

Aménagement d'un lotissement "La Lande Brunel" PA10 : Règlement

Maître d'ouvrage :

Besnier Aménagement
255 rue de la Renaudière
44300 Nantes

Maîtrise d'œuvre :

ATELIER ERSILIE
9 Place de la Libération
56380 GUER
02 97 22 18 44
contact@atelier-ersilie.fr

PA05624422K0001

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

19 JUIL. 2022



Avril 2022

149



Atelier Ersilie

Serrent - La Lande Brunel

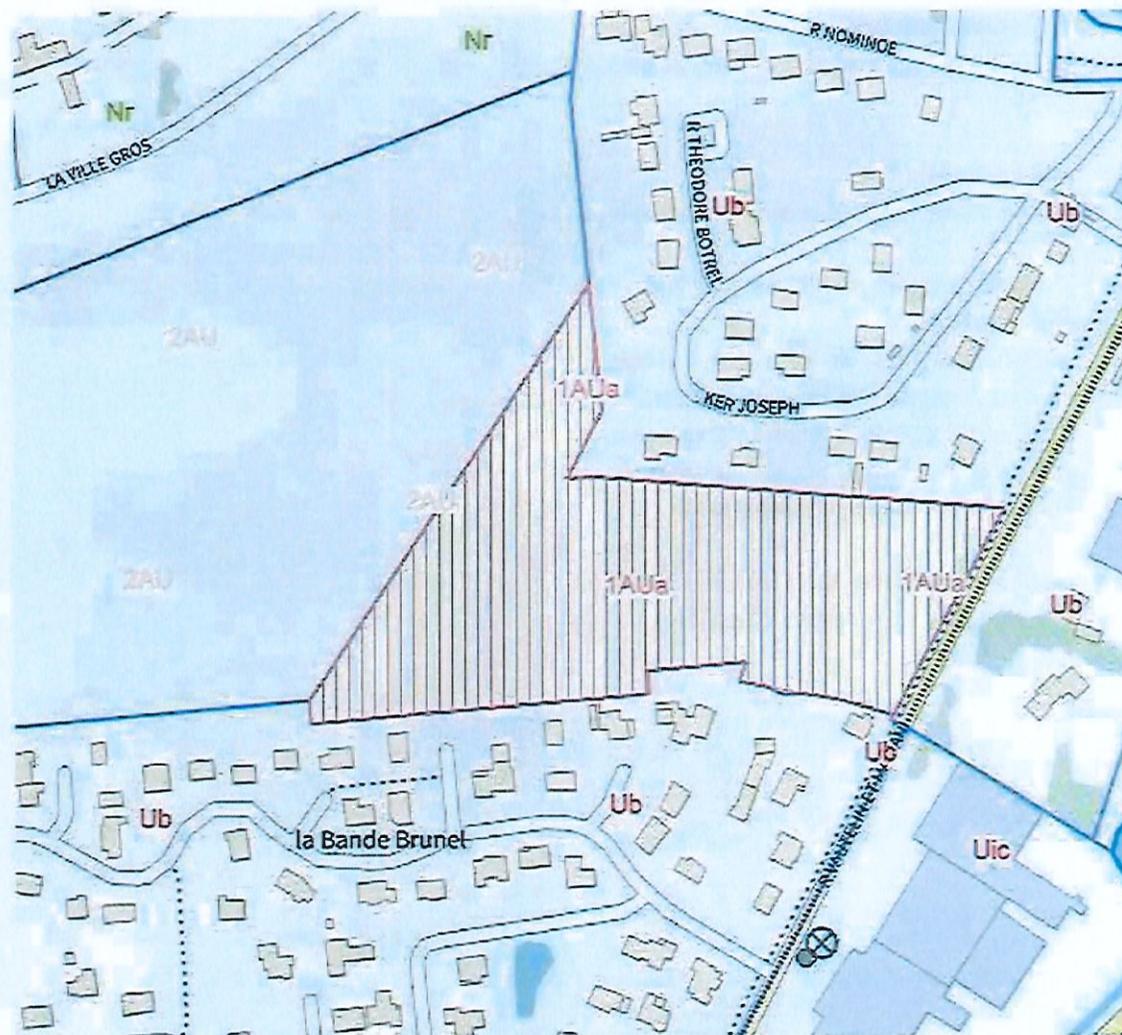
Rappel des règles applicables au secteur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les règles de la zone AUa du PLU s'appliquent dans le lotissement La Lande Brunel, ainsi qu'une Orientation d'Aménagement.

