NICOLAS associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS
Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE D'AURAY
Immeuble Océania-Porte Océane 2
23, rue du Danemark • BRECH - 56400 AUI
Tél. : 02 97 24 12 37 • Fax : 02 97 56 22 25
Email : auray@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM

AGENCES À AURAY • HENNEBONT • LORIENT
LOUDÉAC • PLOUAY • PONTIVY • RADENAC

MAÎTRES D'OUVRAGE

IFI AMENAGEMENT
27 Bis Route Mortier Vannerie
44 120 VERTOU

IFI Aménagement

LAMOTTE AMENAGEUR
4 Rue de Jouanet
35700 RENNES

LAMOTTE

PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE MEUCON

Aménagement d'un quartier d'habitat

PA10 - REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

Art. R. 442-6 du code de l'urbanisme

GÉOMÈTRES-EXPERTS URBANISTES • BUREAU D'ÉTUDES VRD • SURVEILLANCE DES TRAVAUX



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

A- OBJET DU RÉGLEMENT 3

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 3

1 -DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS 4

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 4

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 4

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES 4

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 4

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 6

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 6

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 7

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 7

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 8

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE 8

ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 11

ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 11

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER 12

2 - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS ET NON BÂTIS 13

ANNEXE 1 - CLÔTURES 13

TRAITEMENT DES CLÔTURES 13

EXEMPLES DE VISUELS 14

ANNEXE 2 - PALETTES VÉGÉTALES 15

VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS POUR LA PLANTATION DES HAIES SÉPARATIVES 15

VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS POUR LES MASSIFS PLANTÉS DANS LES ESPACES COMMUNS 16

VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS POUR LA PLANTATION DES NOUES PAYSAGÈRES 18

A- Objet du réglement

Le présent règlement fixe les règles applicables au lotissement à vocation d'habitat. Ce dernier fixe également les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives.

Le règlement applicable au présent lotissement, dont l'usage principal sera pour de l'habitation individuelle, concerne les zones 1AUa, Ubb1 et Na définies sur le Plan Local d'Urbanisme de Meucon.

Les constructions ne seront autorisées qu'en zone 1AUa.

Tout permis de construire sur les lots de l'opération ne pourra être déposé qu'après validation, sans réserve, de l'architecte conseil auteur du projet, en tenant compte des suggestions et des remarques émises par celle-ci. **Les permis de construire ne seront instruits qu'après visa par l'architecte conseil** Mme Sandrine NICOLAS, architecte à PONTIVY, selon les modalités prévues au cahier des charges de l'opération.

B- Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Meucon.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section B sous les numéros 51p, 55p, 56, 57 ainsi que section AB sous les numéros 3 et 4, ou tout autre numéro donné par le service du cadastre, pour une superficie de 36 724 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération sera composée de :

- 47 lots individuels, destinés à accueillir des logements individuels en accession libre ;
- 10 lots individuels destinés à accueillir 10 logements abordables de type maisons en bande;
- 1 macro lot destiné à accueilir 10 logements sociaux minimum.

L'opération sera réalisée en 2 tranches :

Tranche 1 : lots 1 à 29

Tranche 2 : lots 30 à 58

La répartition des superficies approximatives est la suivante (les surfaces indiquées sur le tableau ci-dessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser) :

Superficies privatives dont :	21 736 m²
Superficie lots libres	18 635 m²
Superficie lots sociaux	992 m²
Superficie lots abordables	2109 m²

Superficie des parties communes dont :	14 988 m²
Zone 1AUa et Ubb1	**9 073 m²**
Voirie	3 384 m²
Placettes drainantes	435 m²
Stationnements perméables	252 m²
Noues paysagères créées	1660 m²
Espaces verts et talus créés	1973 m²
Chemins piétons	656 m²
Talus planté existant	622 m²
Aires de présentation des conteneurs à ordures ménagères	66 m²
Emplacement transformateur	25 m²
Zone Naturelle Na	**5 915 m²**
Espaces verts	5515 m²
Cheminement piéton naturel	400 m²

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

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

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

▪ VOIRIE

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

▪ ACCÈS À L'OPÉRATION

L'accès à l'opération se fera en double sens depuis la rue François Guyodo, au Sud de l'opération.

▪ ACCÈS AUX LOTS

L'ensemble des lots sera desservi à partir des voies internes à l'opération. Conformément au plan de composition, les accès aux lots libres et abordables sont imposés tandis que celui pour le macro-lot social est préconisé.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements des réseaux doivent être conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

▪ ALIMENTATION EN EAU

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la voie du lotissement et raccordée à la conduite existante.

Chaque lot possèdera un branchement individuel situé à l'intérieur de celui-ci. L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

▪ ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension. Chaque lot possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le coffret ENEDIS posé par le lotisseur ou par ENEDIS.

Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b4 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et pourront accueillir le passage éventuel des réseaux haut et très haut débit. Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci. Ce dernier sera aménagé en accord avec la commune depuis le domaine public.

Le lotissement pourra être raccordé à la fibre optique.

Ces réseaux seront conformes aux prescriptions du concessionnaire.

▪ ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Les caves et sous sol sont interdits sur l'ensemble des lots.

Un réseau collectif, sera mis en place dans la voie interne du lotissement. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur. Les eaux usées seront dirigées vers le réseau existant au Sud de l'opération rue François Guyodo.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales de chaque lot seront gérées individuellement à la parcelle par un dispositif de rétention-infiltration à la charge de l'acquéreur. Il pourra s'agir d'un puisard, jardin de pluie ou d'une noue d'infiltration (sous espace vert).

L'entretien de ces ouvrages est à la charge de l'acquéreur.

Pour les lots 4 à 13, les eaux pluviales seront gérées dans des systèmes d'infiltration de type puisard situés au sud des espaces de stationnement du lot.

Les dispositifs seront dimensionnés pour un ratio de 40L/m² de surface imperméabilisée collectée. Le trop-plein se fera par débordement vers les espaces verts de grande superficie du lotissement si ceux-ci sont situés à proximité ou vers la voirie.

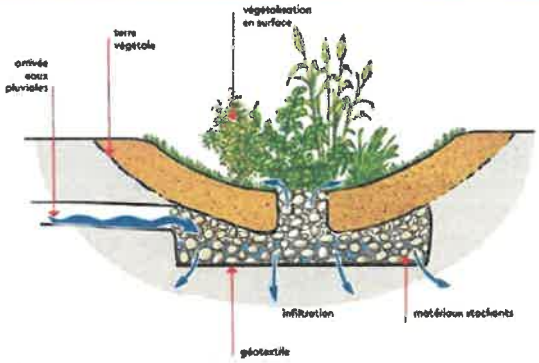
L'acquéreur pourra faire précéder ce dernier par une cuve de récupération étanche, laquelle pourra servir de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus... Un regard de décantation devra être mis en place entre la sortie de gouttière et le dispositif de cuve de récupération et jardin de pluie. Ce regard de décantation préserve ces derniers du colmatage par les fines et les feuilles mortes.

