

Département de la LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE SAINT-LYPHARD

# LES GRANDS ARBRES

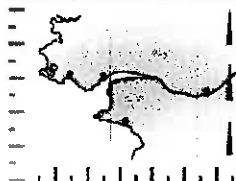
## MAITRISE D'OUVRAGE

**S.A.R.L. LES GRANDS  
ARBRES**

6, rue de Thessolle  
44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE

**GEOMETRE - EXPERT  
MAITRISE D'OEUVRE**

**AGE**  
ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS



**ATLANTIQUE  
GEOMETRES EXPERTS**

**Etienne PRINCE**

*Géomètre-Expert DPLG*

**Stéphanie PRIEUR-DELAGE**

*Géomètre-Expert DPLG*

**Fabien PALFROY**

*Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT*

55, avenue Lajarrige - BP n°3  
44 500 LA BAULE

Tél 02 40 42 78 40 - Fax 02 40 42 78 43  
e.prince@age-lb.com

10, rue Louis Pasteur  
44 600 SAINT-NAZAIRE

Tél 02 40 66 00 04 - Fax 02 40 66 00 06  
f.feullade@age-lb.com

420, route de la Jarville - BP n°1412  
44 214 PORNIC cedex

Tél 02 40 82 01 44 - Fax 02 40 82 59 88  
contact@prieur-ge.fr

3, place des Enfants Nantais  
44 000 NANTES  
TÉL 02 40 74 55 23

## MODIFICATIF N°5 PA 10 - REGLEMENT

Juillet 2011		Dossier : 08.371	Pièce N° : 10
Ind.	Date	Modifications	
E	06/08/2013	Inversion des tranches - Modification des îlots 16 et 17 avec la création de palettes de retournement provisoires - Modification de la position du poste de transformation	
F	03/10/2014	Passage à de 2 à 3 tranches de réalisation	
G	Juin 2015	Modification du périmètre et du nombre de lots	
H	Nov. 2016	Modification des règles d'implantation des constructions	

## **Titre I : Exposé général**

### **Article 1 : Objet du règlement**

---

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager des « Grands Arbres ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT LYPHARD. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

### **Article 2 : Obligation du permis de construire**

---

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur. Le volet paysager devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement. Celui-ci s'applique à toutes constructions, y compris aux constructions d'annexes, d'abris de jardin et de clôtures qui doivent faire partie du permis de construire.

La réalisation des vérandas fera l'objet d'une demande de permis de construire ou déclaration préalable, son implantation et son volume devront être en continuité du volume principal.

### **Article 3 : Situation**

---

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune de SAINT- LYPHARD, au lieu dit " Les Grands Arbres ", dans le bourg. Le terrain est cadastré sous la section ZD N° 169, 474p, 475, 476p, 477, 483 et ZK N° 370, 371 tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le **plan de composition** du présent dossier.

### **Article 4 : Surface et zonage du PLU**

---

Le Permis d'Aménager créé est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation ou de professions libérales. Il comprendra des lots en accession à la propriété ou destinés à la réalisation de logements sociaux, sous forme de maisons individuelles, logements groupés, logements collectifs, la superficie totale lotie est de 48780 m<sup>2</sup>.

Au Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT LYPHARD, le permis d'aménager est, à l'origine du projet, situé en zone NAb. Il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols.

## **Titre II : Dispositions afférentes aux constructions**

### **Article 5 : Nature d'occupation des sols**

---

L'ensemble des lots est destiné à l'habitation. Cependant l'exercice des professions libérales est autorisé dans la mesure où il n'entraîne aucune nuisance pour l'environnement.

Les affouillements et exhaussement des sols sont interdits sauf les affouillements motivés pour la réalisation des constructions autorisées et des piscines extérieures enterrées. Sont également interdits les sous sols enterrés ou semi-enterrés.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractères précaires, les maisons préfabriquées légères, ainsi que les poulaillers, clapiers ou étables. Sont également interdites les constructions préfabriquées qui accuseraient, par la mise en place de leurs éléments ou les matériaux, une incompatibilité d'aspect avec l'unité d'ensemble imposée par le présent règlement.

### **Article 6 : Règles d'urbanisme**

---

Le règlement s'applique en sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme applicables.

### **Article 7 : Implantation des constructions**

---

Le volume des constructions sera développé à l'intérieur de la zone constructible figurée au **plan de composition**.

Les implantations suivront les règles suivantes en fonction de la localisation de la parcelle comme défini au **plan de composition** parcellaire.

- Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 2,00 m par rapport à l'alignement.
- Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 3,00 m par rapport à l'alignement.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions :

- devront être implantées sur certaines limites séparatives
- pourront être implantées sur certaines limites séparatives ou devront s'en dégager. Dans ce cas, un recul minimum de 3 mètres est demandé.

Les annexes doivent respecter les zones de recul constructibles.

### **Article 8 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions se mesure sur terrain naturel avant tout mouvement de terre.

La hauteur ne peut excéder 6m à l'égout des toits.

En limite séparative, la hauteur des annexes et des stationnements est de 3.50 m à l'égout ou à l'adossement.

## **Article 9 : Aspect des constructions**

---

En règle générale, toute construction nouvelle devra par son architecture et par ses proportions, être compatible avec l'environnement naturel et bâti, c'est à dire :

- la simplicité et les proportions,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- la tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions principales.

### **• Les matériaux**

- L'unité et la qualité des matériaux : l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de pierres sont interdits
- L'harmonie des couleurs : les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire. La couleur des portes de garages sera dans la teinte de l'enduit.
- Leur tenue générale : les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.  
Les bardages bois bruts ou peints sont autorisés, toute autre forme de bardage est proscrite.

### **• Les toitures**

Les constructions devront emprunter le vocabulaire architectural propre au quartier dans lequel elles s'insèrent, dans le respect des règles du P.L.U. en vigueur.

### **• Les pignons et façades**

Conformément au plan de composition, les pignons aveugles sont interdits sur certaines façades de lots. Ces pignons doivent être traités par des percements (jours de souffrance, ouvrants...) ou un jeu de matériaux ou un jeu de volume et de décroché. Le tout doit contribuer à ne pas avoir de masse importante de mur uniforme, sans relief ou dessin.

### **• Les ouvertures**

Il faut rechercher un ordonnancement des ouvertures, y compris pour des fenêtres de toit ou lucarnes. La façade doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.

Le nombre de type d'ouvertures doit être limité afin d'éviter l'effet « catalogue » et donné une cohérence d'ensemble.

De même, la taille et la forme des ouvertures doivent être en cohérence avec la fonction de la pièce éclairée. Il faut également positionner les grandes ouvertures vers les jardins et dans les pièces de vie et les petites ouvertures vers le nord et les pièces de services.

Les tabliers des volets roulants devront s'intégrer dans la façade afin de ne pas être visibles depuis l'extérieur.

### • Les vérandas

Par essence, une véranda est un jardin d'hiver. C'est pourquoi celles-ci devront être implantées côté jardin. Leur implantation et conception devront de préférence être prévues dans la demande de permis de construire initial. A défaut, et en tout état de cause, leur réalisation devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

La véranda ne pourra pas accaparer plus des 2/3 de la façade de la construction principale. Le volume de la véranda devra être en continuité du volume principal.

### • Les annexes

Les annexes sont des volumes contigus ou non à la construction principale mais sans communication directe interne avec celle-ci sinon ce sont des volumes secondaires. Elles se situent soit en limite séparative, soit en recul d'1.5 mètre ou plus pour permettre, notamment, la mise en place d'une clôture ou d'une haie.

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers...) doivent être traitées extérieurement avec le même soin que la construction principale. Les abris en bois sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>. Des plantations pourront être exigées en vue d'une meilleure intégration dans le paysage.