Secteur 1AUa de la Lande Brunel

- L'accès au secteur s'effectuera par le prolongement des voies existant dans les lotissements mitoyens et par un accès créé sur la rue Vautrelin et Mariani.
- Une possibilité d'accès futur vers le secteur 2AU sera préservée
- Un réseau de voies adaptées permettra de desservir l'ensemble des constructions implantées, conformément au schéma de principe ci-joint.
- Une liaison piétonne sera aménagée le long de la rue Vautrelin et Mariani, en prolongement des aménagements existants.



Les Servitudes : Périmètre de protection

Le projet d'aménagement se trouve dans le périmètre de la protection des Monuments Historiques.

© *Monuments historiques, 1992*

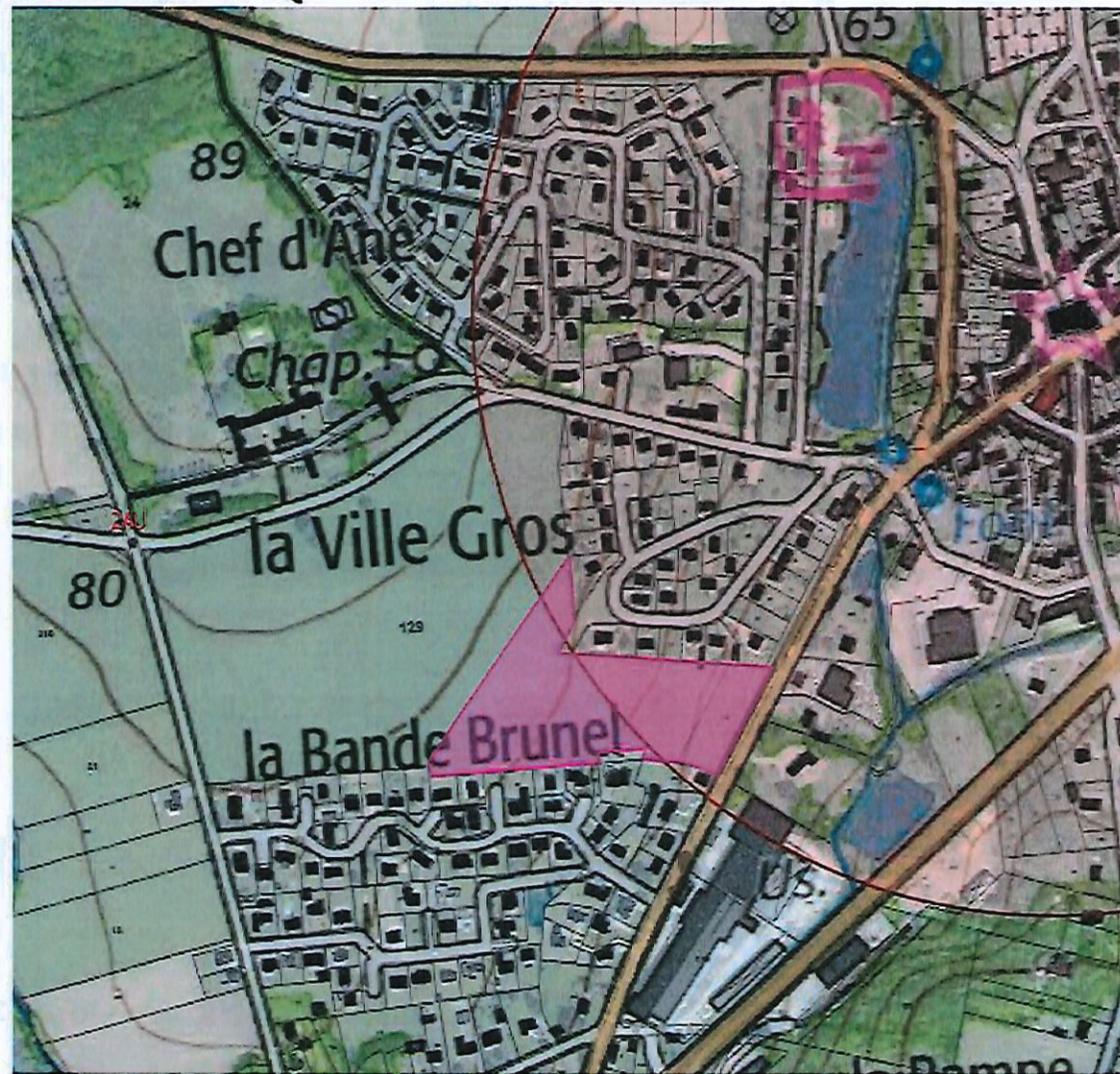
Le monument protégé est l'Église Saint-Pierre, dans le Bourg.

