

PA10. Règlement littéral

Commune de Grandchamp-des-Fontaines

Opération : « Rue de Curette »

Le présent règlement, en application des textes en vigueur, précise les règles et servitudes d'intérêt général imposées sur l'opération « Rue de Curette », conformément aux prescriptions applicables à la zone Uh 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 plan de composition (Cf. PA4).

Table des matières

DEFINITIONS	3
REGLEMENT	4
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	4
ARTICLE UH 1.1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE UH 1.2 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES	4
ARTICLE UH 1.3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	4
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	4
ARTICLE UH 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	4
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE	4
IMPLANTATION DES ANNEXES NON-ACCOLEES ET DES PISCINES	4
IMPLANTATION DU PREAU COUVERT OU CARPORT POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES	5
EMPRISE AU SOL	5
LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE UH 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	5
L'ASPECT DES MURS DE LA CONSTRUCTION	5
FERMETURES ET OUVERTURES	6
LES TOITURES	7
INTEGRATION ARCHITECTURALE DES ELEMENTS TECHNIQUES	8
LES CLOTURES	8
LA PALETTE VEGETALE	10
ARTICLE UH 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE UH 2.4 - STATIONNEMENT	12
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	13
ARTICLE UH 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	13
ACCES	13
VOIE DE CIRCULATION	13
COLLECTE DES DECHETS	13
ARTICLE UH 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	13
EAU POTABLE	13
ASSAINISSEMENT	13
ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION	14
TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	15

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-accollées 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 Uh 1.1 - Usage des sols et destination des constructions

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

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

L'annexe non-accolée (hors garage et carport ou préau) sera 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 Uh 1.3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uh 2.1 - Implantation et volumétrie

Implantation de la construction principale

L'implantation des maisons devront 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 de la construction principale et de l'éventuel garage (accolé ou non) seront conformes aux dispositions des articles de la zone Uh du PLUi en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager. La zone d'implantation de la construction principale conforme au PLUi est rappelé au plan de composition (cf. PA4).

Au niveau de l'enclave de stationnement obligatoire et accès, il sera possible, s'il est souhaité, d'édifier un préau ou carport en lieu et place de l'enclave privative. Les garages et tout autre type de construction y seront interdits.

Les constructions principales s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, il devra être d'au moins 3 mètres.

Du fait de sa situation centrale et à proximité immédiate de la voie principale, la façade est de la construction du lot 2 devra faire l'objet d'un travail architectural soigné, à ce titre le pignon aveugle sera interdit à ce niveau.

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 et pour le préau dédié au stationnement des véhicules).

Cette annexe non accolée pourra être édifée en dehors des zones constructibles. Toutefois, 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 et ne devra pas se situer sous le houppier d'arbres à conserver.

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, ainsi qu'en dehors des houppiers des arbres à conserver.

Implantation du préau couvert ou carport pour le stationnement des véhicules

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

Emprise au sol

Chaque lot devra respecter une emprise au sol maximum de 25% conformément au PLUi. La surface d'emprise au sol maximum autorisée par lot est indiquée dans le tableau de répartition des surfaces à la fin de ce présent règlement.

La hauteur des constructions

Les maisons

La hauteur des constructions principales devra respecter les règles d'implantation dictées dans le PLUi à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

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

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

Le préau couvert ou carport pour le stationnement des véhicules

La hauteur du préau couvert pour le stationnement des véhicules ne devra pas dépasser 3m de hauteur maximum.

Article Uh 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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).

Toutes les façades ou pignons seront traité(e)s avec soin, notamment les façades ou pignons donnant sur voie.

Les enduits seront de couleur claire pour le volume principal. (Les couleurs d'enduit sont décrites ci-dessous)

Les différences d'enduits ou différences de revêtements de façades devront correspondre à des volumes en creux ou en saillie ou pour mettre en valeur des volumes secondaires. Des teintes plus vives pourront être autorisées de manière ponctuelle pour souligner un élément architectural. En revanche, les bandes plus soutenues entre deux fenêtres ne seront pas autorisées.

Deux teintes maximums seront 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 devra correspondre aux teintes mentionnées ci-dessous. Les teintes secondaires, non imposés dans ce règlement, seront autorisées pour des volumes en creux ou en saillie ou pour mettre en valeur des volumes secondaires ou un élément architectural.

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)

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) :



Sur les volumes secondaires, la teinte du bardage n'est pas réglementée.

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 ou carport 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.

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°.

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.

Les croupes et les toitures cintrées ne seront pas autorisées.

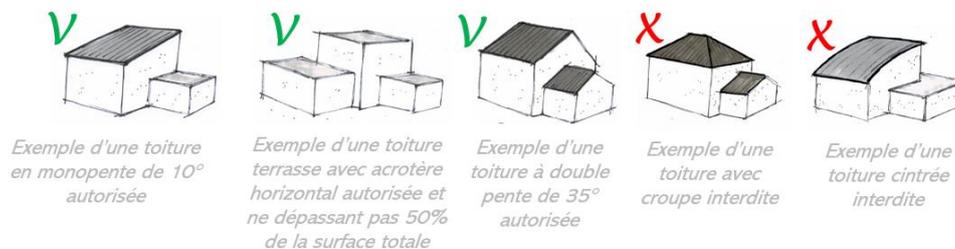


Figure 1 : Croquis représentant les types de toitures autorisés ou non

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.