Pour la gestion des eaux pluviales du macro-lot n°25, une étude hydraulique complémentaire sera à réaliser afin d'adapter et de dimensionner la gestion des eaux pluviales du lot au moment du permis de construire.

Les eaux pluviales collectées par les espaces communs de l'opération ruisselleront directement vers les noues paysagères, mises en place sur l'ensemble de l'opération, dimensionnées pour un volume de 40L/m² de surface collectée. Sur les secteurs où les noues sont absentes, les eaux pluviales seront gérées par des massifs drainants mis en place sous la chaussée, selon la même méthode de calcul. »

- Une fiche technique pour orienter les acquéreurs est disponible en annexe 3 du règlement.

POSITION DES OUVRAGES & INTÉGRATION



Coupe schématique du fonctionnement d'un jardin de pluie



Exemple de jardin de pluie

DES COFFRETS

La position des ouvrages techniques (citerneaux, coffrets ...) tient compte des accès aux lots. Les acquéreurs auront la possibilité de demander le déplacement éventuel de ces ouvrages, sous reserve que cela soit techniquement possible, à leurs frais exclusifs et sous leur responsabilité exclusive auprès des concessionnaires.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture (muret, parement, intégré dans la haie végétale), mais devront rester accessibles à tout moment. L'intégration des coffrets est à la charge l'acquéreur.

COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des ordures ménagères n'est pas individualisée pour l'ensemble des lots. Il appartient à chaque propriétaire de déposer son conteneur à ordures ménagères sur les aires prévues à cet effet sur le lotissement :

Lots 1 à 5 et 22 à 28, en entrée de lotissement,

Lots 6 à 21 au Sud du lot 15,

Lots 30 à 58 au Sud du lot 44.

Le macro-lot 29 devra prévoir une aire sur l'emprise de son lot, le long de la voirie, pour y déposer les conteneurs de ses habitants.

L'aire prévue en entrée de lotissement est dimensionnée pour assurer la collecte des ordures ménagères de l'ensemble des lots de la tranche 1 en attendant la réalisation de la tranche 2.

Chaque propriétaire devra donc se conformer aux règles édictées par le service de collecte de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération.

2 - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS ET NON BÂTIS

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie et les cotes des terrains ne seront définitives qu'après bornage des lots.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

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

Afin de présenter une cohérence architecturale, la conception de toute construction devra tenir compte des caractéristiques des constructions voisines, notamment lorsqu'elles sont mitoyennes et forment un front bâti plus ou moins continu.

L'implantation des constructions devra également tenir compte de l'ensoleillement afin de bénéficier au mieux des apports solaires. Ainsi, nous recommandons l'implantation du bâti au Nord afin de libérer un maximum de terrain au Sud ou à l'Ouest (destiné au jardin).

A l'intérieur de l'opération projetée, l'implantation des constructions se fera au sein des zones constructibles définies dans les lots au plan de composition (zones comprises dans les pointillés marron sur le plan de composition).

Si la construction n'est pas en limite de voie dans la zone interne aux pointillés marron elle devra respecter un retrait d'une distance de 2,00m.

Si la construction n'est pas en limite d'emprise publique ou privée dans la zone interne aux pointillés marron elle devra respecter un retrait d'une distance de 1,00m.

Conformément au plan de composition, les lots individuels n°1 à 12, 18 à 21, 30, 31, 33 à 35, 41, 42, et 46 à 50 devront respecter la bande d'accroche, d'une largeur de 3m indiquée au plan de composition, d'une partie de la construction principale ou d'une dépendance rattachée (au moins 5m).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions se fera dans la zone constructible définie au plan de composition (zones internes aux pointillés marron sur le plan de composition).

Le macro lot n'est pas concerné par les dispositions suivantes :

Si la construction principale ne jouxte pas la limite parcellaire, alors un recul de 3m minimum sera à prévoir.

Conformément au plan de composition, les lots individuels devront respecter la ligne d'accroche d'une partie de la construction principale ou d'une dépendance (au moins 5m), imposée en limite, à l'exception des lots 12, 13, 17, 24 à 28, 36 à 40, 43, 44, et 51 à 53.

Les dépendances (construction détachée de la construction principale : abris de jardin, garage, remise) peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul d'au moins 1,90m. Les abris de jardin pourront donc se situer hors de la zone constructible définie au plan de composition (zones internes aux pointillés marron). En revanche, ils ne devront pas être visibles des voies de la façade d'accès et devront plutôt s'implanter en fond de jardin. Un unique abri de jardin par lot est autorisé.

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

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUa, le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal est de 50% d'après le PLU de la commune.

L'emprise au sol maximale est fixée à 9190m² et est répartie entre les lots conformément au tableau suivant (les superficies des lots indiquées sur le tableau ci-dessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser) :

N° de lot	Superficie (m²)	CES (m²)
1	373	140
2	396	140
3	357	140
4	409	150
5	413	150
6	417	150
7	421	150
8	425	150
9	427	150
10	417	150
11	348	140
12	538	150
13	450	150
14	415	150
15	336	140
16	350	140
17	461	150
18	294	140
19	290	135
20	290	135
21	346	140
22	358	140
23	356	140
24	216	140
25	219	140
26	224	140
27	228	140
28	232	140
29	992	1 000
30	405	140
31	375	140
32	526	150
33	418	150
34	385	140
35	357	140
36	197	140
37	202	140
38	197	140
39	197	140
40	197	140
41	320	140
42	320	140
43	314	140
44	470	150
45	497	150
46	459	150
47	461	150
48	456	150
49	400	140
50	528	150
51	412	150
52	361	140
53	427	150
54	446	150
55	394	140
56	377	140
57	320	140
58	320	140

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 12m².

L'emprise au sol cumulée des dépendances ne pourra excéder 50m² d'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'OAP en vigueur, pour préserver les perspectives vers la zone naturelle au vu des pentes, la hauteur des constructions des lots 30 à 32, 45 à 50, 53 et 54 sera limitée à R+Combles.

La hauteur des constructions se trouvant sur les autres lots ne devra pas dépasser :

- 10 m au sommet de la façade,
- 10 m au sommet de l'acrotère,
- 11m au faîtage ou point le plus haut.

Conformément au plan de composition au vu des pentes importantes du terrain naturel, les lots devront respecter :

- la cote de dalle imposée du rez-de-chaussée, indiquée au plan de composition (+/- 10cm),
- la cote de dalle imposée pour certains lots pour une dépendance rattachée ou un garage qui devra être implanté(e) sur la partie Nord des lots, à l'exception des lots 16, 17 et 45 où la dépendance/ garage devra être implanté en limite Sud (+/- 10cm).