Elle a été construite au cours du 15^e siècle, 16^e siècle.

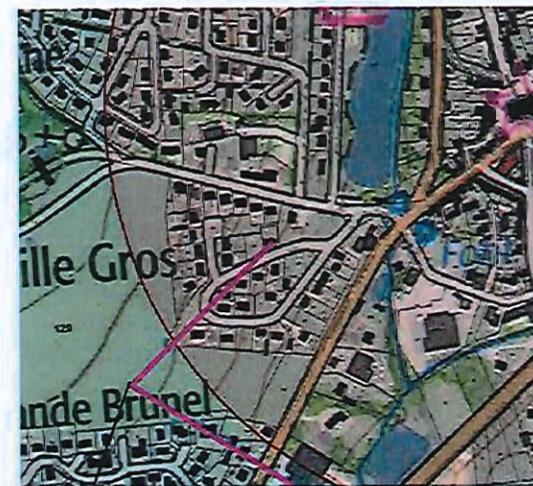
Description historique :

(...)Le chœur est daté du 15^e siècle. Selon la date indiquée sur la charpente, les bas-côtés dateraient de 1601. (...) Des fenestragés à tendance Renaissance garnissent toutes les fenêtres qui sont pourvues de vitraux 19^e siècle, hormis celle du transept nord.

L'Église Saint-Pierre (cad. AD 151) est classée Monument Historique par arrêté du 20 mai 1946.



Les Servitudes : Périmètre de protection



Point de vue depuis le site sur l'église et la vallée du Ruisseau du Pont Salmon.

