

PA10₁. Règlement littéral

Commune de Sucé-sur-Erdre

Opération : « La Mahère : Zone nord »

Le présent règlement, en application des textes en vigueur, précise les règles et servitudes d'intérêt général imposées sur l'opération « La Mahère : Zone nord », conformément aux prescriptions applicables à la zone 1AUb du PLUi en vigueur.

L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme s'applique dans le présent lotissement.

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

Seuls certains articles sont concernés.

Il 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 (Cf. PA10₂).

Table des matières

DEFINITIONS	3
REGLEMENT	4
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	4
ARTICLE 1AU 1.1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 1AU 1.2 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES	4
ARTICLE 1AU 1.3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	4
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	4
ARTICLE 1AU 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	4
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE	4
IMPLANTATION DES ANNEXES NON-ACCOLEES ET DES PISCINES	5
IMPLANTATION DU PREAU COUVERT POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES	5
ARTICLE 1AU 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	6
LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
LES TOITURES	6
L'ASPECT DES MURS DE LA CONSTRUCTION	8
FERMETURES ET OUVERTURES	9
INTEGRATION ARCHITECTURALE DES ELEMENTS TECHNIQUES	10
LES CLOTURES	10
LA PALETTE VEGETALE	14
PORTILLON	16
ARTICLE 1AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE 1 AU 2.4 - STATIONNEMENT	16
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	16
ARTICLE 1AU 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	16
ACCES	16
VOIE DE CIRCULATION	16
COLLECTE DES DECHETS	16
ARTICLE 1 AU 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	16
EAU POTABLE	17
ASSAINISSEMENT	17
ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION	17
TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	18

Définitions

Annexe : Construction détachée de la construction principale, implantée sur la même unité foncière, telle que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, etc., et ne visant pas la création de logement supplémentaire. Les annexes du PLUi ne comprennent pas les piscines, non couvertes ou couvertes d'une construction ne générant pas de Surface de Plancher (*Sources : PLUi*). Attention : Le présent document régleme les annexes non-accolées à la construction principale.

Abri de jardin : L'abri de jardin est considéré comme une annexe lorsque celui-ci n'est pas accolé à la construction principale. Attention : Le présent document régleme l'abri de jardin (implantation, hauteur, ...).

Construction principale : Concerne toutes les constructions hors extension à une habitation et annexe à une habitation (*Sources : PLUi*).

Emprise commune : Est considérée comme une emprise commune toutes les emprises publiques et toutes les emprises qui ne font pas partie des lots et ilots privés.

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle concerne toutes les constructions dépassant de plus de 0m60 le niveau du sol naturel (*Sources : PLUi*).

Façade : Ensemble des parois extérieures d'une construction hors toiture. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (*Sources : lexique national d'urbanisme*).

Faitage : Arête supérieure d'un toit (*Source : CAUE*).

Houppier : Ensemble des branches, rameaux et feuillage d'un arbre (*Sources : PLUi*).

Piscine et annexe de piscine : Le présent règlement distingue le terme « piscine » et « annexe de piscine ». Est considéré comme « piscine » uniquement l'emprise du bassin. Est considéré comme « annexe de piscine » les ouvrages et/ou le local technique nécessaires pour son fonctionnement et son entretien. L'annexe de piscine est considérée comme une annexe lorsque celle-ci n'est pas accolée à la construction principale.

Règlement

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1AU 1.1 - Usage des sols et destination des constructions

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

Article 1AU 1.2 - Usage des sols et destination des constructions soumis à conditions particulières

Une seule construction à destination d'habitation par parcelle.

L'annexe non-accolée (hors garage ou carport) est autorisée dans la limite d'une par logement.

L'opération est essentiellement destinée à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- La superficie nécessaire à cette activité ne remet pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- 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 soit prévue sur le lot.

Article 1AU 1.3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 2.1 - Implantation et volumétrie

Implantation 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) et aux dispositions des articles de la zone 1AU du PLUi en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

L'étude d'avant-projet, avant dépôt du Permis de Construire, fera obligatoirement l'objet d'un avis de l'architecte conseil de l'opération. Le dossier de Permis de Construire ne pourra être déposé en mairie qu'avec le visa favorable de cet architecte conseil.

