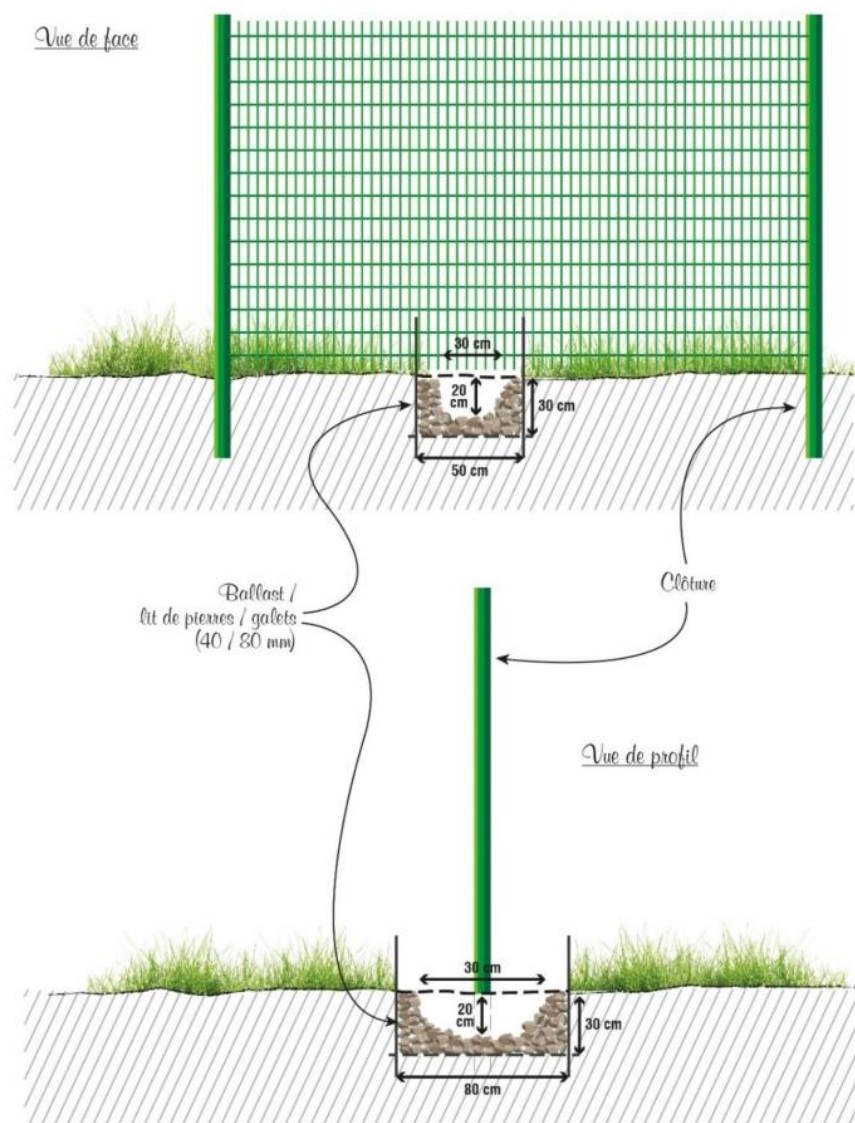


Figure 7 : Exemple d'ouverture facilitant la circulation de la petite faune

La fourniture et pose de ce grillage sera à la charge de l'aménageur. L'éventuelle haie sera à la charge de l'acquéreur.

6.2.4 Les clôtures et haies situées en limite entre deux parcelles privées (type 4)

En limite entre deux parcelles privées, les clôtures devront être conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

Les acquéreurs auront donc la liberté de monter la clôture qui leur plait dans la mesure où celle-ci répond aux exigences du PLUi.

Les lames en PVC seront interdites.

Dans le cas d'une haie, celle-ci devra présenter au minimum cinq espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée plus loin dans ce document. Elle devra également être constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites.

Les claustras bois d'une épaisseur inférieure à 20mm seront interdits.

La fourniture et pose de ce grillage et de cette haie sera à la charge de l'acquéreur.

6.3 Palette végétale

6.3.1 Choix des essences

Le choix des essences végétales est une donnée importante dans la conception des aménagements qui marquent l'identité du quartier. Aussi, il est préférable de planter des essences locales dites essences indigènes. Celles-ci seront plus adaptées au sol et au climat et bénéficieront donc d'une meilleure reprise à la plantation ainsi que d'un meilleur développement. Ces végétaux résistent mieux aux maladies et participent à l'écosystème.