Rappel : Contexte historique et topographique

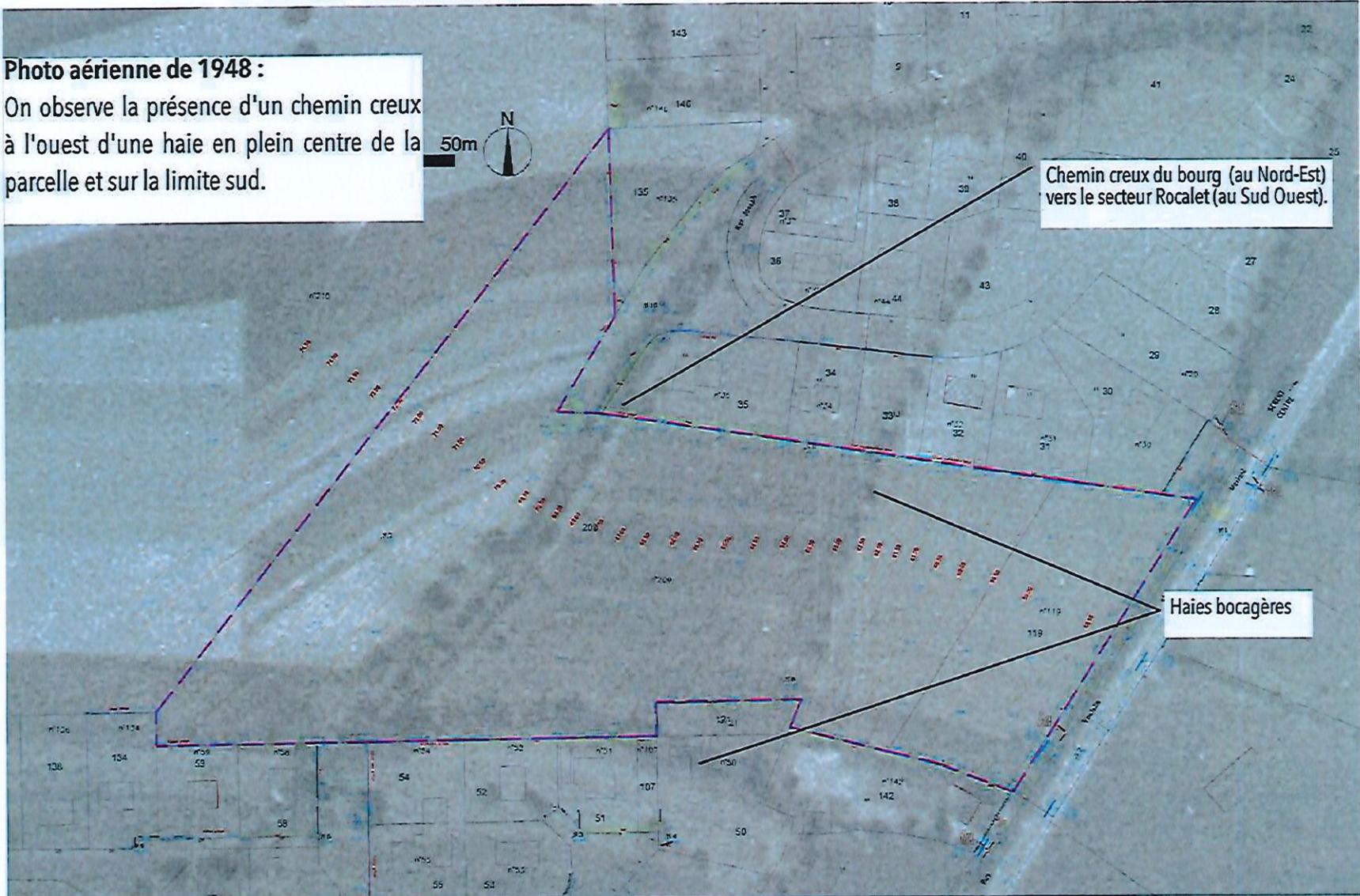
Photo aérienne de 1948 :