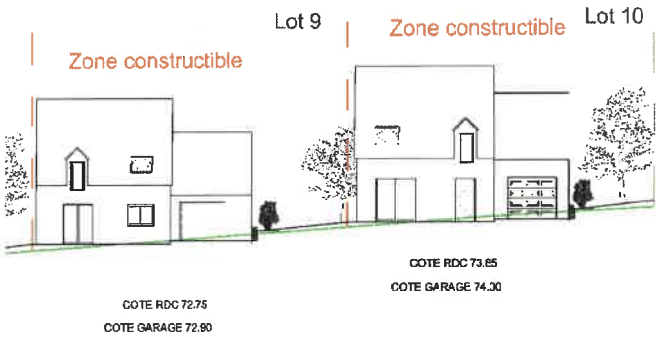
Les cotes de dalles ont été mises en place de manière à respecter les dispositions du PLU. Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

GESTION DU DENIVELE

Chaque acquéreur devra gérer au sein de sa parcelle le dénivelé afin de respecter les cotes de dalles imposées au plan de composition. Ainsi, la cote de rez-de-chaussée ne devra pas excéder +/- 10cm de différence avec la cote de dalle imposée au plan de composition. La gestion du dénivelé devra prendre la forme d'un muret de soutènement, d'un talus, d'enrochement ou de gabions.

Chaque acquéreur devra mener une réflexion sur son projet architectural afin de tirer partie des composants du terrain et de s'y adapter : gabarits au plus proche du terrain naturel afin d'éviter au maximum les déblais/remblais.

Conformément au plan de composition et compte tenu des pentes du terrain, sur certains lots, il sera imposé la mise en place d'un ouvrage de soutènement (type muret, talus, ...) n'excédant pas une hauteur de 0,70 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements). Ce dispositif de soutènement devra être placé à l'intérieur du lot et sera à la charge de l'acquéreur, qui soutient ses terres. Chaque lot devra gérer sa propre pente.



ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

En vue d'assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en oeuvre et le choix des couleurs extérieures. Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

Le macro-lot n'est pas concerné par les prescriptions suivantes.

LES IMPLANTATIONS

Les constructions doivent être implantées en cohérence avec le tissu ancien environnant. Le sens de l'axe longitudinal du volume de la construction principale devra être parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives, et respecter le sens imposé sur certain lot, conformément au plan de composition.



volume secondaire accolé entre deux

LA VOLUMETRIE

> Prescriptions :

- Les volumes seront simples.
- Le volume principal sera de forme rectangulaire affirmée (rapport 1/1,4) et clairement identifiable, et optimisant les caractéristiques bioclimatiques tout en s'adaptant à la pente. Un ou deux volume annexes pourront être placés en situation mineure.
- La «proportion» de la façade sera au moins égale sinon supérieure à la proportion de la toiture.
- Les pignons seront sans croupe ni décroché, en élévation ou en plan, leur largeur sera de 7.00m maximum,
- Les fenêtres seront de proportions verticales,
- Les vérandas ne sont autorisées que dans le prolongement du volume de la construction.
- Chaque lot est limité à la mise en place de deux dépendances au maximum.
- Un seul abri de jardin est autorisé par lot. Il sera en bois naturel ou dans le mêmes matériaux que la construction principale. Ils devront être de teinte claire.
- Les caves et sous-sols ne sont pas autorisés pour les lots individuels.

> Recommandations :

Les sorties de conduit devront être intégrées à la toiture et devront être peu visible. (Préférence pente de toiture non vue des espaces communs).



Exemple de conduit intégré à la construction

- Les groupes des pompes à chaleur seront disposés de manière à porter le moins de gène possible au voisinage. La position des aérothermes devra être étudiée pour qu'ils ne soient pas visibles des espaces communs - voiries , placettes et espaces verts. Ils devront être positionnés au niveau du rez-de-chaussée.
- Le garage ou abris voiture type carport devra s'intégrer de préférence au volume principal.
- Le concepteur veillera à l'orientation des percements en composant les façades, les portes et les fenêtres déterminant l'éclairement, les apports solaires et les déperditions, les possibilités d'aération, mais aussi les vues sur le paysage, la qualité d'intimité des pièces de vie et leur rapport avec l'extérieur.

TOITURES

> Prescriptions :

- Toutes les toitures devront être traditionnelles ; à double-pente symétrique, avec une pente de couverture comprise entre 40 et 45°. Les logements collectifs pourront présenter une toiture plate,
- Les toitures traditionnelles seront couvertes d'ardoises naturelles posées au crochet et de teinte sombre. Une harmonisation des volumes est attendue.
-

> Recommandations :

Il est recommandé de végétaliser les toitures-terrasses.

FAÇADE - COULEURS ET MATÉRIAUX

> Prescriptions :

- Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et les choix de matériaux. Le nombre de matériaux est limité. Il sera autorisé l'utilisation de 2 matériaux maximum pour le traitement des façades.
- Les enduits extérieurs seront de teinte uniforme. Le volume principal devra être en enduit de teinte claire, en cohérence avec l'environnement. Les enduits auront une finition talochée et homogène, sans bandeau décoratif contrasté.
- Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons tant pour la construction principale que pour les dépendances est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les menuiseries seront en bois ou en aluminium

> Recommandations :

- Les constructions en bardage bois et les menuiseries bois pourront être constituées d'essences durables et issues de forêts gérées durablement

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront être prévues au permis de construire et devront obéir aux règles ci-dessous.

Les éléments techniques tels que coffrets et boîtes aux lettres seront regroupés et intégrés à la clôture.

De plus, afin de créer un filtre paysager, un talus planté sera mis en place en limite Ouest des lots 4 à 12, et Nord des lots 12 et 13. La mise en place du talus sera à la charge de l'aménageur, l'entretien sera à la charge de l'acquéreur.



Exemple de mise en place d'un talus planté en limite Ouest des lots 4 à 13

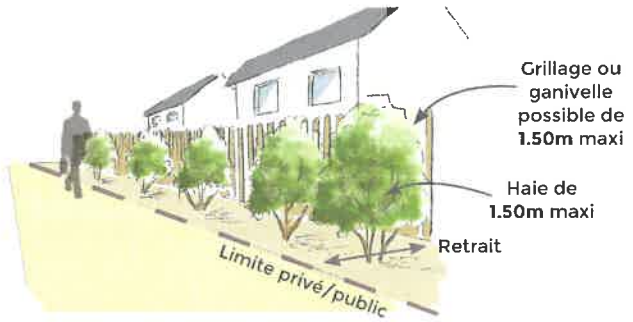
Pour les **lots 18 à 21 et 46 à 48**, concernés par la mise en place d'un **enrochement** par le lotisseur (cf plan de composition), la clôture devra être placée en retrait de l'enrochement.