Lorsqu'elles ne sont pas accolées au bâtiment principal, les annexes peuvent être reliées au bâtiment principal par un élément de liaison (type pergola, porche, débordement de toit, retour de corniche ou tout élément architectural qualifiant).

## **Article 10 : Entrée des lots et stationnement**

---

L'entrée des lots sera réalisée à l'endroit prévu au plan de composition pour tous les lots. Toujours conformément au **plan de composition**, et pour des raisons de sécurité, l'accès direct des véhicules ou des piétons ou véhicules et deux roues (motorisés ou non), est interdit conformément au plan de composition.

Afin d'éviter le stationnement précaire des véhicules sur les voies de l'opération, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur les lots privés. L'espace réservé à cet usage est situé à l'entrée des lots en tout point de la façade à condition de respecter les équipements existants et les entrées imposées. Il sera non clos sauf pour les constructions situées obligatoirement à l'alignement, et devra être aménagé de telle sorte qu'il assure le stationnement de un ou deux véhicules comme indiqué au plan de composition.

Toute modification pourra se faire avec l'accord de l'aménageur et au frais du demandeur, dans le respect de l'implantation des plantations, éclairages et autres mobiliers urbains.

## Article 11 : Surfaces

---

La surface totale de l'opération est de 48 780 m<sup>2</sup> environ.

Les espaces communs représentent 27 433 m<sup>2</sup>.

La surface cessible est de 21 347 m<sup>2</sup> environ.

<b>TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES</b>			
<b>Les Grands arbres - ST-LYPHARD</b>			
ILOT - LOT	SURFACE en m <sup>2</sup>	S.P. En m <sup>2</sup>	Nbre de lots - de logements maximum
12b	1322	540	3
13	1266	720	4
14	1978	900	5
15	2204	900	5
16	2307	900	5
17	2532	900	5
18	2280	1080	6
19a	775	360	2
19b	2708	1260	7
B	1167	1000	10
C	2808	1600	16
Total	21347	10160	

Les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre.

## Titre III : Clôtures et plantations

### Article 12 : Clôtures à la charge des acquéreurs

---

Les caractéristiques de la clôture (en particulier la position du grillage) devront être précisées dans le permis de construire.

Le **plan de composition** indique le type de clôtures à réaliser.

- Ailleurs, en limite d'espaces publics (voie, espaces verts, cheminements piétons), la clôture est constituée d'une haie vive composée d'essences locales, doublée d'un grillage de 1.80m de haut maximum, situé côté privatif de la voie, derrière la haie.
- En limite séparative, des murs sont autorisés à condition :
  - De se situer dans le prolongement de la construction,
  - D'être d'une hauteur de 1.80m de haut maximum,
  - D'être constitués de dispositifs à clairevoie (en bois type treille, caillebotis, palplanche) ou de murets à condition d'être enduits ou peints.
- Le reste des clôtures en limite séparative doit être constitué d'une haie vive composée d'essences locales, doublée d'un grillage de 1.80m de haut maximum, situé côté privatif de la voie, derrière la haie.
- D'une manière générale :
  - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
  - Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
  - Sont interdites les clôtures en plaque pleine de béton moulé, en tubes métalliques.

Les haies seront constituées de plusieurs essences, de préférence de hauteur variable. Il est intéressant qu'elles soient en forme de bosquets par endroit. Sont à proscrire les murs végétaux rigides. Les thuyas, cyprès, hybrides et lauriers palmés sont interdits. L'axe de la plantation sera positionné en retrait de l'alignement ou de la limite du domaine public, d'une distance minimale de 0,50m.

### Article 13 : Plantations

---

Les espaces communs seront traités en plantations d'alignement et arbres monuments, en massifs, en haies et en pelouse conformément au **plan de composition**. Les arbres existants indiqués au plan de composition seront préservés.

Les lauriers palmés, thuyas, cyprès et autres hybrides sont interdits. Une liste indicative d'essences arbustives est jointe au présent règlement.

Le code civil édicte les règles d'implantation des végétaux en fonction des hauteurs de ceux-ci.

Le choix des essences doit se faire dans le guide édicté par le Parc de Brière : « choisir les ARBRES et ARBUSTES pour NOS PAYSAGES de Brière » consultable et téléchargeable à l'adresse : <http://www.parc-naturel-briere.fr>.

## **Titre IV : Equipement du lotissement**

### **Article 14: Raccordement aux réseaux divers**

---

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages et des équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électrique, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes pavillonnaires télécommunications, arbres) qui pourraient exister en façade de leur lot. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

Le terrain sera entièrement viabilisé aux frais de l'aménageur en ce qui concerne l'eau potable, l'assainissement eaux usées - eaux pluviales, l'énergie électrique, les télécommunications et l'éclairage public. Les acquéreurs devront réaliser à leurs frais le raccordement de leur construction aux points de branchements. Des antennes sont réalisées par l'aménageur afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs

Les réseaux devront être réalisés par conduites ou câbles enterrés.

### **Article 15 : Voirie**

---

Le dessin de la voirie respectera le **plan de composition** joint dans le présent dossier. La réalisation des voies internes, des cheminements piétons et des espaces verts sera assurée par l'aménageur.

### **Article 16 : Servitudes**

---

Les acquéreurs ne pourront s'opposer à la présence de bornes de distribution électrique, téléphonique ... dans leur lot en limite de voirie.

Ils seront responsables des dégâts éventuels provenant de leur fait. Ils devront aussi permettre le passage dans leurs propriétés des agents d'entretien, et éventuellement toute intervention sur les canalisations.

## **Titre V : Modification du règlement**

### **Article 17 : Modification du règlement**

---

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire, et des modifications ne peuvent intervenir que par la voie d'arrêté municipal modificatif.

### **Article 18 : Approbation municipale**

---

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager.



# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

## Caractère de la zone 1AUB

Zone à urbaniser : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone 1AUB a vocation à accueillir des opérations à dominante d'habitat, où les installations commerciales et artisanales sont également autorisées.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être compatible avec les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

### **Article 1AUB 1 / Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone 1AUB sont interdit(e)s :

- Les constructions à usage agricole, industriel.
- Les carrières.
- Les aires de stationnement caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs / terrains de caravanes / campings.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

### **Article 1AUB 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Sont notamment admises :
  - Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.
    - Les ouvrages tels que :
      - postes de transformation E.D.F.
      - stations de relevage
      - réseaux et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les installations classées sous réserve de leur compatibilité avec la vie du quartier.
  - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
  - dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n° 4 du dossier)

- dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 35% de logements locatifs sociaux au minimum.
- Toute opération d'aménagement doit concerner une surface minimale de 3500 m<sup>2</sup> (ou concerner la totalité du secteur non bâti d'un îlot). Dans les cas où l'opération ne couvre pas la totalité de la zone, le pétitionnaire devra faire la preuve de la compatibilité du projet avec l'urbanisation ultérieure, complète et optimale de la zone.

**Article 1AUB 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et remplissant les conditions de sécurité.

Toute autorisation 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. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès auront par ailleurs une largeur minimale de 3 mètres.

**3.2. Voies**

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 traversantes sont privilégiées, les voies en impasse demeurant l'exception.

Les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une place adaptée aux modes doux,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale.

## **ARTICLE 1Aub 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes selon un dispositif agréé.

### **4.2. Assainissement**

#### **o Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

#### **o Eaux pluviales**

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction.

La sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution)**

Dans les lotissements ou constructions groupées, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés.