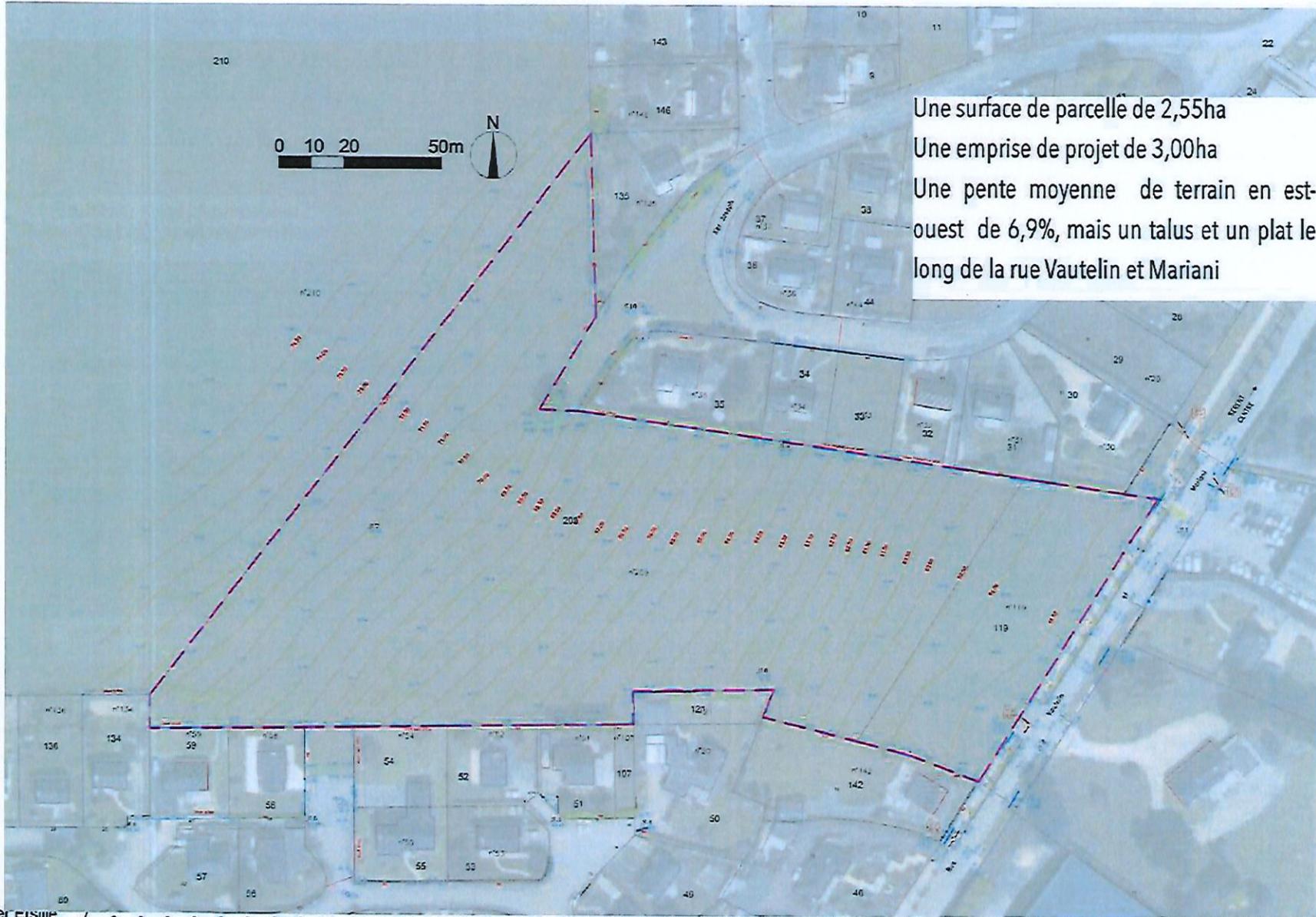
On observe la présence d'un chemin creux à l'ouest d'une haie en plein centre de la parcelle et sur la limite sud.



Chemin creux du bourg (au Nord-Est) vers le secteur Rocalet (au Sud Ouest).