Les zones d'implantation prédéterminées des volumes RDC et R+1 ou R+comble pourront varier d'1m en + ou en - pour permettre une meilleure adaptabilité des projets. Toutefois les implantations devront être conformes aux règles du PLUi en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

Une zone constructible pour l'implantation d'un potentiel futur carport ou préau apparaît sur le règlement graphique. 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.

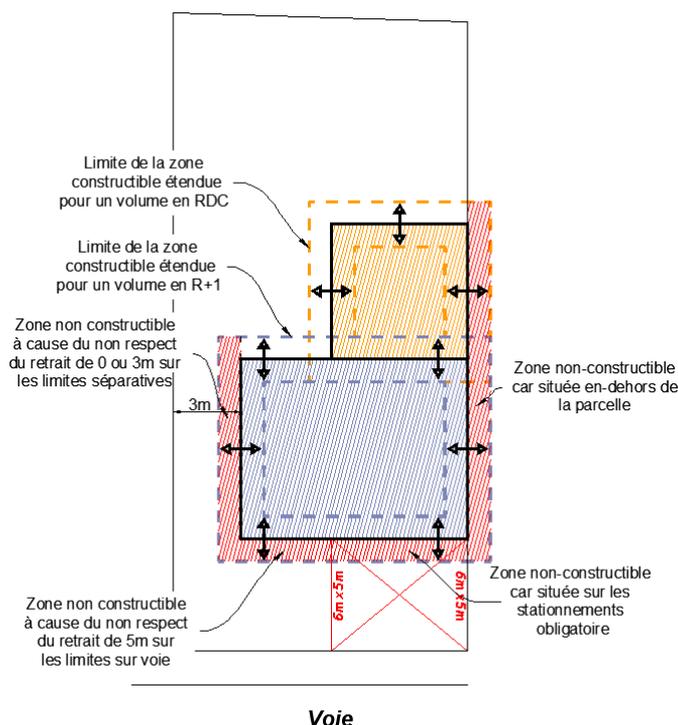


Figure 1 : Schéma représentant sur quelques cas la règles d'extension des zones constructibles

Pour les lots 1, 2 et 5 à 8, la construction principale devra obligatoirement être édifiée en contact sur la limite séparative (ou en retrait de 3m par rapport à la limite de propriété nord du lot 5) sur un linéaire de 7m minimum de manière à constituer un ensemble bâti homogène. Cette ligne d'attache pourra éventuellement être assurée par un préau, non clos, couvert dans le même type que la construction principale.

Du fait de sa situation en entrée de quartier et à proximité immédiate de la voie principale, la façade nord de la construction du lot 5 devra faire l'objet d'un travail architectural soigné (cf. PA10₂).

Implantation des annexes non-accolées et des piscines

Tous les locaux de services tels que le garage, la buanderie, le séchoir, seront obligatoirement inclus dans le volume de la construction principale. Seuls les abris de jardins, les préaux pour le stationnement des véhicules, les bûchers, les piscines et les annexes de piscine pourront être implantés séparément de l'habitation. Ces éléments devront être réunis en une seule construction (excepté pour la piscine).

Cette annexe non accolée pourra être édifiée en dehors des zones constructibles, elle ne devra toutefois pas être implantée au niveau des zones non-aedificandi représentées sur le règlement graphique (cf. PA10₂). De plus, l'implantation de cette annexe non-accolée devra respecter les règles d'implantation dictées dans le PLUi à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

L'implantation des piscines devra se faire obligatoirement en retrait minimum de 5m par rapport aux emprises communes et de 3m par rapport aux limites séparatives entre deux lots privés.

Implantation du préau couvert pour le stationnement des véhicules

L'emplacement réservé pour le stationnement non clos obligatoire pourra être couvert par un préau, implanté séparément de l'habitation,

Article 1AU 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La hauteur des constructions

Les maisons

Les hauteurs à l'égout seront, pour les maisons individuelles de :

- 3m20 maximum sur sol fini intérieur pour les parties en RDC,
- 5m80 maximum sur sol fini du RDC intérieur pour les parties en R+1 ou R+comble.