### **4.4. Gestion des déchets**

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE 1Aub 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **ARTICLE 1Aub 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par dérogation à l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

### **6.1. Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de toute construction, en dehors des annexes, doit être implanté :

- o Soit en limite de voie publique ou privée.
- o Soit avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

### **6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1 :**

- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet est une annexe.
- Lorsque le projet concerne l'extension / réhabilitation d'une construction existante.
- Lorsque le projet concerne une construction dite « en deuxième ligne ou en second rang ».
- Lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise.
- Lorsque les étages en attique peuvent présenter un recul par rapport à l'alignement.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

### **6.3. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.2 :**

Une implantation différente de celle listée au 6.1.2 est possible dans les cas suivants :

- Extension de bâtiments existants déjà situés dans la marge de recul : pour ces cas spécifiques, les extensions limitées de ces bâtiments seront acceptées sous réserve que leur implantation ne diminue pas le recul de la construction existante.
- Projet de construction nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- Implantation d'éoliennes : celles-ci doivent respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la marge de recul de 7 mètres mentionnée ci-dessus.

## **ARTICLE 1Aub 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Généralités**

- Implantation soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté.

### **7.2. Dispositions particulières**

- Dérogations pour les annexes d'une hauteur de moins de 3,5 mètres et moins de 40 m<sup>2</sup> ainsi que pour les annexes de type petite éolienne domestique (cf. article 9 des dispositions générales).
- Lorsque les constructions de valeur, ou en bon état situées sur une même unité foncière ont une implantation différente par rapport aux règles générales : une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée.
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 1Aub 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE 1Aub 9 / Emprise au sol**

Sans objet

## **ARTICLE 1Aub 10 / Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des nouvelles constructions devra être situé à au moins 0,20 mètre au-dessus du nivellement général de la France (NGF) à l'alignement ou à défaut au niveau moyen du sommet de la chaussée au droit de la construction. Seules les constructions nouvelles, situées en dessous de ce niveau sont concernées par cette règle. Les extensions et annexes ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE 1Aub 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

#### **11.1. Matériaux et coloris**

- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, toute autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

#### **11.2. Annexes et vérandas**

- Les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
- Les abris métalliques sont interdits.
- De manière générale les annexes devront respecter l'architecture locale
- Les toitures des annexes, lorsqu'elles sont à deux pentes, seront réalisées en ardoise naturelle, ou tout autre matériau de couleur identique à l'ardoise. En revanche, l'utilisation de la tôle ondulée est interdite.
- Les bâtiments annexes qu'ils soient en appentis ou à deux pentes devront présenter une pente identique ou plus douce que celle des constructions principales.
- La construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc, ..., réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite

#### **11.3. Toitures**

- Lorsque les toitures des constructions seront à deux pentes, les pentes seront de 45° ou identiques à celles de la construction à laquelle la construction projetée s'adosse.
- Les débordements de toiture en pignon sont interdits.
- Les toitures seront réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise. Les toitures en zinc seront également autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage.
- Les toitures en chaume sont acceptées : la pente des versants est de l'ordre de 50 à 55°.
- Les rénovations des autres types de couvertures existants sont autorisées.
- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager. Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

#### **11.4. Architecture**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de

conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être le plus possible respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faitage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

#### **11.5. Clôtures**

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur
- Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur les limites séparatives doivent être constituées d'un mur de 1,80 mètre maximum ou d'un mur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie le tout ne dépassant pas 1,80 mètre.
- Les clôtures en béton moulé sont interdites sauf en limite séparative et à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,40 m de hauteur et qu'elle soit surmontée de grilles, grillages ou de lisses.
- Le choix des essences constitutives des haies se fera conformément à celles préconisées dans le document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » annexé au PLU).

#### **11.6. Energies renouvelables**

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

#### **11.7. Opérations collectives**

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

### **ARTICLE 1Aub 12 / Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions.

Afin de limiter les coûts, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement social bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, même dans le cas où le PLU prévoit d'autres dispositions.

En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre
Restaurants	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de vente au-delà de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente.
Artisanat	1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de leur nature ;</li> <li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite conformément au Code de la construction et de l'habitation.

o Modalités de réalisation

- Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.



- Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres, accès non compris.
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).
- En cas de travaux sur les constructions existantes :
  - s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.
  - s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

### 12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Il est exigé :

- Une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et de bureau. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra pas être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## ARTICLE 1AUB 13 / Espaces libres et plantations

### 13.1 Généralités

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Pour les opérations de plus de 5 lots et les ensembles d'habitation, 10% de la surface totale doit être traitée en espace commun à tous les lots dont la moitié au moins doit être traitée en espace d'agrément.
- Il sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. Ce document est annexé au PLU.

### 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

### 13.3 Patrimoine végétal identifié aux documents graphiques

**Les haies identifiées au plan de zonage :**

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.

**ARTICLE 1Aub 14 / Coefficient d'Occupation des Sois**

Sans objet

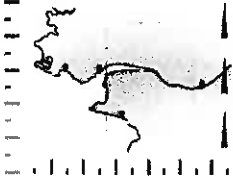
**MAITRISE D'OUVRAGE**

**S.A.R.L. LES GRANDS  
ARBRES**

6, rue de Thessalle  
44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE

**GEOMETRE - EXPERT  
MAITRISE D'OEUVRE**

**AGE**  
ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS



**ATLANTIQUE  
GEOMETRES EXPERTS**

**Etienne PRINCE**

*Géomètre-Expert DPLG*

**Stéphanie PRIEUR-DELAGE**

*Géomètre-Expert DPLG*

**Fabien PALFROY**

*Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT*

55, avenue Lajarrige - BP n°3  
44 500 LA BAULE

Tél 02 40 42 78 40 - Fax 02 40 42 78 43  
e.prince@age-lb.com

10, rue Louis Pasteur  
44 600 SAINT-NAZAIRE

Tél 02 40 66 00 04 - Fax 02 40 66 00 06  
f.feullade@age-lb.com

420, route de la Jarvrie - BP n°1412  
44 214 PORNIC cedex

Tél 02 40 82 01 44 - Fax 02 40 82 59 88  
contact@prieur-ge.fr

3, place des Enfants Nantais  
44 000 NANTES  
Tél 02 40 74 55 23

Département de la LOIRE ATLANTIQUE  
**COMMUNE DE SAINT-LYPHARD**

**LES GRANDS ARBRES**

**MODIFICATIF N°5  
PA 10 - REGLEMENT**

Ind.	Date	Modifications
E	06/08/2013	Inversion des tranches - Modification des îlots 16 et 17 avec la création de palettes de retournement provisoires - Modification de la position du poste de transformation
F	03/10/2014	Passage à de 2 à 3 tranches de réalisation
G	Juin 2015	Modification du périmètre et du nombre de lots
H	Nov. 2016	Modification des règles d'implantation des constructions
I	Déc. 2016	Mises à jour diverses des articles 7 à 11
J	Janv. 2017	Mises à jour article "Annexes"

Juillet 2011

Dossier : 08.371

Pièce N° : 10

## **Titre I : Exposé général**

### **Article 1 : Objet du règlement**

---

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager des « Grands Arbres ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT LYPHARD. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

### **Article 2 : Obligation du permis de construire**

---

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur. Le volet paysager devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement. Celui-ci s'applique à toutes constructions, y compris aux constructions d'annexes, d'abris de jardin et de clôtures qui doivent faire partie du permis de construire.

La réalisation des vérandas fera l'objet d'une demande de permis de construire ou déclaration préalable, son implantation et son volume devront être en continuité du volume principal.

### **Article 3 : Situation**

---

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune de SAINT- LYPHARD, au lieu dit " Les Grands Arbres ", dans le bourg. Le terrain est cadastré sous la section ZD N° 169, 474p, 475, 476p, 477, 483 et ZK N° 370, 371 tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le **plan de composition** du présent dossier.