Haies bocagères

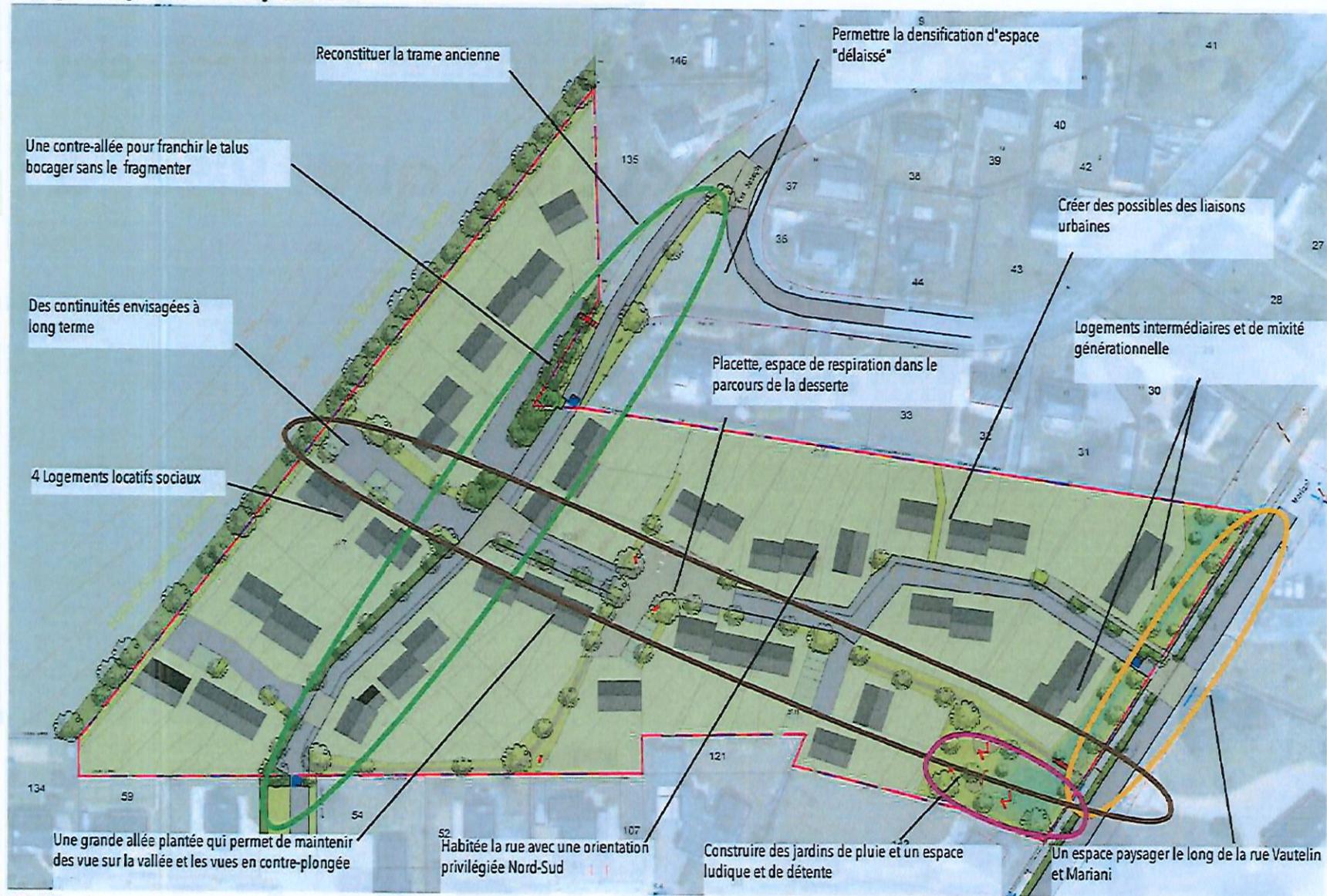




Une surface de parcelle de 2,55ha
Une emprise de projet de 3,00ha
Une pente moyenne de terrain en est-ouest de 6,9%, mais un talus et un plat le long de la rue Vautelin et Mariani

Les intentions (urbaines, paysagères, architecturales
et de programmations) **du projet que vise à**
encadrer le règlement

Les principes de composition



Le règlement

Vu pour être
annexé à mon arrêté
en date du

19 JUL. 2022



PA05624422K0001

Ce règlement vise à accompagner les acquéreurs à réfléchir sur la manière dont ils vont habiter leur parcelle et participer à construire la qualité de ce nouvel espace résidentiel

Ce document vise 2 principaux objectifs :

1 - créer une ambiance urbaine de qualité de type village et de bonne relation de voisinage.