Dans le cas d'un toit terrasse, la hauteur maxi à l'acrotère est fixée à :

- 3m50 pour les parties en RDC,
- 6m50 pour les parties en R+1 ou R+comble.

Les lots devront obligatoirement respecter la cote de dalle indiquée sur les plans.

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

L'annexe non-accolée (excepté le préau couvert pour le stationnement des véhicules)

La hauteur de l'annexe non-accolée ne devra pas dépasser 2m50 au faitage.

Le préau couvert pour le stationnement des véhicules

La hauteur de l'annexe non-accolée ne devra pas dépasser 3m de hauteur maximum.

Les toitures

La construction principale

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°.

Les lots 3 à 8 devront respecter un sens de faitage de la construction principale conformément à la flèche indiquée sur le règlement graphique (cf. PA10₂). Un sens de faitage secondaire pourra être accepté si celui-ci ne dépasse pas 50% du linéaire du faitage principal.

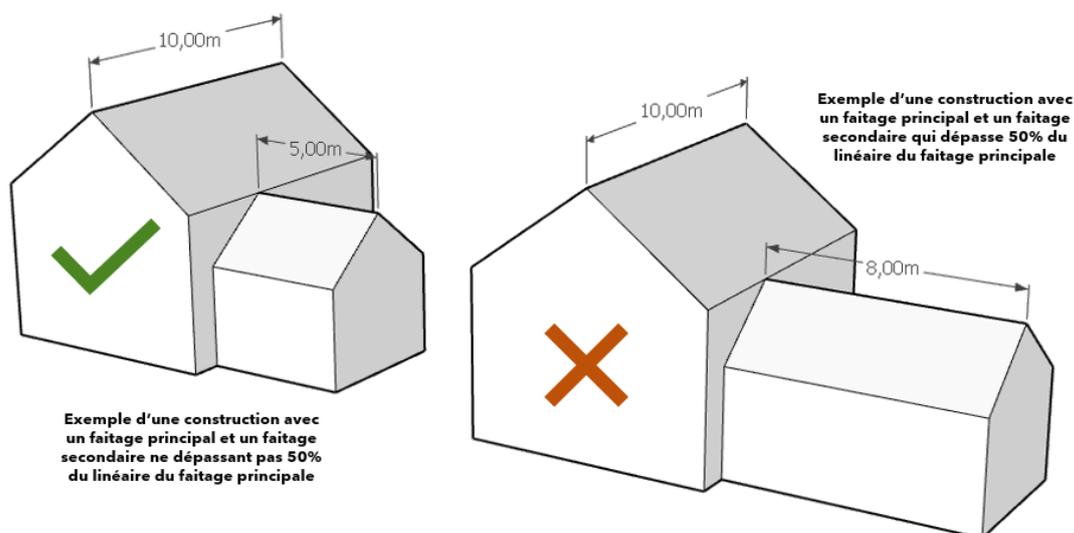


Figure 2 : Schéma expliquant ce qui est admis ou non en matière de faitage principal et secondaire

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

Dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère devra être horizontal et l'étanchéité ne devra pas être visible. La toiture terrasse devra être soit végétalisée, soit recouverte d'un lit de gravillons.

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 constructions voisines de l'énergie solaire.

Les toitures de deux constructions mitoyennes devront se raccorder harmonieusement. Le recollement des projets voisins devra figurer dans les documents de Permis de Construire provisoire transmis à l'architecte conseil, afin de pouvoir juger de la cohabitation entre les projets.

Dans le cas d'une toiture terrasse en R+1, celle-ci ne devra pas excéder 50% de l'emprise totale de la construction principale.

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

Les croupes et les toitures cintrées ne seront pas autorisées.