### **Article 4 : Surface et zonage du PLU**

---

Le Permis d'Aménager créé est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation ou de professions libérales. Il comprendra des lots en accession à la propriété ou destinés à la réalisation de logements sociaux, sous forme de maisons individuelles, logements groupés, logements collectifs, la superficie totale lotie est de 48780 m<sup>2</sup>.

Au Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT LYPHARD, le permis d'aménager est, à l'origine du projet, situé en zone NAb. Il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols.

## **Titre II : Dispositions afférentes aux constructions**

### **Article 5 : Nature d'occupation des sols**

---

L'ensemble des lots est destiné à l'habitation. Cependant l'exercice des professions libérales est autorisé dans la mesure où il n'entraîne aucune nuisance pour l'environnement.

Les affouillements et exhaussement des sols sont interdits sauf les affouillements motivés pour la réalisation des constructions autorisées et des piscines extérieures enterrées. Sont également interdits les sous sols enterrés ou semi-enterrés.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractères précaires, les maisons préfabriquées légères, ainsi que les poulaillers, clapiers ou étables. Sont également interdites les constructions préfabriquées qui accuseraient, par la mise en place de leurs éléments ou les matériaux, une incompatibilité d'aspect avec l'unité d'ensemble imposée par le présent règlement.

### **Article 6 : Règles d'urbanisme**

---

Le règlement s'applique en sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme applicables.

### **Article 7 : Implantation des constructions**

---

Le volume des constructions sera développé à l'intérieur de la zone constructible figurée au **plan de composition**.

Les implantations des constructions, hors annexes détachées, suivront les règles suivantes en fonction de la localisation de la parcelle comme défini au **plan de composition** parcellaire.

- Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 2,00 m par rapport à l'alignement (Ilots 12b – 13 – B).
- Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 3,00 m par rapport à l'alignement (Ilots 14 – 16 – 18 – 19a – 19b).
- Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 5,00 m par rapport à l'alignement (Ilots 15 – 17).

Par rapport aux limites séparatives, les constructions :

- devront être implantées sur certaines limites séparatives
- pourront être implantées sur certaines limites séparatives ou devront s'en dégager. Dans ce cas, un recul minimum de 3 mètres est demandé.

### **Article 8 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions se mesure sur terrain naturel avant tout mouvement de terre.

La hauteur ne peut excéder 6m à l'égout des toits ou à l'acrotère.

En limite séparative, la hauteur des annexes est de 3.50 m à l'égout ou à l'adossement.

## Article 9 : Aspect des constructions

---

En règle générale, toute construction nouvelle devra par son architecture et par ses proportions, être compatible avec l'environnement naturel et bâti, c'est à dire :

- la simplicité et les proportions,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- la tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions principales.

### • Les matériaux

- L'unité et la qualité des matériaux : l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de pierres sont interdits
- L'harmonie des couleurs : les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- Leur tenue générale : les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.  
Les bardages bois bruts ou peints sont autorisés, toute autre forme de bardage est proscrite.

### • Les toitures

Les constructions devront emprunter le vocabulaire architectural propre au quartier dans lequel elles s'insèrent, dans le respect des règles du P.L.U. en vigueur.

### • Les pignons et façades

Conformément au plan de composition, les pignons aveugles sont interdits sur certaines façades de lots. Ces pignons doivent être traités par des percements (jours de souffrance, ouvrants...) ou un jeu de matériaux ou un jeu de volume et de décroché. Le tout doit contribuer à ne pas avoir de masse importante de mur uniforme, sans relief ou dessin.

### • Les ouvertures

Il faut rechercher un ordonnancement des ouvertures, y compris pour des fenêtres de toit ou lucarnes. La façade doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.

Le nombre de type d'ouvertures doit être limité afin d'éviter l'effet « catalogue » et donné une cohérence d'ensemble.

De même, la taille et la forme des ouvertures doivent être en cohérence avec la fonction de la pièce éclairée. Il faut également positionner les grandes ouvertures vers les jardins et dans les pièces de vie et les petites ouvertures vers le nord et les pièces de services.

Les tabliers des volets roulants devront s'intégrer dans la façade afin de ne pas être visibles depuis l'extérieur.

### • Les vérandas

Par essence, une véranda est un jardin d'hiver. C'est pourquoi celles-ci devront être implantées côté jardin. Leur implantation et conception devront de préférence être prévues dans la demande de permis de construire initial. A défaut, et en tout état de cause, leur réalisation devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

La véranda ne pourra pas accaparer plus des 2/3 de la façade de la construction principale.  
Le volume de la véranda devra être en continuité du volume principal.

### • Les annexes

Les annexes sont des constructions secondaires détachées de la construction principale.  
Leur implantation devra être conforme au PLU en vigueur.

Les annexes des constructions principales à destination d'habitation (garages, ateliers...) doivent être traitées extérieurement avec le même soin que la construction principale. Les abris en bois sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>. Des plantations pourront être exigées en vue d'une meilleure intégration dans le paysage.

## **Article 10 : Entrée des lots et stationnement**

---

L'entrée des lots sera réalisée à l'endroit prévu au plan de composition pour tous les lots. Toujours conformément au **plan de composition**, et pour des raisons de sécurité, l'accès direct des véhicules ou des piétons ou véhicules et deux roues (motorisés ou non), est interdit conformément au plan de composition.

Afin d'éviter le stationnement précaire des véhicules sur les voies de l'opération, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur les lots privés. L'espace réservé à cet usage sera situé à l'entrée des lots en tout point de la façade à condition de respecter les équipements existants et les entrées imposées en fonction des aménagements extérieurs, notamment les espaces verts.

Toute modification pourra se faire avec l'accord de l'aménageur et au frais du demandeur, dans le respect de l'implantation des plantations, éclairages et autres mobiliers urbains.

## Article 11 : Surfaces

La surface totale de l'opération est de 48 780 m<sup>2</sup> environ.

Les espaces communs représentent 27 433 m<sup>2</sup>.

La surface cessible est de 21 347 m<sup>2</sup> environ.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES			
Les Grands arbres - ST-LYPHARD			
ILOT - LOT	SURFACE en m <sup>2</sup>	S.P. En m <sup>2</sup>	Nbre de lots - de logements maximum
12b	1322	540	3
13	1266	720	4
14	1978	900	5
15	2204	900	5
16	2307	900	5
17	2532	900	5
18	2280	1080	6
19a	775	360	2
19b	2708	1260	7
B	1167	1000	10
C	2808	1600	16
Total	21347	10160	

Les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre.



## Titre III : Clôtures et plantations

### Article 12 : Clôtures à la charge des acquéreurs

---

Les caractéristiques de la clôture (en particulier la position du grillage) devront être précisées dans le permis de construire.

- En limite d'espaces publics (voie, espaces verts, cheminements piétons), la clôture est constituée d'une haie vive composée d'essences locales, doublée d'un grillage de 1.80m de haut maximum, situé côté privatif de la voie, derrière la haie.
- En limite séparative, les clôtures devront respecter les règles du PLU en vigueur.
- D'une manière générale :
  - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
  - Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
  - Sont interdites les clôtures en plaque pleine de béton moulé, en tubes métalliques.

Les haies seront constituées de plusieurs essences, de préférence de hauteur variable. Il est intéressant qu'elles soient en forme de bosquets par endroit. Sont à proscrire les murs végétaux rigides. Les thuyas, cyprès, hybrides et lauriers palmés sont interdits. L'axe de la plantation sera positionné en retrait de l'alignement ou de la limite du domaine public, d'une distance minimale de 0,50m.