> En limite de voies internes de l'opération:

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux.

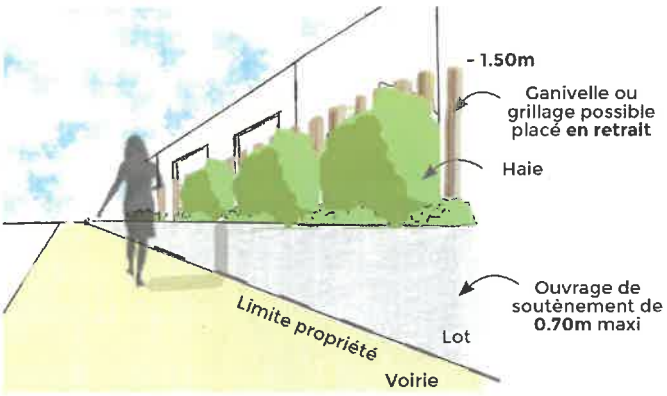
La clôture sur voies est limitée à 1.50m de hauteur (mesurée en tout point de l'ouvrage, par rapport au niveau de voirie finie).

Conformément à l'annexe 1, les acquéreurs pourront procéder à la mise en place d'une haie végétale constituée d'essences variées (essences définies dans l'annexe 2), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, d'une hauteur maximale de 1.50m, pouvant être doublée d'un grillage sombre ou d'une clôture bois de type ganivelle, placé en retrait par rapport à la limite parcellaire, d'une hauteur d'1.50m.



Les lots concernés par la mise en place d'un **ouvrage de soutènement** (muret, talus, enroche-

ment, ...), conformément au plan de composition, devront respecter les dispositions suivantes. L'ouvrage devra être placé à l'intérieur du lot et sa hauteur sera limitée à 0.70m au-dessus du niveau de la voirie finie. Cet ouvrage devra être doublé d'une haie végétale constituée d'essences variées (essences définies dans l'annexe 2), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, pouvant être doublée d'un grillage sombre ou d'une clôture bois de type ganivelle, placé en retrait par rapport à la limite parcellaire, le tout ne dépassant pas 1.50m de hauteur. La mise en place et l'entretien de l'ouvrage, de la haie et de la clôture seront à la charge de l'acquéreur. Pour les **autres lots**, il pourra être mis en place un ouvrage de soutènement, dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus.



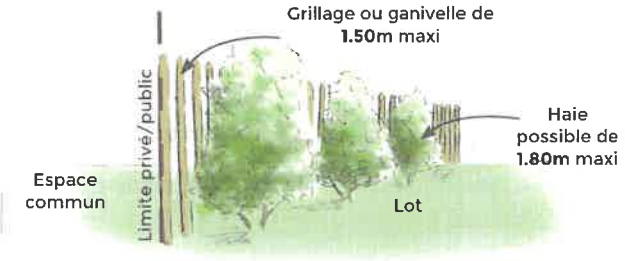
Muret de soutènement en limite de voirie doublé d'une haie et d'une ganivelle à l'intérieur du lot

> En limite d'espaces paysager (chemins piétons, noues et espaces verts endehors des espaces de voiries) :

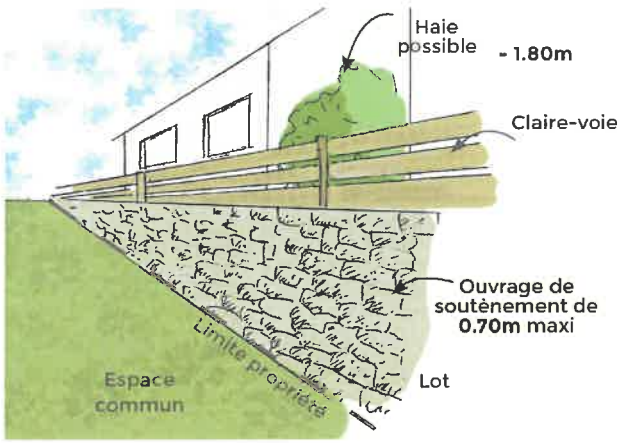
La clôture en limite d'espace paysager ne pourra dépasser 1.80m par rapport au niveau du terrain moyen (avant terrassements).

Conformément à l'annexe 1, les acquéreurs pourront mettre en place une clôture bois de type ganivelle ou un grillage sombre, d'une hauteur de 1m50, placé sur la limite de propriété. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale, constituée d'essences variées fleuries (cf. annexe 2), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, d'une hauteur maximale de 1.80m. La mise en place et l'entretien de la haie et de la clôture seront à la charge de l'acquéreur.

Ces clôtures seront perméables à la petite faune : haies variées, ganivelles surélevées, ouvertures dans les grillages ou clôtures.



Les lots concernés par la mise en place d'un **ouvrage de soutènement** (muret, talus, enrochement, ...), conformément au plan de composition, devront respecter les dispositions suivantes. L'ouvrage devra être placé à l'intérieur du lot et sa hauteur sera limitée à 0.70m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements). Ce muret pourra être surmonté d'une clôture bois à claire-voie ou d'un grillage sombre, placé sur la limite de propriété, le tout ne dépassant pas 1.80m de hauteur. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale, constituée d'essences variées fleuries (cf. annexe 2), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, ne dépassant pas 1.80m de hauteur. La mise en place et l'entretien de l'ouvrage, de la haie et de la clôture seront à la charge de l'acquéreur. Pour les **autres lots**, il pourra être mis en place un ouvrage de soutènement, dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus.



Muret de soutènement surélevé d'une clôture à claire-voie

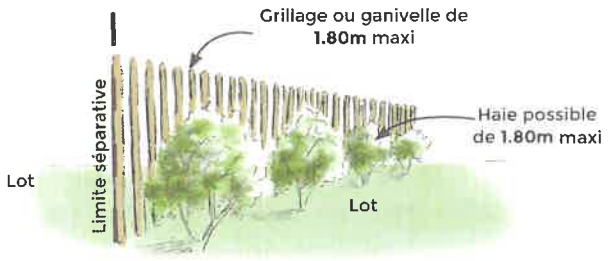
> En limite séparative :

La clôture en limite séparative ne pourra dépasser 1,80m par rapport au niveau du terrain moyen (avant terrassements).

La mise en place de la clôture sera à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs des lots 4 à 13, 36 à 42 et 58 devront conserver et entretenir le talus planté mis en place par le lotisseur en fond de leur lot.

Pour les autres clôtures, conformément à l'annexe 1, les acquéreurs pourront mettre en place une clôture à claire voie en bois, d'une hauteur de 1,80m maximum, ou une clôture légère de types grillage rigide de teinte foncée d'une hauteur maximale de 1,80m. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie végétale, constituée d'essences locales et variées fleuries qui favorisent la biodiversité (cf. annexe 2), plantée à au moins 0,50m de la limite parcellaire, d'une hauteur maximale de 1,80m.