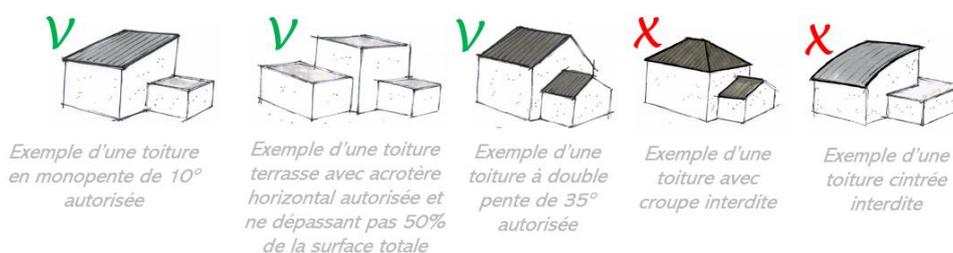


Figure 3 : Croquis représentant les types de toitures autorisés ou non

Dans le cas d'une toiture terrasse, le volume de l'étage (R+1) ne devra pas excéder 50% de l'emprise totale de la construction principale.

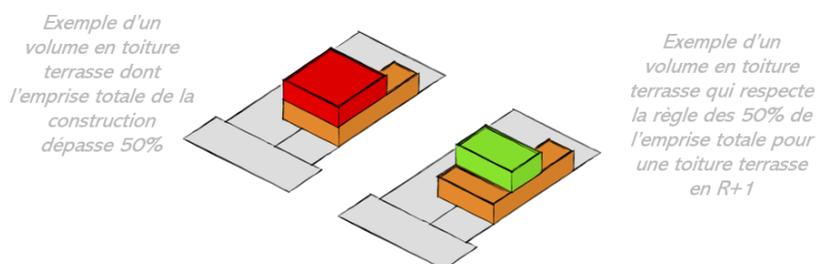


Figure 4 : Croquis permettant d'illustrer la règle des 50% de l'emprise totale pour une toiture terrasse en R+1

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

Les matériaux de toiture pourront être en ardoise, cuivre, zinc, acier.

Les ardoises synthétiques seront interdites.

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 encadrés.

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

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

L'annexe non-accollée (excepté pour le préau couvert pour le stationnement des véhicules)

L'annexe non-accollée devra être avec une toiture terrasse conformément au schéma de principe joint.

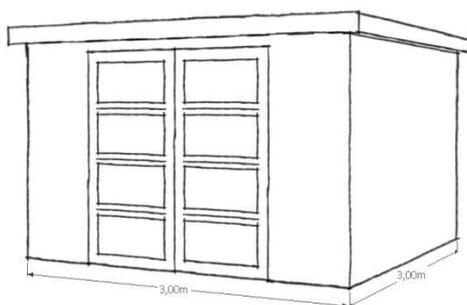


Figure 5 : Schéma de principe de l'annexe non-accolée souhaitée sur les lots libres

Le préau couvert pour le stationnement des véhicules

Le préau couvert pour le stationnement des véhicules devra être avec une couverture en bac acier d'une monopente pente de 5%.

L'aspect des murs de la construction

La construction principale

Généralités

Il sera encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono matériau). Il sera possible de souligner un élément architectural comme un panneau entre deux portes fenêtres, ou un volume secondaire, par une teinte plus soutenue. En revanche, les bandes plus soutenues entre deux fenêtres ne seront pas autorisées.

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.

Pour les volumes principaux et secondaires, il sera autorisé l'utilisation de matériaux tels que la pierre agrafée, le bardage zinc ou métallique à joint debout.

La couleur d'enduit

Lorsque la construction nécessite d'être enduite, la couleur du volume principal et secondaire 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 d'enduits obligatoire à choisir parmi ces trois références pour les volumes principaux :



Blanc de la côte (RAL 9010 ou similaire),



Ton pierre (RAL 1013 ou similaire)



Ton Aquitaine (RAL 7038 ou similaire)

Teintes d'enduits obligatoire à choisir parmi ces trois références pour les volumes secondaires, les espaces entre deux portes-fenêtres, des renforcements et autres éléments architecturaux :



Gris Ouessant (RAL 7047 ou similaire)



Carnac (RAL 7039 ou similaire)



Cévennes (RAL 7044 ou similaire)

D'autres coloris pourront être autorisés sur les volumes secondaires, sous réserve de la validation de l'architecte conseil.