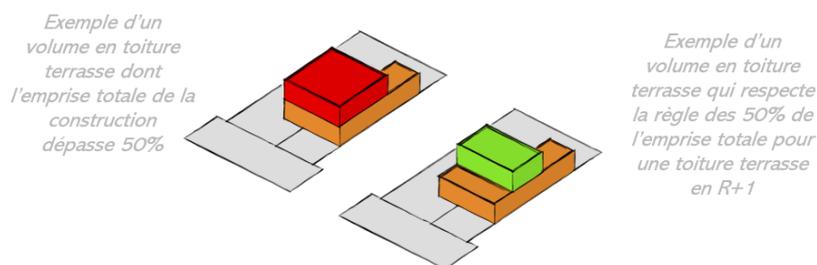


Figure 2 : Croquis permettant d'illustrer la règle des 50% de l'emprise totale pour une toiture terrasse en R+1

Les 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 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, les bacs acier de couleur vive seront interdits.

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

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

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

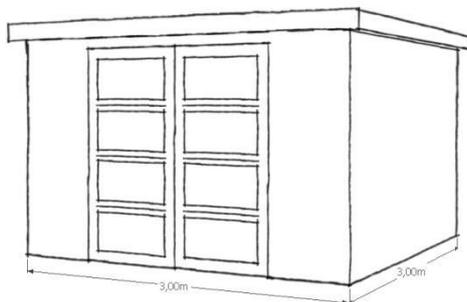


Figure 3 : Schéma de principe de l'annexe non-accolée souhaitée sur les lots libres

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%.

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.

Plan de situation des différentes typologies de clôtures privées



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

En limite avec la voie de desserte du lotissement, les clôtures seront composées d'une ganivelle en bois sur poteaux en bois de 1m20 de hauteur maximum au niveau de la façade principal de la parcelle (clôtures de type 1) et d'une hauteur de 1m50 au niveau des limites latérales sur voie et espaces verts (clôtures de type 1 bis concernant les lots 2 et 4). Cette ganivelle sera implantée en limite de propriété.

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

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

Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites.

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

La fourniture et pose de cette ganivelle sera à la charge de l'acquéreur, ainsi que la pose de la haie.

Les clôtures et haies situées en limite séparative entre deux parcelles privatives (Type 2)

En limite séparative entre deux parcelles privatives, les clôtures devront être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur.

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 enduit teinté dans la 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.

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 pourra être doublée d'un grillage de type ursus léger (= grillage à mouton) sur poteaux en bois sans fondation et 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 et la 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.

La palette végétale

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

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

Les haies

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

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| - Abelia grandiflora | Abelia à grandes feuilles |
| - Amelanchier canadensis | Amélanancier 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 'Patlula')	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 perpetua '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	Bourdaie
- 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)	Céanothe
- 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'

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

L'aménageur plantera à sa charge des arbres sur l'emprise des lots en compensation des arbres abattu dans le cadre du projet. Ces arbres devront obligatoirement être conservés par les acquéreurs des lots, l'entretien des arbres est à la charge des acquéreurs.

Article Uh 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 5m 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, ...).

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 Uh 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé, excepté les lots 2 et 6 où deux accès seront autorisés.

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 Uh 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 sagement intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Les cuves en plastique seront interdites côté rue.

Les différents lots devront respecter une surface imperméabilisée maximum, et ce pour une gestion des eaux pluviales commune optimal et maximiser les espaces de pleine terre sur l'emprise du projet.

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 gestion des eaux pluviales.

N°	Typologie	Surface totale des lots	Emprise au sol maximum (cf: PLUi) - 25%	Surface maximum à imperméabiliser (cf: Règlement + PA8.4)	Nb de logements maxi	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	501 m ²	125,25 m ²	125,25 m ²	1	1	200 m ²
2	Lot Libre	453 m ²	113,25 m ²	113,25 m ²	2	1	250 m ²
3	Lot Libre	389 m ²	97,25 m ²	97,25 m ²	1	1	200 m ²
4	Lot Libre	422 m ²	105,5 m ²	105,50 m ²	1	1	200 m ²
5	Lot Libre	411 m ²	102,75 m ²	102,75 m ²	1	1	200 m ²
6	Lot Libre	703 m ²	175,75 m ²	175,75 m ²	2	1	300 m ²
TOTAL		2879 m²	719,75 m²	719,75 m²	8	6	1350 m²

Surface totale du projet 4651 m²
Surface privative 2879 m²
Surface espaces communs 1772 m²
 dont espaces verts 957 m² soit 20,5%

Nombre total de logements 8 log.
Nombre de lots créés 6 lots
Nombre de logement / hectare 17,2 log/ha
Superficie moyenne des lots libre 480 m²

Surface de plancher distribuée 1350 m²