### Article 13 : Plantations

---

Les espaces communs seront traités en plantations d'alignement et arbres monuments, en massifs, en haies et en pelouse conformément au **plan de composition**. Les arbres existants indiqués au plan de composition seront préservés.

Les lauriers palmés, thuyas, cyprès et autres hybrides sont interdits. Une liste indicative d'essences arbustives est jointe au présent règlement.

Le code civil édicte les règles d'implantation des végétaux en fonction des hauteurs de ceux-ci.

Le choix des essences doit se faire dans le guide édicté par le Parc de Brière : « choisir les ARBRES et ARBUSTES pour NOS PAYSAGES de Brière » consultable et téléchargeable à l'adresse : <http://www.parc-naturel-briere.fr>.

## **Titre IV : Equipement du lotissement**

### **Article 14: Raccordement aux réseaux divers**

---

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages et des équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électrique, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes pavillonnaires télécommunications, arbres) qui pourraient exister en façade de leur lot. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

Le terrain sera entièrement viabilisé aux frais de l'aménageur en ce qui concerne l'eau potable, l'assainissement eaux usées - eaux pluviales, l'énergie électrique, les télécommunications et l'éclairage public. Les acquéreurs devront réaliser à leurs frais le raccordement de leur construction aux points de branchements. Des antennes sont réalisées par l'aménageur afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs

Les réseaux devront être réalisés par conduites ou câbles enterrés.

### **Article 15 : Voirie**

---

Le dessin de la voirie respectera le **plan de composition** joint dans le présent dossier. La réalisation des voies internes, des cheminements piétons et des espaces verts sera assurée par l'aménageur.

### **Article 16 : Servitudes**

---

Les acquéreurs ne pourront s'opposer à la présence de bornes de distribution électrique, téléphonique ... dans leur lot en limite de voirie.

Ils seront responsables des dégâts éventuels provenant de leur fait. Ils devront aussi permettre le passage dans leurs propriétés des agents d'entretien, et éventuellement toute intervention sur les canalisations.

## **Titre V : Modification du règlement**

### **Article 17 : Modification du règlement**

---

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire, et des modifications ne peuvent intervenir que par la voie d'arrêté municipal modificatif.

### **Article 18 : Approbation municipale**

---

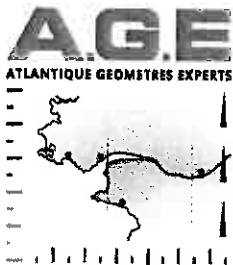
Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager.

**MAITRISE D'OUVRAGE**

**S.A.R.L. LES GRANDS  
ARBRES**

6, rue de Thessalie  
44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE

**GEOMETRE - EXPERT  
MAITRISE D'OEUVRE**



**ATLANTIQUE  
GEOMETRES EXPERTS**

**Etienne PRINCE**

*Géomètre-Expert DPLG*

**Stéphanie PRIEUR-DELAGE**

*Géomètre-Expert DPLG*

**Fabien PALFROY**

*Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT*

55, avenue Lajarrige - BP n°3

44 500 LA BAULE

Tél 02 40 42 78 40 - Fax 02 40 42 78 43

e.prince@age-lb.com

10, rue Louis Pasteur

44 600 SAINT-NAZAIRE

Tél 02 40 66 00 04 - Fax 02 40 66 00 06

f.feullade@age-lb.com

420, route de la Janvrie - BP n°1412

44 214 PORNIC cedex

Tél 02 40 82 01 44 - Fax 02 40 82 59 88

contact@prieur-ge.fr

3, place des Enfants Nantais

44 000 NANTES

Tél 02 40 74 55 23



**Agence CITTE CLAES**

**ARCHITECTE URBANISTE**

6, rue Gustave Eiffel

44 800 SAINT-HERBLAIN

Tél: 02 51 78 67 67

Fax: 02 51 78 67 68

agence.citte-claes@citte.biz

Département de la LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE SAINT-LYPHARD

# LES GRANDS ARBRES

## MODIFICATIF N°5

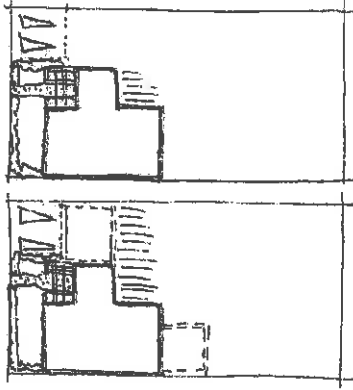
### Annexe - Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères

Juillet 2011		Dossier : 08.371	Annexe
Ind.	Date	Modifications	
B	Nov. 2016	Mises à jour	
C	Déc. 2016	Mises à jour	
D	Janv. 2017	Mises à jour article "Annexes"	

<p><b>1. IMPLANTATION</b></p>	<p><b>PRINCIPES</b></p> <p>Le plan définit des zones constructibles suivant le type de construction ou bâtiment envisagé. L'objectif est de générer une composition harmonieuse depuis l'espace public et de rationaliser l'utilisation de la surface de parcelles. Il s'agit également d'optimiser l'implantation pour permettre la réalisation de constructions passives et de penser à l'évolution des constructions dans le temps et faciliter les extensions.</p>
<p><b>RÈGLES</b></p>	<p><b>Définition des implantations</b></p> <p>Les implantations sont définies pour optimiser l'occupation du terrain et combiner exposition solaire, ombre portée et qualité de l'espace publique. Sont ainsi définis plusieurs secteurs d'implantation de la façade de la construction principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▽ Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 2,00 m par rapport à l'alignement</li> <li>▽ Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 3,00 m par rapport à l'alignement</li> <li>▽ Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 5,00 m par rapport à l'alignement</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives, les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▽ devront être implantées sur certaines limites séparatives</li> <li>▽ pourront être implantées sur certaines limites séparatives ou devront s'en dégager. Dans ce cas, un recul minimum de 3 mètres est demandé.</li> </ul>

COMMENTAIRES

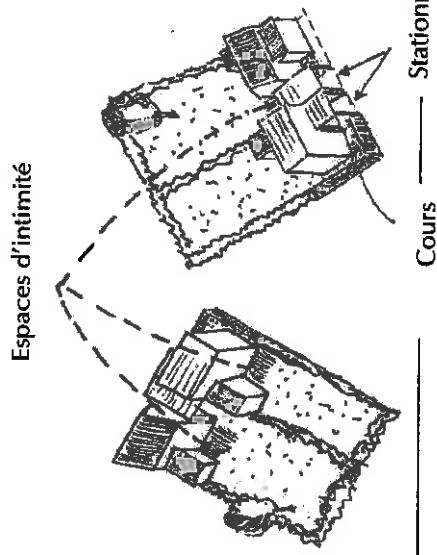
V L'implantation de la construction doit permettre les extensions futures de la construction en hauteur ou en plan.



V II est important de réfléchir à l'accès au jardin depuis la rue, surtout pour les quelques parcelles qui ne sont pas bordées par une continuité piétonne. Le stationnement couvert est une réponse à la gestion de l'accès.

V La composition des volumes construits sur la parcelle doit permettre de dégager des espaces d'intimité non visible depuis les espaces publics.