Le bardage bois

Le bardage bois sera autorisé avec une teinte naturelle ou une teinte correspondant aux RAL définis ci-dessous.

Teintes de bardage obligatoire à choisir parmi ces trois références pour les volumes principaux (en dehors des teintes naturelles) :



Teintes de bardage obligatoire à choisir parmi ces trois références pour les volumes secondaires, les espaces entre deux portes-fenêtres en rez-de-chaussée, des renforcements et autres éléments architecturaux (en dehors des teintes naturelles) :



D'autres coloris pourront être autorisés sur les volumes secondaires, sous réserve de la validation de l'architecte conseil.

L'annexe non-accolée (excepté le préau couvert pour le stationnement des véhicules)

L'annexe non-accolée sera obligatoirement en ossature bois avec parement en bardage bois avec une teinte naturelle neutre et claire.

Le préau couvert pour le stationnement des véhicules

Le préau couvert pour les stationnements devra être constitué d'un système poteaux/poutres.

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.

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 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 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. Elles ne devront pas être visibles depuis les espaces communs.

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 de la construction principale 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-dessous.

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 conseil de l'opération dans le cadre du VISA architectural.

Plan de situation des différentes typologies de clôtures privées



Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte (côté accès principal) (Type 1)

En limite avec la voie de desserte (côté accès principal), les clôtures devront être composées obligatoirement d'une haie d'essences variées présentant au minimum cinq espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée (cf. PA10₃ Cahier des charges). Elle devra également être constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur de 1m50 maximum. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue.

Cette haie pourra être doublée d'un grillage rigide plastifié gris anthracite sur poteaux de même type d'une hauteur de 1m20 maximum. Ce grillage sera implanté obligatoirement avec un retrait d'au minimum 0m70 par rapport à la limite afin de permettre d'avoir le végétal au premier plan depuis les espaces communs.

Au pied de la haie, il est préconisé, pour limiter l'entretien et l'arrosage, de pailler cette emprise située entre la limite et le grillage.

Les plaques de béton en soubassement de la clôture seront autorisées mais ne devront pas présenter une hauteur supérieure de 0m25.

Sur ces limites, les lattes occultantes en PVC gris anthracite ou en bois à intégrer au grillage seront acceptés.

La fourniture et pose de la haie et du grillage sera à la charge de l'aménageur tandis que les éventuelles lattes occultantes seront quant à elles à la charge de l'acquéreur. L'entretien de l'ensemble de la clôture (haie + grillage) sera à la charge de l'acquéreur.

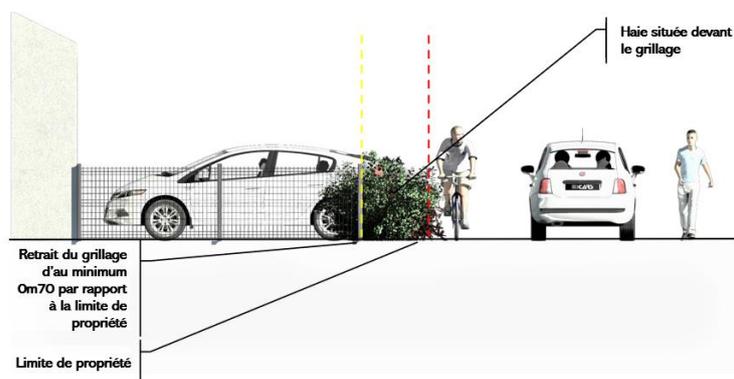


Figure 6 : Principe d'implantation du grillage et de la haie de type 1 en vue de profil