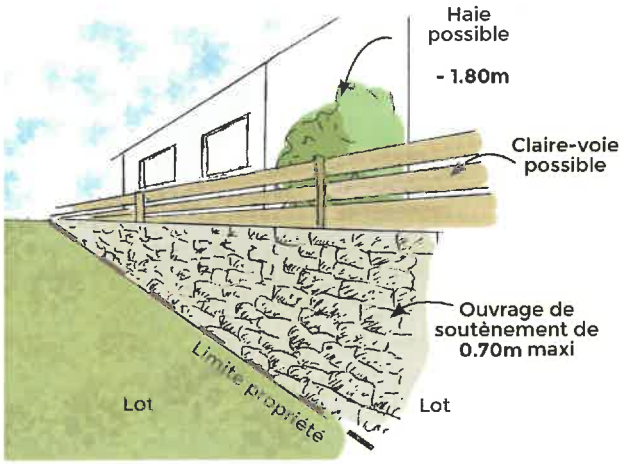
Il est toutefois possible de ne pas mettre de clôture et simplement une haie mitoyenne ou privative composée d'essences locales et diversifiées qui favorisent la biodiversité, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Ces clôtures seront perméables à la petite faune : haies variées, ganivelles surélevées, ouvertures dans les grillages ou clôtures.

De plus, pour les **lots 18 à 21, 50 et 54**, concernés par la mise en place d'un enrochement par le lotisseur (cf plan de composition), la clôture devra être placée en retrait de l'enrochement.

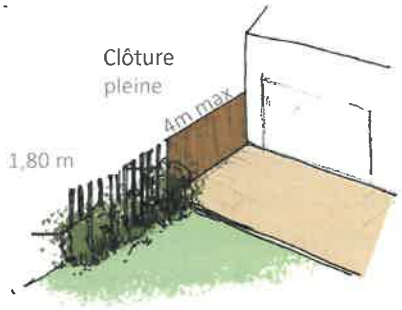
Les lots concernés par la mise en place d'un **ouvrage de soutènement** (muret, talus, enrochement, ...), conformément au plan de composition, devront respecter les dispositions suivantes. L'ouvrage devra être placé à l'intérieur du lot et sa hauteur sera limitée à 0.70m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements). Ce muret pourra être surmonté d'une clôture bois à claire-voie ou d'un grillage sombre, le tout ne dépassant pas 1.80m de hauteur, placé sur la limite de propriété. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale, constituée d'essences variées fleuries (cf. annexe 2), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, ne dépassant pas 1.80m. La mise en place et l'entretien de l'ouvrage, de la haie et de la clôture seront à la charge de l'acquéreur.

Pour les **autres lots**, il pourra être mis en place un ouvrage de soutènement, dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus.



Muret de soutènement surélevé d'une clôture à claire-voie

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale de 1,80m peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur de 4m maximum.



Grillage foncé ou clôture bois

> En toutes limites

Les clôtures de types plaques de béton moulées et murs en parpaings apparents sont proscrites en toute limite.

De même, l'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

La mise en place et l'entretien des clôtures et des haies sera à la charge de l'acquéreur.

■ ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement à l'intérieur de son lot pour les lots libres, en plus du garage couvert éventuel.

Pour le macro-lot social, 1 place de stationnement privative devra être mise en place par logement.

Chaque place aura une profondeur de **5 mètres** pour une largeur de **2,50 mètres**. Elles devront prendre en considération les niveaux de voirie et être perméables.

ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements pavés engazonés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.



Exemple de mise en œuvre d'entrées et de stationnements perméables

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 9 190m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant (les surfaces indiquées sur le tableau ci-dessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser):

N° de lot	Superficie (m²)	Surface de plancher maximale (m²)
1	373	140
2	396	140
3	357	140
4	409	150
5	413	150
6	417	150
7	421	150
8	425	150
9	427	150
10	417	150
11	348	140
12	538	150
13	450	150
14	415	150
15	336	140
16	350	140
17	461	150
18	294	140
19	290	135
20	290	135
21	346	140
22	358	140
23	356	140
24	216	140
25	219	140
26	224	140
27	228	140
28	232	140
29	992	1 000
30	405	140
31	375	140
32	526	150
33	418	150
34	385	140
35	357	140
36	197	140
37	202	140
38	197	140
39	197	140
40	197	140
41	320	140
42	320	140
43	314	140
44	470	150
45	497	150
46	459	150
47	461	150
48	456	150
49	400	140
50	528	150
51	412	150
52	361	140
53	427	150
54	446	150
55	394	140
56	377	140
57	320	140
58	320	140

ANNEXE 1 - CLÔTURES ET PALETTES VEGETALES

TRAITEMENT DES CLÔTURES



Clôture en limite de voies et emprises publiques

Clôture en limite parcellaire

Clôture en limite d'espaces communs (chemins piétons et espaces verts)

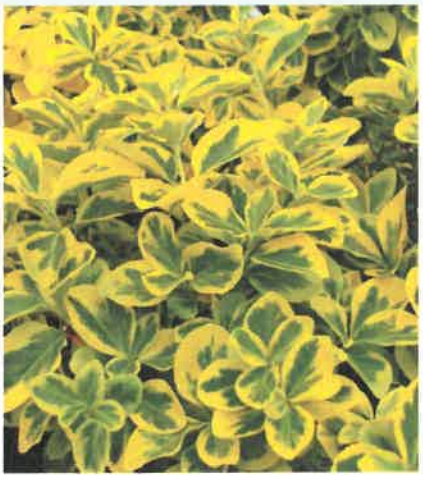
VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS POUR LE PLANTATION DE HAIES EN LIMITE SÉPARATIVE



Choisya ternata 'Aztec Pearl'



Eleagnus x ebbingei



Euonymus fortunei



Ligustrum japonicum



Philadelphus coronarius



Pieris japonica



Corylus avellana



Crataegus laevigata



Mespilus germanica

VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS POUR LA PLANTATION DES NOUES ET JARDINS DE PLUIE

Strate arborée



Alnus glutinosa



Fagus sylvatica



Fraxinus exselsior



Betula utilis'



Populus alba



Salix alba



Sorbus torminalis



Ulmus laevisnata'

Strate herbacée



Carex remota



Eupatorium cannabinum



Colchicum autumnale



Filipendula ulmaria



Iris pseudocarus



Iris laevigata



Lychnis flos-cuculli



Lysimachia vulgaris



Lythrum salicaria



Persicaria bistorta



Phalaris arundinacea



Stachys palustris

Végétaux recommandés pour la plantation d'arbres de taille moyenne



Albizzia julibrissin - Albizzia



Betula nigra - Bouleau noir



Catalpa bignonoides 'Nana' - Catalpa



Davidia involucrata - Arbre aux mouchoirs



Sorbus aria - Alisier blanc



Corylus colurna - Noisetier de Bysance



Prunus padus - Cerisier à grappes



Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'