Il est demandé également de varier les essences afin de créer des haies mixtes. A la plantation il s'agit d'alterner les plants de différentes essences, en fonction de leur feuillage, de leurs couleurs, de leur floraison, ... Ce type de haie a beaucoup d'avantages, en particulier celui de favoriser une biodiversité.

6.3.2 Les arbres

Les essences à planter doivent être sélectionnés parmi les essences locales suivantes :

- | | |
|-----------------------|--|
| - Aulne glutineux | - Cerisier |
| - Bouleau verruqueux | - Bigarreau Napoléon |
| - Cormier | - Cerisier - Bigarreau hâtif de Burlat |
| - Érable champêtre | - Abricotier |
| - If | - Précoce de Saumur |
| - Néflier | - Pêcher - Grosse Mignonne |
| - Saule blanc | - Pommier - Drap d'or |
| - Sorbier des oiseaux | - Pommier |
| | - Reine des Reinettes |
| | - Pommier |
| | - Reinette Dubuisson |
| | - Prunellier |

6.3.3 Les arbustes pour composer votre haie

Les arbustes vont composer vos haies et aménager vos jardins. Les essences à planter doivent être sélectionnées parmi les essences locales suivantes :

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| - Charme commun | - Spiraea x arguta |
| - Noisetier | - Chèvrefeuille des bois |
| - Hêtre commun | - Spiraea thunbergii |
| - Sureau commun | - Viorne obier |
| - Sureau noir | - Seringuat des jardins |
| - Troène commun | - Spiraea nipponica |
| - Lilas commun | - Viburnum x burkwoodii |
| - Symphorine | - Viburnum carlesii |
| - Potentille | - Rosier Fusain du Japon |
| - Groseiller | - Cognassier du Japon |
| - Ajonc commun | - Arbousier, arbres aux fraises |
| - Cornouiller commun | - Genet à balai |
| - Eleagnus | - Houx commun |

6.3.4 Vivaces et couvre sol

Les vivaces et couvre-sols vont permettre de composer l'aménagement de votre jardin. Les essences doivent être principalement des essences locales. Cependant, il est aussi conseillé de choisir des plantes qui n'ont pas besoin d'apports en eau trop importants pour se développer. Ce souci d'économie de l'eau est une donnée importante de la conception de votre jardin qui peut être au moins en partie un jardin "sec". Une bonne connaissance des végétaux est donc importante.

Les essences à planter doivent être sélectionnés parmi les essences locales suivantes :

- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| - Lavande | - Verveine |
| - Thym | - Herve à chat |
| - Origan | - Geranium vivace |
| - Sauge | - Gaura de Lindheimer |
| - Sarriette | - Heuchère - Heuchera« Paris |
| - Romarin | - Penstemon « Gloire des 4 rues » |
| - Petite pervenche | - Erigeron karvinskianus |

6.4 La préservation des arbres existants

L'ensemble des arbres existants conservés apparaitront sur les différents plans de l'opération ainsi que sur les plans individuels de lots.

Les arbres existants conservés devront être clairement protégés. À ce titre **aucun abatage ne sera autorisé** sans autorisation déposée en mairie.

Au niveau de l'emprise du houppier correspondant à l'envergure de l'arbre existant indiqué sur le plan de composition de l'ensemble de l'opération (Cf. PA4), aucun élagage ne pourra être réalisé sans qu'au préalable une demande soit formulée en mairie. Cette demande devra être appuyée par une étude sanitaire de l'arbre réalisée par un bureau d'étude compétent.

Au niveau de l'emprise des arbres existant, une servitude de surplomb est indiquée sur le règlement graphique (Cf. PA10₂). Cette servitude implique que le futur propriétaire ne pourra rien faire qui aura l'objet de diminuer l'emprise.

Un élagage pourra être autorisé mais uniquement pour éviter les chutes de bois morts et il devra se limiter à des sections de bois petits ou moyens. Cet élagage ne devra pas porter atteinte ni à l'écorce ni à des zones de bois verts. Le bourrelet cicatriciel sera obligatoirement préservé. Il sera fortement conseillé de faire appel à un professionnel pour les gros travaux d'élagage. En aucun cas, un acquéreur ne pourra intervenir sur un arbre ne lui appartenant pas.