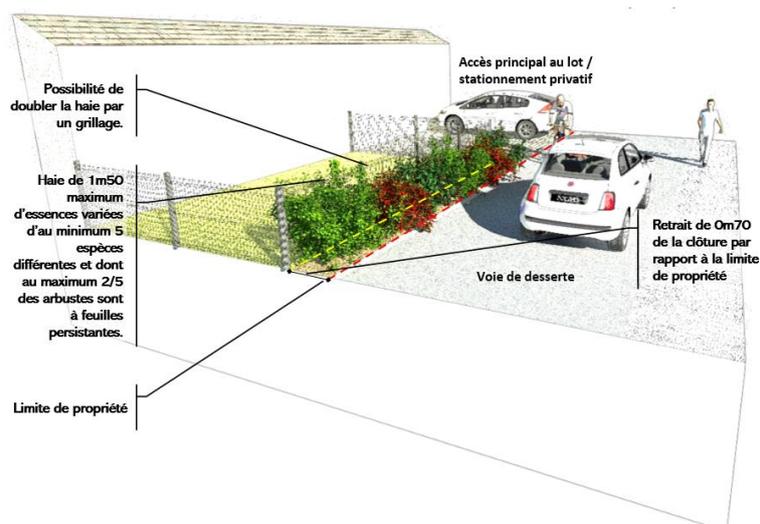


Figure 7 : Principe d'implantation du grillage et de la haie de type 1 en vue perspective

Les clôtures et haies situées en limite avec un espace commun (Type 2)

En limite avec un espace commun, les clôtures devront être composées obligatoirement d'une haie d'essences variées présentant au minimum cinq espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée (cf. PA10₃ Cahier des charges). Elle devra également être constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur de 1m80 maximum.

Cette haie pourra être doublée d'un grillage rigide plastifié gris anthracite sur poteaux de même type d'une hauteur de 1m50 maximum. Ce grillage pourra être implanté en limite de propriété.

Les plaques de béton en soubassement de la clôture seront autorisées mais ne devront pas présenter une hauteur supérieure de 0m25.

Sur ces limites, les lattes occultantes en PVC gris anthracite ou en bois à intégrer au grillage seront autorisées.

La fourniture et pose de la haie et du grillage sera à la charge de l'aménageur tandis que les éventuelles lattes occultantes seront quant à elles à la charge de l'acquéreur. L'entretien de l'ensemble de la clôture (haie + grillage) sera à la charge de l'acquéreur.



Figure 8 : Exemple de clôture rigide de couleur gris anthracite avec lame occultante en PVC de couleur gris anthracite.

Les clôtures et haies situées sous le houppier d'une haie arborée existante (Type 3)

En limite sous le houppier d'une haie arborée existante, les clôtures devront être composées obligatoirement d'une haie d'essences variées présentant au minimum cinq espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée présentée ci-dessous. Elle devra également être constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur de 1m80 maximum.

Cette haie sera doublée d'un grillage de type ursus léger (= grillage à mouton) sur poteaux en bois sans fondation d'une hauteur de 1m50 maximum. Ce grillage pourra être implanté en limite de propriété.

Sur ces limites, les lattes occultantes à intégrer au grillage ainsi que les soubassements en plaque de béton seront interdits.

La fourniture et pose du grillage sera à la charge de l'aménageur tandis que la fourniture et pose de la haie sera à la charge de l'acquéreur. L'entretien de l'ensemble de la clôture (haie + grillage) sera à la charge de l'acquéreur.

Les clôtures et haies situées en limite séparative entre deux parcelles privées (Type 4)

En limite séparative entre deux parcelles privées, les clôtures devront être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

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.

Les clôtures d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée ou en PVC seront interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.

les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1m80 dans leur totalité.

La fourniture, la pose et l'entretien de l'ensemble de la clôture (haie + grillage) sera à la charge de l'acquéreur.