Parrottia persica - Arbre de fer

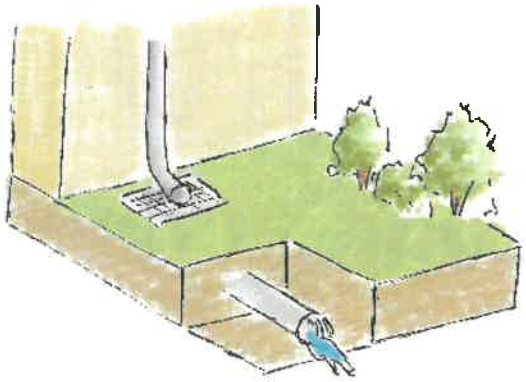
PLANTES INVASIVES AVEREES INTERDITES A LA PLANTATION (CBNB, 2024)

Acer pseudoplatanus, Erable sycomore
Allium triquetrum, Ail triquètre
Azolla filiculoides, Azolle fausse-fougère
Baccharis halimifolia, Séneçon en arbre
Bidens frondosa, Bident à fruits noirs
Carpobrotus acinaciformis, Griffe de sorcière à feuilles en sabre
Carpobrotus acinaciformis x Carpobrotus edulis, Griffe de sorcière hybride
Carpobrotus edulis, Griffe de sorcière
Cortaderia selloana, Herbe de la Pampa
Crassula helmsii, Crassule de Helms
Egeria densa, Egérie dense
Elaeagnus x submacrophylla, Chalef d'Ebbinge
Elodea nuttallii, Elodée de Nuttall
Hydrocotyle ranunculoides, Hydrocotyle fausse-renoncule
Impatiens glandulifera, Balsamine de l'Himalaya
Jacobaea maritima, Cinéraire maritime
Lagarosiphon major, Grand lagarosiphon
Lathyrus latifolius, Gesse à larges feuilles
Laurus nobilis, Laurier-sauce
Lemna minuta, Lentille d'eau minuscule
Lindernia dubia, Lindernie douteuse
Ludwigia grandiflora, Jussie à grandes fleurs UE/FR IA1/3i
Ludwigia peploides, Jussie faux-pourpier
Myriophyllum aquaticum, Myriophylle du Brésil
Prunus laurocerasus, Laurier palme
Reynoutria japonica, Renouée du Japon
Reynoutria x bohemica, Renouée de Bohême
Rhododendron ponticum, Rhododendron pontique
Robinia pseudoacacia, Robinier faux-acacia
Rosa rugosa, Rosier rugueux
Senecio inaequidens, Séneçon du Cap
Sporobolus alterniflorus, Spartine à feuilles alternes
Sporobolus anglicus, Spartine anglaise

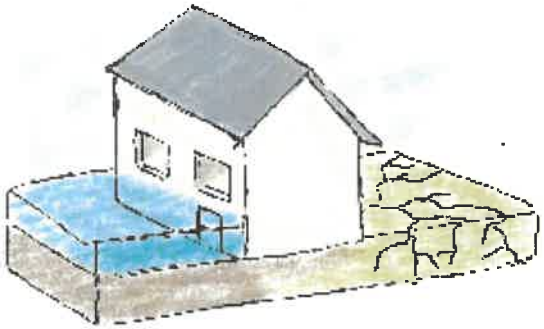
ANNEXE 3 - LA GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE, POUR QUOI FAIRE ET QUELLES SOLUTIONS ?



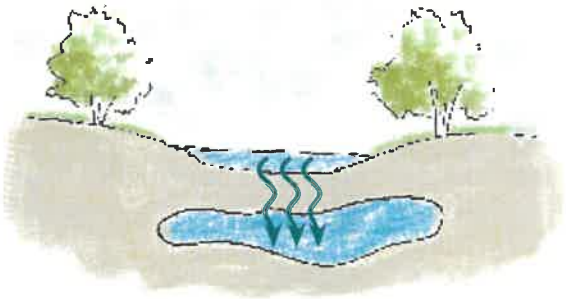
1 Ralentir les ruissellements et atténuer les pics de pluviométrie



2 Stocker l'eau temporairement et réduire voire supprimer les rejets dans le réseau



3 Augmenter la résilience des territoires aux phénomènes climatiques extrêmes



4 Favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et encourager le rechargement des nappes phréatiques

Solution 1 : Le puisard

Le puisard, directement raccordé à la descente d'eau pluviale permet de stocker l'eau de pluie temporairement dans une buse en béton perforée. L'eau peut ensuite s'infiltrer dans un massif drainant composé de matériaux poreux. Un trop-plein permet d'évacuer l'eau en cas de trop forte pluie. Cette technique nécessite une bonne perméabilité du sol en profondeur.