Conformément au PLUi, les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieur à 5m.

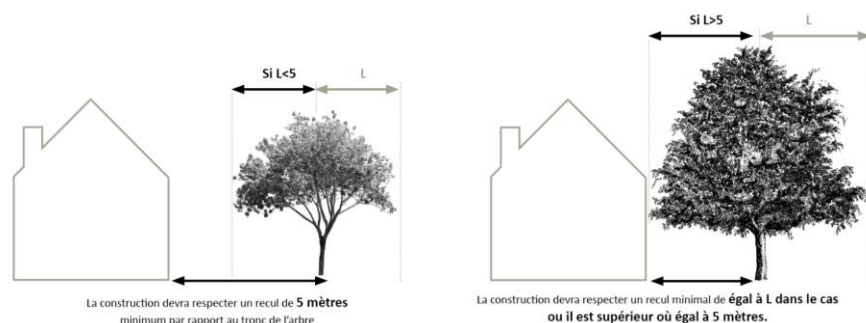


Figure 8 : Schéma extrait du règlement littéral du PLUi

6.5 Portillon

Un portillon pourra être installé par l'acquéreur.

Les portillons seront uniquement autorisés en retour de l'enclave privative ou lorsque la parcelle jouxte un cheminement piéton ou un espace vert (excepté pour le lot 1 et les lots 9 à 13 en limite avec la zone agricole avoisinante où un portillon sera implanté par l'aménageur pour permettre l'entretien du fossé existant).

Le portillon devra être dans le même matériau que la clôture et ne devra pas dépasser une largeur de 90cm et d'une hauteur semblable à la clôture à laquelle il s'adosse (Cf.6.2 Description des différentes typologies de clôtures privatives).

6.6 Récupérateur d'eau de pluie

Une cuve enterrée de 4m³ minimum sera obligatoire à la charge des propriétaires pour l'ensemble des lots (excepté pour les lots A et B).

Cette obligation ne s'appliquera pas en cas de contrainte technique majeure résultant de la présence de roche sur la parcelle. Une étude de sol démontrant l'impossibilité d'implanter une cuve enterrée devra être fournie avec les pièces du Permis de Construire en cas de demande de dérogation.

Cette cuve de récupération des Eaux Pluviales pourra servir à l'arrosage, le lavage des véhicules et pourra s'il est souhaité être connecté au réseau de la maison avec la mise en place d'une pompe.

Le type et le positionnement de cette cuve devra figurer sur les pièces du Permis de Construire et sera validé par l'architecte de l'opération dans le cadre du VISA architectural.

7. Accès et stationnements privatifs

Sur chaque lot (excepté l'îlot A et B), deux places non closes et ouvertes sur le domaine public seront imposées conformément au règlement graphique (Cf. PA10₂). Les espaces consacrés au stationnement (stationnement obligatoire ouvert ou pouvant être couvert) peuvent :

- Ne pas être construit et ainsi laissé ouvert ;
- Être construit au moyen d'une pergola ;
- Être construit au moyen d'un préau.

Afin de limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols, cette emprise devra être réalisée au moyen d'un revêtement drainant ou semi-perméable tel que :

- **Les dalles bétons** : elles présentent le désavantage d'étanchéifier totalement le sol lorsqu'elles sont utilisées sur l'ensemble de la surface. En revanche, les utiliser juste au niveau des bandes roulantes ou laisser des joints larges enherbés entre les dalles peut s'avérer être un bon compromis pour éviter l'imperméabilisation des sols.
- **Les pavés à joints engazonnés ou gravillonnés** : Sol stable et continuité possible entre place de stationnement et jardin.
- **Le green block en béton** : Sol stable qui permet le développement d'une végétation de mousses et de graminées.
- **Les dalles alvéolaires remplies à l'aide de gravillons** : Sol stable et perméable et plus durable que les dalles engazonnées.