COMMENTAIRES



## 2. VOLUMETRIE

### PRINCIPES

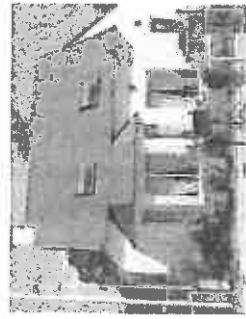
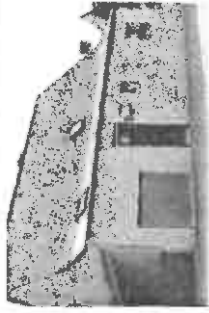
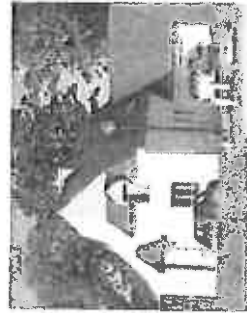
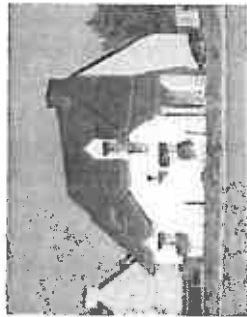
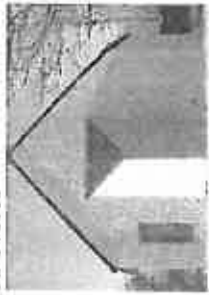
La volumétrie de la construction participe à la cohérence de l'ensemble du quartier. Il est important d'avoir des volumes qui tiennent compte des autres constructions et facilitent les extensions et implantations en limite

### RÈGLES

- ▽ Travailler sur une volumétrie simple à base parallélépipédique
- ▽ Animer ces façades de décrochés mais ayant une cohérence avec l'ensemble des volumes ; travailler ensemble les décrochés de volumes et de toiture sans générer de grands pans de murs aveugles
- ▽ Eviter de systématiser les pans coupés, les éléments en saillie, les coyaux et croupes de toitures, ensemble de dispositifs engendrant des surcoûts mais pas de cohérence
- ▽ Les formes simples supportent facilement l'ajout de volumes secondaires simples comme les extensions ou les vérandas
- ▽ Eviter de créer des décrochés de volumes générant des espaces extérieurs de petite taille, compris entre le mur de la construction et la clôture; ceci est un espace perdu où vont s'accumuler les feuilles et où la façade risque de verdir par manque de ventilation ou par excès d'ombres portées.
- ▽ Traiter et qualifier les façades des constructions situées en pignon sur voie afin d'assurer la qualité du traitement d'ensemble. Ce traitement peut être un jeu de pignons, matériaux, de volume ou d'ouvertures (jour de souffrance ou ouvrants).

**EXEMPLES**

**A éviter**



**A susciter**

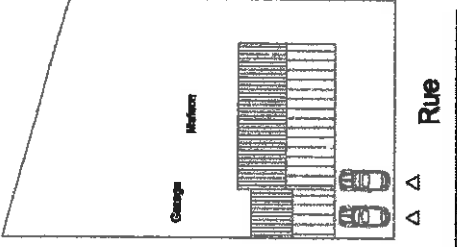
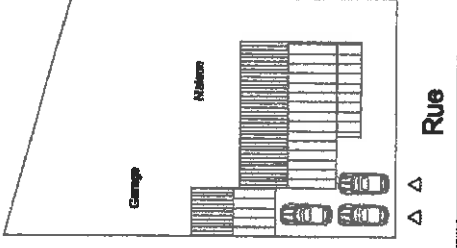
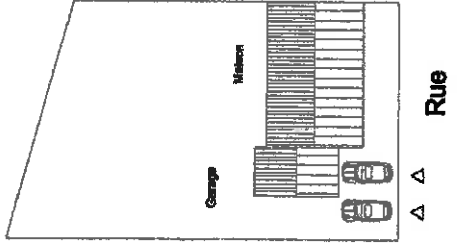


Source :

CAUB 56 « le lotissement pour un projet de qualité » Mars 2005



### 3. STATIONNEMENT

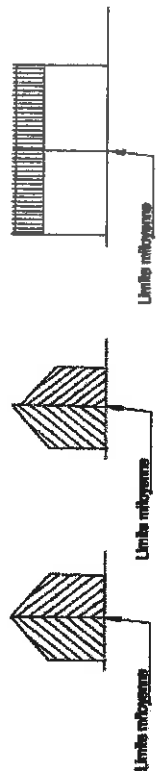
<p><b>PRINCIPES</b></p>	<p>L'objectif est de dégager l'espace public du stationnement des résidents afin de rendre ces espaces plus agréables à vivre et assurer la sécurité de tous les usagers</p>
<p><b>RÈGLES</b></p>	<p>Il est demandé deux places de stationnement par logement.</p>
<p><b>EXEMPLES</b></p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p style="text-align: center;">Exemple de stationnement imposé au sud de la parcelle</p>

**4. ANNEXES**

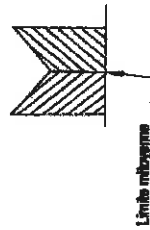
<b>PRINCIPES</b>	Les annexes sont à traiter avec le même soin que la construction principale. Elles participent pleinement à l'image globale et au confort des habitants du quartier
<b>REGLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∇ L'implantation des annexes doit respecter les règles du PLU en vigueur</li> <li>∇ Les annexes sont des constructions secondaires détachées de la construction principale.</li> </ul>
<b>COMMENTAIRES</b>	<p>Par définition, les annexes sont des bâtiments de faible importance. Leur volume doit être simple et harmonieux. Les annexes des constructions principales à destination d'habitation (garages, ateliers...) doivent être traitées extérieurement avec le même soin que la construction principale. Les abris en bois sont admis à condition que leur emprise au sol n'exécède pas 20 m<sup>2</sup>. Des plantations pourront être exigées en vue d'une meilleure intégration dans le paysage.</p>

Les implantations d'annexes doivent tenir compte de la position des éventuelles annexes des propriétés voisines : l'adossement sur l'une d'entre elle pourra être recherché. De même, la réalisation concomitante d'annexe par deux voisins ne peut être qu'encouragée par souci de cohérence générale.

**Implantations des annexes recommandées**



**Implantation des annexes à interdire**



COMMENTAIRES

**5. HAUTEUR**

<p><b>PRINCIPES</b></p>	<p>La hauteur des constructions doit permettre une bonne insertion du bâtiment dans son environnement.                  Au sein d'une même construction, les jeux de hauteur doivent contribuer à la qualité et la bonne insertion du projet dans le site.</p>
<p><b>REGLES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ La hauteur des bâtiments situés dans la bande implantation des constructions principales est de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</li> <li>▽ L'aménagement des combles est autorisé.</li> <li>▽ En limite séparative, la hauteur des annexes est de 3.50 mètres à l'égout ou à l'adossement</li> </ul>
<p><b>EXEMPLES</b></p>	<div style="text-align: center;"> <p>3.50 m maximum Adossement à la limite</p> <p>3.50 m maximum Adossement à la limite</p> <p>3.50 m maximum Adossement à la limite</p> </div> <p style="text-align: center;"><b>Annexe</b></p>

## 6. OUVERTURES, FAÇADES ET TOITURES

PRINCIPES	<p>Les ouvertures et toitures font partie intégrante de la construction et de la composition des façades. Leur composition et organisation doivent être en cohérence avec les volumes, les vues offertes et la fonction des pièces éclairées.</p> <p>De même, les façades visibles depuis l'espace public doivent être traitées pour participer à la qualité du quartier.</p>
REGLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ Il est demandé que les façades visibles depuis l'espace public n'offrent pas de pans aveugles importants. Par contre, une animation par un jeu de matériaux est recommandée (enduit lissé, enduit creux ou taloché ; changement de matériaux, jeu de couleurs d'enduit ; positionnement de volets, encadrement d'ouvertures ; marquage de soubassement et/ou couronnement...)</li> <li>▽ Il faut rechercher un ordonnancement des ouvertures, y compris pour des fenêtres de toit ou lucarnes. La façade doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.</li> <li>▽ Le nombre de type d'ouvertures doit être limité afin d'éviter l'effet « catalogue » et donné une cohérence d'ensemble.</li> <li>De même, la taille et la forme des ouvertures doivent être en cohérence avec la fonction de la pièce éclairée. Il faut également positionner les grandes ouvertures vers les jardins et dans les pièces de vie et les petites ouvertures vers le nord et les pièces de services.</li> <li>▽ Conformément au plan masse, les pignons donnant vers l'espace public doivent être traités comme les façades à part entière et ne pas se limiter à de simple pan aveugle ou sans animation. Des jeux de matériaux, d'ouvertures ou de volume doivent être réalisés.</li> <li>▽ Les lucarnes passantes sont préférées aux ouvertures de toit type « velux ». Dans le cas de pose de ces derniers, ils doivent être encastrés dans la toiture et faire à peine saillie</li> </ul>
COMMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ Des dispositifs d'énergie renouvelable en toiture doivent être encastrés et ne pas faire saillie</li> <li>▽ Les souches de cheminée sont localisées au faîtage, de préférence en pignon ou en lien avec un décroché de toiture</li> </ul>