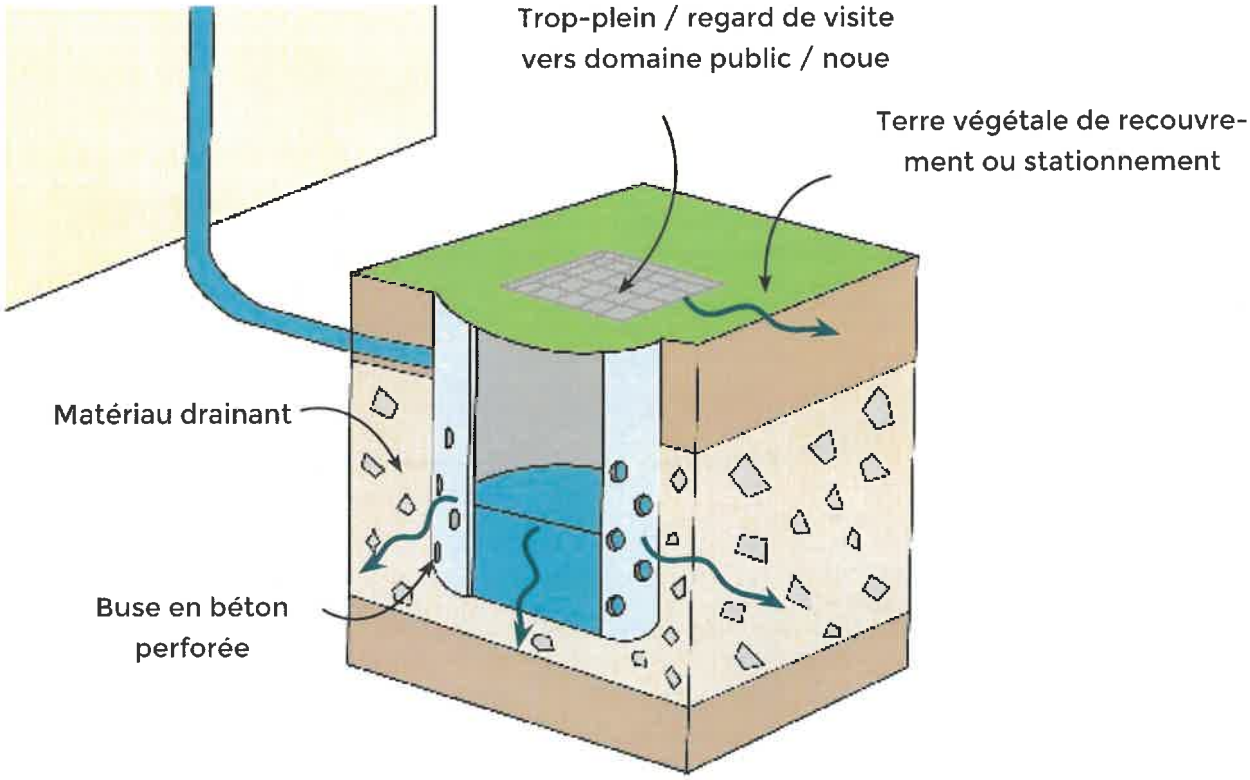
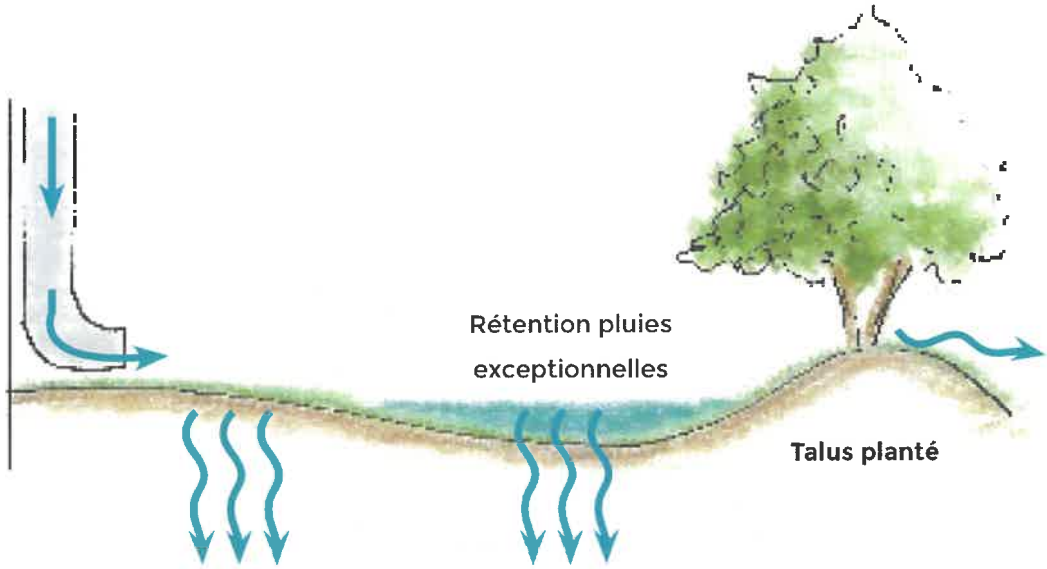


Schéma explicatif du fonctionnement d'un puisard

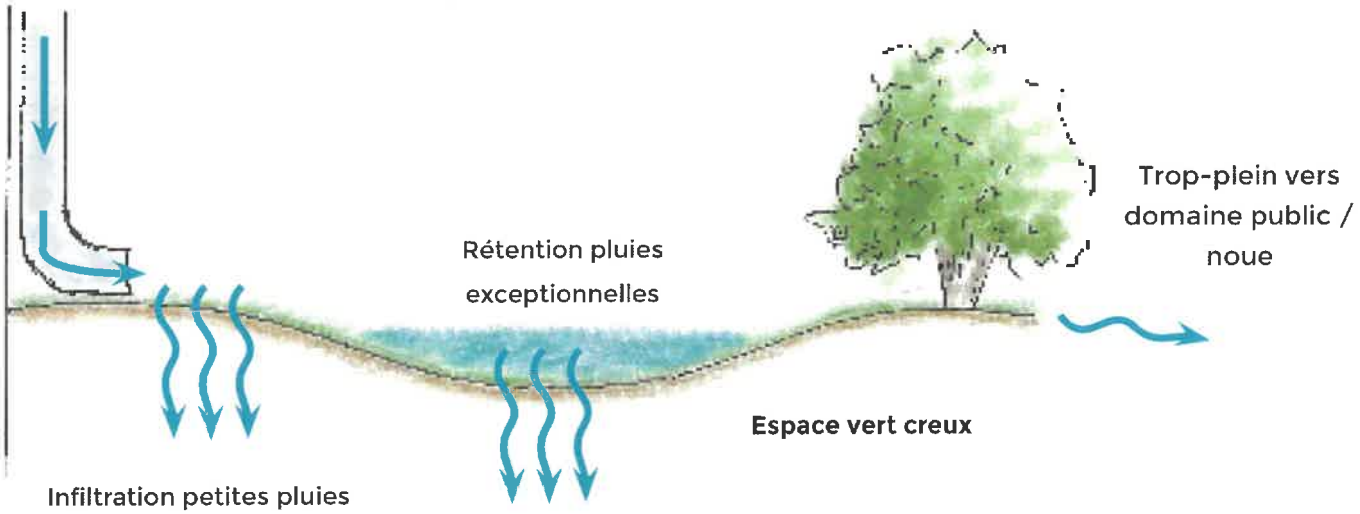


Exemple de puisard

Les noues permettent de gérer ponctuellement les fortes pluies en offrant une zone d'infiltration et de stockage temporaire. Ils nécéessitent un sol suffisament poreux afin d'assurer une bonne infiltration de l'eau. Dans le cas contraire, des plantes adaptées aux excès d'eau peuvent être plantées pour favoriser l'évapotranspiration.