La palette végétale

Les haies

Les caducs à petit développement - hauteur env. 1m à 1m50

- Abelia grandiflora	Abelia à grandes feuilles
- Amelanchier canadensis	Amélanchier du Canada
- Aronia arbutifolia	Aronia rouge
- Agastache anethiodora	Agastache anisée
- Berberis vulgaris	Epine-vinette
- Carpinus betulus	Charme
- Cornus alba	Cornouiller blanc (selon variété)
- Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
- Corylus purpurea	Noisetier pourpre
- Crataegus monogyna	Aubépine
- Euonymus alatus 'Compactus'	Fusain ailé
- Genista tinctoria	Genêt des teinturiers
- Ligustrum vulgare	Troène commun
- Nepeta nuda ou sibirica	Népéta haut
- Philadelphus 'Belle Etoile'	Seringat
- Potentilla fruticosa	Potentille arbustive (nombreuses variétés)
- Ribes rubrum	Groseillier à grappe
- Ribes sanguineum	Groseillier à fleurs
- Rosa sp (rugosa...)	Rosier rugueux
- Salix purpurea (dont variété 'Nana')	Saule pourpre
- Salix viminalis	Osier
- Sambucus ebulus	Sureau hièble
- Salvia officinale	Sauge officinale
- Spiraea crenata	Spirée crénelée
- Spiraea salicifolia L.	Spirée à feuilles de saules
- Syringa patula (variété 'Patula')	Lilas de Chine
- Viburnum opulus 'Compactum'	Viorne
- Viburnum tinus	Laurier tin

Les persistants à petit développement - hauteur env. 1m à 1m50

- Artemisia absinthium	Absinthe ou grande armoise
- Leonurus cardiaca	Agripaume (semi-persistant)
- Arbutus unedo 'Compacta'	Arbousier commun compact
- Buxus sempervirens	Buis
- Ceanothus (impressus, dentatus, gloriosus)	Céanothe
- Cistus purpurea	Ciste purpurea
- Cistus salviifolius	Ciste à feuille de sauge
- Mahonia aquifolium	Mahonia à feuille de houx
- Rosmarinus officinalis	Romarin
- Viburnum tinus (variété 'Eve Price')	Viorne tin naine

Les caducs à moyen développement - hauteur env. 2m et +

- Acer campestre	Érable champêtre
- Amelanchier ovalis	Amelanchier
- Colutea arborescens	Baguenaudier
- Cornus alba	Cornouiller blanc
- Cornus mas	Cornouiller mâle
- Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin (selon variété)
- Corylus avellana	Noisetier
- Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
- Forsythia x intermedia	Forsythia
- Lavatera arborea	Mauve en arbre

- Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille d'hiver
- Lonicera xylosteum	Chèvrefeuilles des haies
- Malus perpetu 'Evereste'	Pommier 'Evereste'
- Mespilus germanica	Néflier
- Philadelphus coronarius	Seringat commun
- Prunus cerasifera	Prunier myrobolan
- Prunus spinosa	Prunelier
- Pyrus piraster	Poirier commun
- Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif
- Rhamnus frangula	Bourdaïne
- Salix atrocinerea	Saule roux
- Salix cinerea	Saule cendré
- Sambucus nigra	Sureau noir
- Sambucus racemosa	Sureau à grappe
- Symphoricarpos orbiculatus	Symphorine
- Syringa vulgaris	Lilas commun
- Viburnum lantana ('Mohican' plus compact)	Viorne cotoneuse

Les persistants à moyen développement - hauteur env. 2m et +

- Arbutus unedo	Arbousier
- Ceanothus (tomentosus, impressus)	Ceanothe
- Ilex aquifolium varié	Houx
- Ligustrum vulgare	Troène commun
- Osmanthus heterophyllus	Osmanthe
- Prunus lusitanica	Laurier du Portugal
- Rhamnus alaternus ('Argenteovariegata')	Nerprun alaterne
- Quercus ilex	Chêne vert
- Teucrium fruticans	Germandrée arbustive
- Viburnum tinus	Viorne tin

Les arbres

Lors de la plantation des arbres, il faut bien prendre en compte leur développement à terme, y compris sur les parcelles riveraines (emprise du houppier par rapport à la façade, ombre portée du feuillage...). Pour des petits terrains, il est préférable de privilégier des arbres de petit développement ou des arbres fruitiers : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers....

Les arbres doivent s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences locales doivent être privilégiées en tenant compte de la nature du sol.