Figure 9 : Revêtement de sol en dalle béton



Figure 10 : Revêtement de sol en pavés engazonnés

8. Tableau de répartition des surfaces

| N° | Typologie | Surface total des lots | Nb de logements | Nb de lots créés | Surface de plancher distribuée | Surface imperméabilisée maximum autorisée |
|-------|-------------|------------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|---|
| 1 | Lot Libre | 437 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 2 | Lot Libre | 388 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 3 | Lot Libre | 344 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 4 | Lot Libre | 336 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 5 | Lot Libre | 392 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 6 | Lot Libre | 392 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 7 | Lot Libre | 362 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 8 | Lot Libre | 369 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 9 | Lot Libre | 396 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 10 | Lot Libre | 396 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 11 | Lot Libre | 396 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 12 | Lot Libre | 376 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 13 | Lot Libre | 517 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 14 | Lot Libre | 454 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 15 | Lot Libre | 405 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 16 | Lot Libre | 373 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 17 | Lot Libre | 377 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 18 | Lot Libre | 482 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 19 | Lot Libre | 415 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 20 | Lot Libre | 459 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 21 | Lot Libre | 490 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 22 | Lot Libre | 387 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 23 | Lot Libre | 358 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 24 | Lot Libre | 329 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 25 | Lot Libre | 308 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 26 | Lot Libre | 348 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 27 | Lot Libre | 358 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 28 | Lot Libre | 387 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 29 | Lot Libre | 416 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 30 | Lot Libre | 408 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 31 | Lot Libre | 363 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 32 | Lot Libre | 349 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 33 | Lot Libre | 343 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 34 | Lot Libre | 346 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 35 | Lot Libre | 351 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 36 | Lot Libre | 268 m ² | 1 | 1 | 150 m ² | 175 m ² |
| 37 | Lot Libre | 262 m ² | 1 | 1 | 150 m ² | 175 m ² |
| 38 | Lot Libre | 250 m ² | 1 | 1 | 150 m ² | 175 m ² |
| 39 | Lot Libre | 233 m ² | 1 | 1 | 150 m ² | 175 m ² |
| 40 | Lot Libre | 397 m ² | 1 | 1 | 150 m ² | 175 m ² |
| 41 | Lot Libre | 474 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| 42 | Lot Libre | 471 m ² | 1 | 1 | 200 m ² | 175 m ² |
| A | Ilot social | 964 m ² | 6 | 1 | 900 m ² | 771 m ² |
| B | Ilot social | 613 m ² | 5 | 1 | 800 m ² | 490 m ² |
| TOTAL | | 17539 m ² | 53 | 44 | 9850 m ² | 8411,6 m ² |

9. VISA architectural

Préalablement au dépôt du Permis de Construire, l'architecte de l'opération vérifie que votre projet est compatible avec le présent cahier des prescriptions et délivre un visa.

1. Afin de vérifier que le projet démarre sur de bonnes bases, l'architecte conseil réalise un visa provisoire sur un avant-projet (comprenant au minimum un plan masse, un plan de façades et un plan de toiture). **Vous adresserez un exemplaire du dossier par mail à l'architecte de l'opération, dont les coordonnées sont précisées ci-dessous.**
2. À l'aide des remarques du visa, vous ajusterez votre projet.
3. Une fois le projet calé, le dossier de Permis de Construire (PC) peut être envoyé pour visa définitif. **Vous adresserez par mail à l'architecte de**

l'opération l'ensemble des pièces constitutives du dossier de Permis de Construire.

4. Après l'émission du Visa définitif par l'architecte conseil, le dossier de Permis de Construire pourra être déposé en mairie.

Aucun permis ne pourra être délivré sans ce VISA.

Les clôtures devront obligatoirement figurer sur les plans du Permis de Construire.

10 . Annexe

10.1 Performances énergétiques et traitement environnemental des constructions

10.1.1 Réglementation générale pour l'ensemble des lots et ilots

L'ensemble des constructions devront présenter un niveau supérieur à la RE2020 en particulier sur la partie impact carbone des matériaux de construction. Ainsi, l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou décarbonés sera privilégiée. Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

- l'isolation des constructions (murs et toitures en pente) sera obligatoirement réalisée avec des matériaux biosourcés tel que la paille, le chanvre ou la ouate de cellulose... ;
- un matériau biosourcé ou en terre crue devra obligatoirement être mis en œuvre à minima sur un second lot ;
- L'utilisation de la laine de verre sera interdite.

Au total, le projet de construction devra présenter à minima deux matériaux biosourcés.

Ces éléments de performance énergétiques et de traitement environnemental des constructions devront apparaître sur les pièces des Permis de Construire.

10.1.2 Réglementation particulière aux ilots A et B

En termes de performance énergétique, les ilots A et B devront s'efforcer de faire mieux que la norme RE 2020 (en matière de choix des matériaux et/ou de performance énergétique).