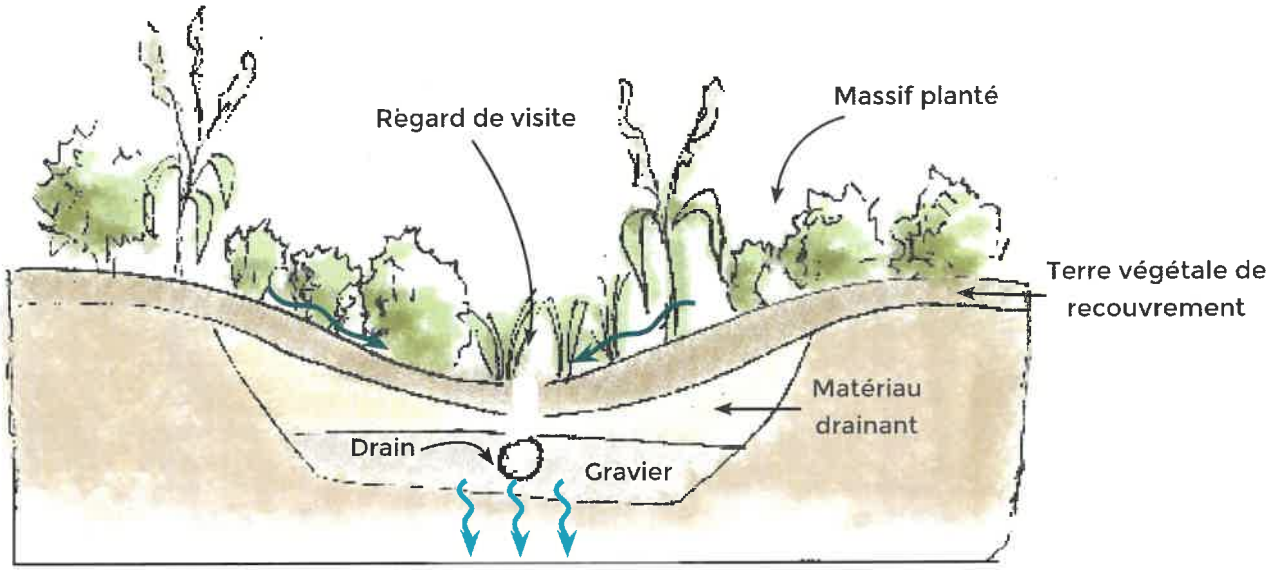


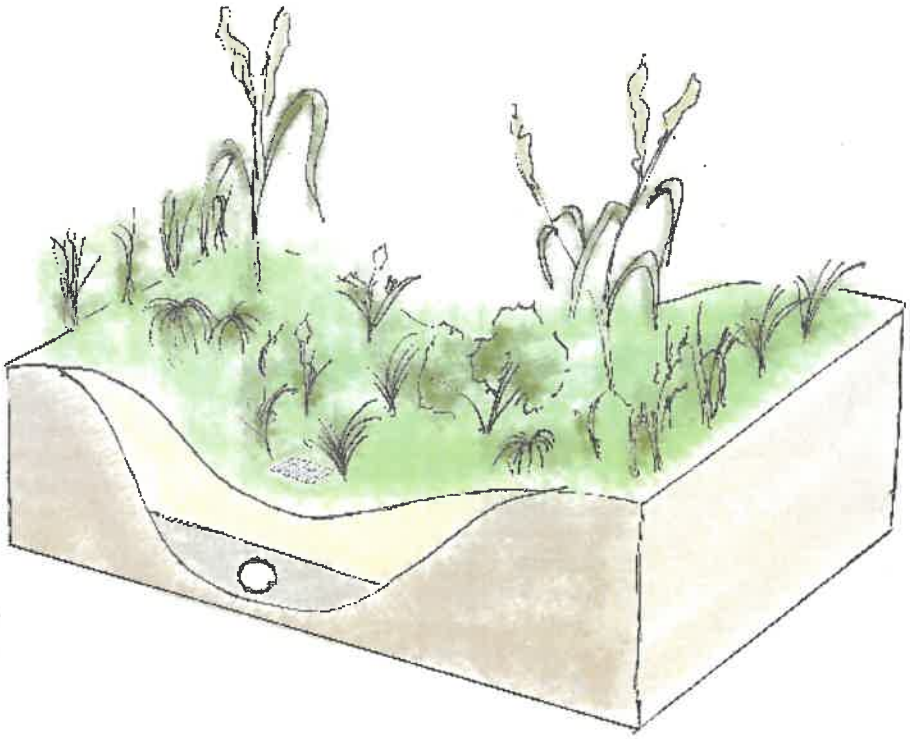
Espace vert avec modelé de terre



Espace vert creux

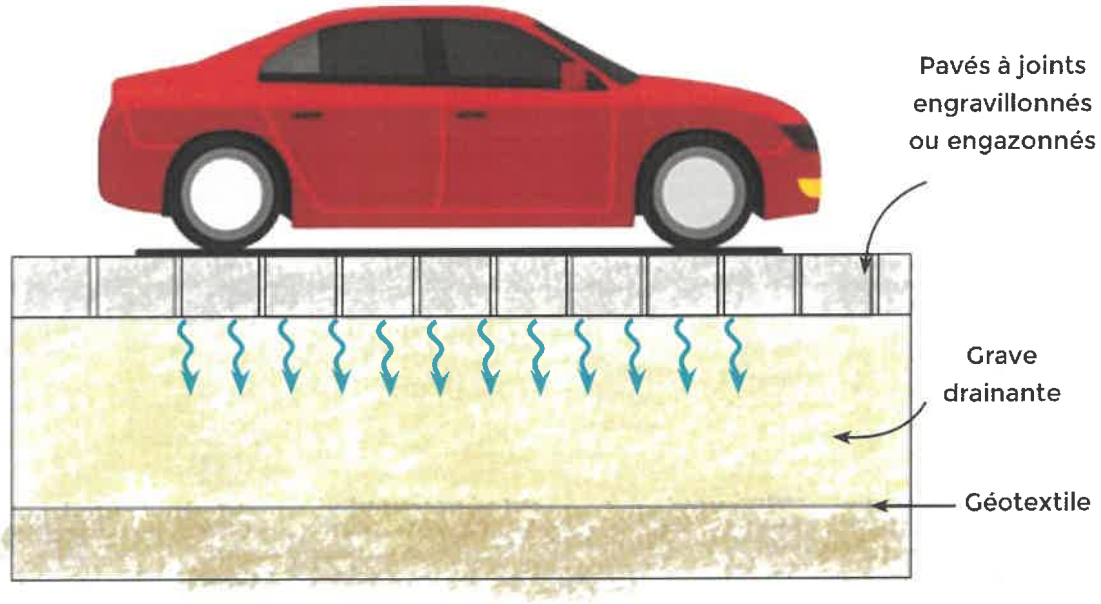
Le massif drainant est une solution d'infiltration et de stockage temporaire pouvant être utilisé à différents endroits de la parcelle : stationnements, allées perméables massifs plantés. Il consiste à mettre en place un matériau drainant sable, gravier sur une épaisseur donnée afin d'infiltrer et stocker l'eau dans le sol. La profondeur du massif doit être adaptée à la nature du sol.





Coupe de principe d'un massif drainant sous massif planté (jardin de pluie)

Solution 3 : Les massif drainants : sous stationnement



Coupe de principe d'un massif drainant sous stationnement



Stationnement en pavés engravillonnés



Stationnement en pavés engazonnés