Seront privilégiés les arbres à racines pivotantes.

Les arbres à petit développement (liste non exhaustive) :

- Amelanchier lamarckii /arborea 'Robin Hill'	Amélanchier
- Cercis siliquastrum	Arbre de Judée
- Magnolia stellata	Magnolia
- Magnolia soulangeana	Magnolia
- Malus 'Evereste'	Pommier à fleurs
- Prunus avium 'Plena'	Merisier
- Prunus subhirtella	Cerisier fleurs
- Albizia julibrissin	Arbre à soie
- Lagerstroemia indica	Lilas des indes
- Parrotia persica	Arbre de fer
- Acer palmatum	Erable japonais
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Aubépine fleurs roses

Les arbres fruitiers préconisés (liste non exhaustive) :

- Cerisier
- Abricotier 'Précoce de Saumur'
- Pêche de vigne
- Poire 'Beurré des enfants nantais'
- Poire 'Beurré d'Anjou'
- Figuier 'Violet de Pouzauges'

Portillon

Aucun portillon ne pourra être installé par l'acquéreur pour donner un accès supplémentaire à l'espace commun autour de chez lui.

Les portillons seront uniquement autorisés en retour de l'enclave privative.

Le portillon devra être dans le même matériau que la clôture et ne devra pas dépasser une largeur de 0m90 et une hauteur de 1m20.

Article 1AU 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et aux abords des constructions

Sans objet

Article 1 AU 2.4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

Deux places de stationnements aériennes seront à créer sur l'emprise de la parcelle en plus d'un éventuel garage.

Ces deux places obligatoires, devront présenter une largeur d'au minimum 6m et une profondeur d'au minimum 5m. Leur emplacement devra être conforme au plan de composition d'ensemble du projet (cf. PA4).

Ces places devront obligatoirement être en revêtement perméable ou semi-perméable (graviers, pavés à joints engazonnés, mélange terre/pierre, ...).

Ces places devront rester ouvertes sur le domaine public, c'est à dire qu'aucun portail ou portillon ne sera autorisé en limite avec l'espace commun. Si un portail ou un portillon est souhaité, il prendra place en retour sur l'enclave.

Tout stationnement sur les voies de desserte est interdit en dehors des poches de stationnements visiteurs réservées à cet effet.

Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

Article 1AU 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé.

Voie de circulation

Sans objet

Collecte des déchets

Les jours de collecte, les bacs devront être apportés au niveau de l'aire de collecte des déchets située au niveau de l'entrée de l'opération. Les bacs devront ensuite être obligatoirement ramenés sur l'emprise privative du lot.

Un espace destiné au stockage du bac des déchets sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée.

Article 1 AU 3.2 - Desserte par les réseaux

Les acquéreurs auront l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements seront à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toutes les constructions ou installations devront évacuer des eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il sera préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être positionnés à l'arrière de la maison et savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Les cuves en plastique seront interdites côté rue.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements devront être réalisés obligatoirement en souterrain.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement de la construction sera encouragée.

Les paraboles seront interdites sur la façade principale de la construction.

Tableau de répartition des surfaces

Les surfaces des lots ci-dessous sont provisoires et seront définitives qu'après bornage des lots.

Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée et doit être respectée pour que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour le dimensionnement du bassin de rétention des eaux pluviales.

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher	Surface imperméabilisée maximum
1	Lot libre	364 m ²	1	1	200 m ²	155 m ²
2	Lot libre	363 m ²	1	1	200 m ²	155 m ²
3	Lot libre	412 m ²	1	1	200 m ²	155 m ²
4	Lot libre	404 m ²	1	1	200 m ²	155 m ²
5	Lot libre	404 m ²	1	1	200 m ²	155 m ²
6	Lot libre	484 m ²	1	1	200 m ²	155 m ²
7	Lot libre	466 m ²	1	1	200 m ²	155 m ²
8	Lot libre	405 m ²	1	1	200 m ²	155 m ²
TOTAL		3302 m²	8	8	1600 m²	1240 m²