## 7. CLOTURES ET VEGETAUX

<b>PRINCIPES</b>	<p>La clôture est l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Sa composition peut évoluer dans le temps surtout lorsqu'elle est végétale, paramètre à intégrer dans le choix des essences. La pose de clôtures doit permettre de dégager des secteurs d'intimité au niveau de la construction principale. Les clôtures ne sont pas forcément identiques sur tout le linéaire de la parcelle et offrir des secteurs plus « opaques » que d'autres</p>
<b>RÈGLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ Les caractéristiques des clôtures sont à préciser dans le permis de construire.</li> <li>▽ La pose de clôtures n'est pas obligatoire ; en l'absence de clôtures, la pose d'une bordurette ou d'une bordure arasée est obligatoire pour délimiter l'espace public et privatif.</li> <li>▽ En limite d'espaces publics (voie, espaces verts, cheminements piétons), la clôture est constituée d'une haie vive composée d'essences locales, doublée d'un grillage de 1.80m de haut maximum, situé côté privatif de la voie, derrière la haie.</li> <li>▽ En limite séparative, application des règles du PLU en vigueur.</li> <li>▽ L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</li> </ul> <p>Sont interdites les clôtures en plaque pleine de béton moulé, en tubes métalliques.</p> <p>Les haies seront constituées de plusieurs essences, de préférence de hauteur variable. Il est intéressant qu'elles soient en forme de bosquets par endroit.</p> <p>Sont à proscrire les murs végétaux rigides. Les thuyas, cyprès, hybrides et lauriers palmes sont interdits.</p>

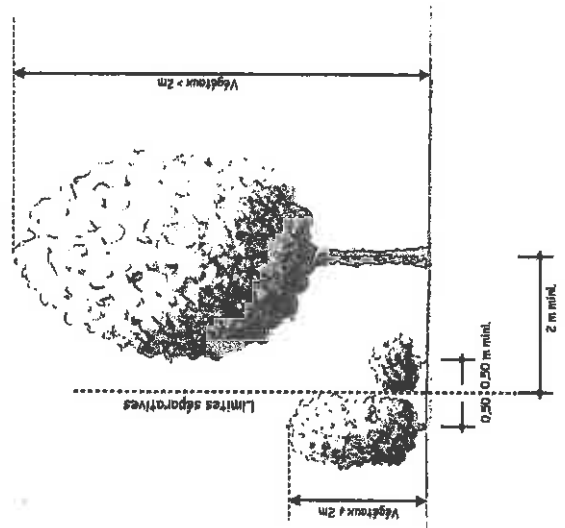
Les plantations créent l'ambiance de chaque parcelle mais participent intégralement à l'image générale du quartier dans lequel elles se situent et, à plus grande échelle, au caractère paysager et patrimonial de la commune. Aussi faut-il porter une attention particulière à :

- une animation végétale tant dans les couleurs, les formes que dans les saisons par le mélange de plusieurs essences
- une certaine cohérence des végétaux

V La pose de muret en clôture peut être combinée avec la construction d'annexes ou de volume principal de la construction.

La hauteur des végétaux est réglementée par le Code Civil. Tout végétal situé entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété doit être de 2 mètres de haut maximum. Au-delà de 2 mètres de haut, il doit se situer à plus de 2 mètres de la limite de propriété.

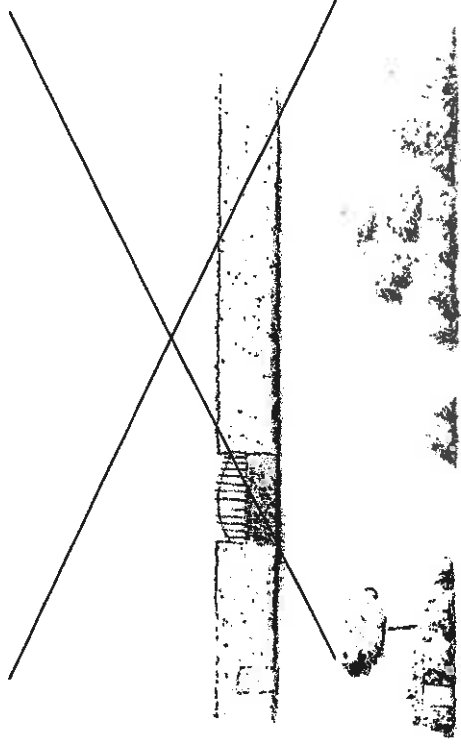
Le choix des essences doit se faire dans le guide édité par le Parc de Brière : « choisir les ARBRES et ARBUSTES pour NOS PAYSAGES de Brière » consultable et téléchargeable à l'adresse : <http://www.parc-naturel-briere.fr>. De même, il est demandé aux acquéreurs de respecter la charte de l'habitat vis-à-vis notamment des pesticides.



COMMENTAIRES

L'axe de la plantation sera positionné en retrait de l'alignement ou de la limite du domaine public, d'une distance minimale de 0.50m.

Les haies seront constituées de plusieurs essences, de préférence de hauteur variable. Il est intéressant qu'elles soient en forme de bosquets par endroit.





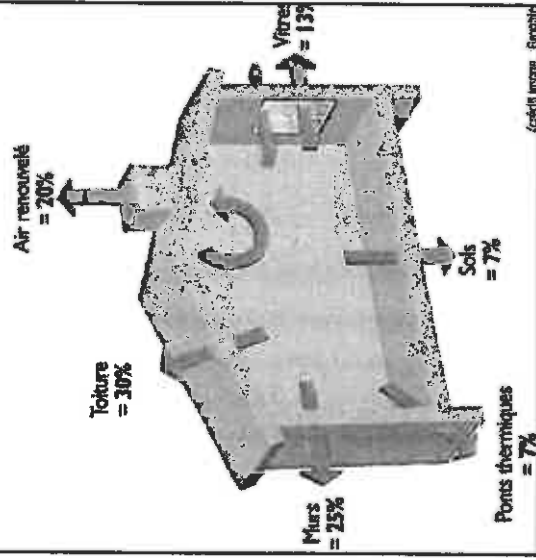
## 8. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

	ENERGIE ET THERMIE
<ul style="list-style-type: none"> <li>∇ Limiter les consommations d'énergie par l'utilisation des matériaux peu consommateurs (électro-ménager classe A+, multi-prises à interrupteur...)</li> <li>∇ Economiser l'énergie nécessaire à la production d'eau chaude par :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un positionnement optimum des pièces d'eau entre elles et vis-à-vis des chauffe-eaux afin de réduire le linéaire du tuyau et les déperditions de chaleur</li> <li>- L'isolation des tuyaux d'eau chaude</li> <li>- La pose de robinets thermo-statistiques</li> </ul> </li> <li>∇ Favoriser une isolation plus performante des constructions (par l'extérieur, isolation des combles, limitation des ponts thermiques...)</li> <li>∇ Diversifier les ressources de production ou de captation de chaleur (apport solaire passif, mur trombe, poêle, chaudière à bois, géothermie, puits provençal, ventilation double flux...)</li> <li>∇ Limiter les déperditions par des formes plus compactes (une maison à étage connaît moins de déperdition qu'une maison de plain-pied à surface égale)</li> <li>∇ Adapter la ventilation comme la ventilation hygro-réglable, l'ouverture régulière mais de courte durée des fenêtres même en hiver</li> <li>∇ Eviter les surchauffes : protection solaire adaptée, composition avec le végétal extérieur à feuilles caduques, sur-ventilation nocturne...</li> <li>∇ Assurer le confort thermique en évitant les deltas de température important par : des logements traversants donnant sur deux orientations solaires ; des systèmes constructifs à forte inertie (dalles, monomur, briques, béton cellulaire, matériaux expansés...) ; la pose de thermostat d'ambiance.</li> <li>∇ Utiliser des systèmes d'énergies renouvelables comme le chauffe-eau solaire, les panneaux solaires...</li> </ul>	

ENERGIE ET THERMIE

**Protéger les installations**  
 Le ballon d'eau chaude et les canalisations sanitaires font partie des éléments à isoler thermiquement, surtout s'ils sont situés dans un local non chauffé.

**Pertes de chaleur d'une maison individuelle non isolée**



- ▽ Assurer un bon niveau d'éclairage naturel dans les pièces de vie. Un niveau d'éclairage naturel satisfaisant est donné par une surface de vitrage hors tout égale à 20% de la surface de la pièce.

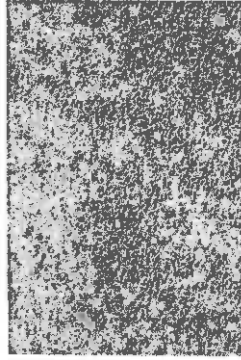
CONFORT VISUEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ Privilégier les fenêtres horizontales dans les petites pièces qui sont alors plus facilement logeables</li> <li>▽ Optimiser un bon éclairage, taille des fenêtres et isolation</li> <li>▽ Penser à positionner la fenêtre de manière pertinente par rapport au reste de la façade et par rapport aux vues offertes par l'ouverture. Ainsi, pour rythmer une façade 2 ou 3 petites fenêtres sont peut être intéressante plutôt qu'une moyenne.</li> </ul>
ACOUSTIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ Penser à assurer une bonne acoustique à l'intérieur du logement en :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distinguant la zone de nuit des zones de jour</li> <li>- Renforçant le niveau d'isolement acoustique des cloisons séparant les zones de nuit des zones de jour</li> <li>- En évitant d'utiliser trop de matériaux réverbérants (carrelage, certaines peinture...) ou en dimensionnant bien les volumes pour éviter la résonance du son (cage d'escalier, hall d'entrée...)</li> </ul> </li> <li>▽ Penser à assurer une bonne acoustique entre les logements par la localisation du garage ou pièces de services du côté de la limite séparative</li> <li>▽ Par rapport aux bruits extérieurs, éviter les bouches d'air dominant sur les façades sur voie passante et bien isoler les ouvertures</li> <li>▽ En cas de ventilateur extérieur, éviter d'orienter ceux-ci vers les façades voisines ou de les positionner face à des murs réverbérants en limite séparative.</li> <li>▽ Réaliser une lame d'air ou de matériau isolant acoustique extérieur entre deux constructions en limite séparative</li> <li>▽ Limiter l'utilisation de matériaux réverbérants à l'extérieur au niveau des terrasses (carrelage, mur en parpaings...)</li> </ul>

<p><b>ACOUSTIQUE</b></p>	<p><b>&gt; Le bruit</b> Echelle des bruits (dB = décibels)</p> <table border="1"> <tr> <td>120 à 130 dB</td> <td>douloureux à entendre (réacteur d'avion à proximité)</td> </tr> <tr> <td><b>120 dB</b></td> <td><b>seuil de douleur (circuit automobile)</b></td> </tr> <tr> <td>100 à 120 dB</td> <td>très difficile à supporter (discothèque, cris)</td> </tr> <tr> <td>85 à 100 dB</td> <td>pénible à entendre (marteau piqueur à moins de 5 mètres)</td> </tr> <tr> <td><b>85 dB</b></td> <td><b>seuil de risque</b></td> </tr> <tr> <td>70 à 85 dB</td> <td>broyant mais supportable (grand boulevard animé, bruits du métro)</td> </tr> <tr> <td>55 à 70 dB</td> <td>bruits courants (conversation à voix plus forte, brouhaha de la ville, télévision)</td> </tr> <tr> <td>40 à 55 dB</td> <td>assez calme (conversation normale, campagne)</td> </tr> <tr> <td>20 à 40 dB</td> <td>calme (voilier sur une mer calme)</td> </tr> <tr> <td>10 à 20 dB</td> <td>très calme (chuchotements, feuillage agité par la brise)</td> </tr> <tr> <td>5 dB</td> <td>quasi silence</td> </tr> <tr> <td>0 dB</td> <td>silence absolu (à 100 m)</td> </tr> </table> <p style="text-align: right; font-size: small;">(source : ADBME)</p>	120 à 130 dB	douloureux à entendre (réacteur d'avion à proximité)	<b>120 dB</b>	<b>seuil de douleur (circuit automobile)</b>	100 à 120 dB	très difficile à supporter (discothèque, cris)	85 à 100 dB	pénible à entendre (marteau piqueur à moins de 5 mètres)	<b>85 dB</b>	<b>seuil de risque</b>	70 à 85 dB	broyant mais supportable (grand boulevard animé, bruits du métro)	55 à 70 dB	bruits courants (conversation à voix plus forte, brouhaha de la ville, télévision)	40 à 55 dB	assez calme (conversation normale, campagne)	20 à 40 dB	calme (voilier sur une mer calme)	10 à 20 dB	très calme (chuchotements, feuillage agité par la brise)	5 dB	quasi silence	0 dB	silence absolu (à 100 m)
120 à 130 dB	douloureux à entendre (réacteur d'avion à proximité)																								
<b>120 dB</b>	<b>seuil de douleur (circuit automobile)</b>																								
100 à 120 dB	très difficile à supporter (discothèque, cris)																								
85 à 100 dB	pénible à entendre (marteau piqueur à moins de 5 mètres)																								
<b>85 dB</b>	<b>seuil de risque</b>																								
70 à 85 dB	broyant mais supportable (grand boulevard animé, bruits du métro)																								
55 à 70 dB	bruits courants (conversation à voix plus forte, brouhaha de la ville, télévision)																								
40 à 55 dB	assez calme (conversation normale, campagne)																								
20 à 40 dB	calme (voilier sur une mer calme)																								
10 à 20 dB	très calme (chuchotements, feuillage agité par la brise)																								
5 dB	quasi silence																								
0 dB	silence absolu (à 100 m)																								

**EAU**

- ▽ Limiter la consommation d'eau par :
  - la pose de robinet mitigeur/thermostatique, aérateur – mousseur, pommeau de douche économique
  - la pose de chasse d'eau à double débit
  - la lutte contre les fuites d'eau.
- ▽ Récupérer l'eau de pluie :
  - Dans une cuve de récupération pour arroser le jardin, laver la voiture...
  - Dans une cuve pour alimenter un double circuit d'eau dans la maison, allant dans les wc et les machines.

**Chaque parcelle peut comprendre une cuve de récupération des eaux de pluie. Celle-ci doit alors figurer sur le plan masse du permis de construire.**



EAU

- ▼ Eviter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements, les terrasses et les cheminements, les toitures végétalisées.