2- occuper la parcelle de la manière la plus rationnelle possible afin de bénéficier d'un bon ensoleillement, d'un espace de jardin confortable et de permettre des extensions à moyen ou long terme;

Compte tenu de la taille modeste des parcelles, il est capital de bien réfléchir à l'implantation de la construction.

Cette réflexion doit être menée avec une bonne connaissance du terrain, de son orientation, en concertation avec votre maître d'oeuvre, et idéalement des propriétaires des parcelles voisines.

Le règlement complète les règles définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Chaque article du règlement fait directement référence à celui du PLU.

Le règlement ne se substitue pas au PLU qui est susceptible d'évoluer.

Ces dispositions visent à obtenir une gestion cohérente de l'espace, économe et conviviale, à éviter les vis-à-vis avec les parcelles voisines, à favoriser l'ensoleillement et à optimiser l'occupation de la parcelle (zone bâtie/ zone jardin).

Parcelles desservies par le sud

Espace jardin 'intime' protégé des vues par le bâti et les clôtures

Espace de l'entrée : Cour ou jardinet en façade, structuré par le bâtiment
Emplacement des stationnements et accès garage

Parcelles desservies par le nord

Espace de l'entrée au plus proche de la voie : petite cour ou jardinet en façade, structuré par le bâtiment
Emplacement des stationnements et accès garage



Espace terrasse orienté sud et associé aux pièces de séjour ensoleillées de la maison et protégé des vues par le bâti

Espace terrasse orienté sud et associé aux pièces de séjour ensoleillées de la maison et protégé des vues par le bâti

Espace jardin 'intime' protégé des vues par le bâti et les clôtures

Nord ← Sud

Implantation des constructions : Habiter le centre bourg et profiter de son jardin

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ART. Ua 1 et 2

- Les petites annexes, constructions détachées de la construction principale, de type abri de jardin, cellier, etc., sont autorisées dans la limite d'une entité de 15 m² maximum d'emprise au sol par lot. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Les garage détaché de la construction principale et les garage doubles sont interdits.

- Les sous-sol sont interdits.

VOCABULAIRE

- La **construction principale** est définie par le volume principal et les volumes secondaires en continuité du volume principal.

- Une **annexe** est une construction secondaire non accolée à la construction principale et implantée sur la même parcelle ou unité foncière.

Sont notamment considérées comme des annexes les réserves, remises, garages, piscines (couvertes et non couvertes), abris de jardin, etc. Elles présentent des dimensions réduites et inférieures à la construction principale, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

- Un **volume secondaire** est un volume contigu à la maison, accolé à celle-ci. Plus couramment, ces volumes sont appelés des extensions.

Section 2 - Conditions d'occupation du sol

ART. Ua 3 : Voirie et accès

- Les lots ont un accès imposé. Il est indiqué sur le PA4 et sur le plan suivant - page 14.

- Aucun deuxième accès automobile n'est autorisé. Lorsque que 2 accès sont noté au plan, un seul doit être réalisé.

- Les rues du lotissement sont limitées en largeur. L'aménagement de l'accès devra en tenir compte pour permettre des manœuvres aisées.

=> On estime une distance de recul à environ 5 à 6m

- Sur les parcelles, les voies réalisées avec des matériaux imperméables (enrobé, béton...) doivent être réduites à leur minimum, c'est-à-dire à l'accès au garage et aux places de stationnement sur la parcelle.

- La largeur maximale de l'accès est de 6m.

- En cas d'implantation de limite à limite, l'acquéreur devra prévoir un accès à son jardin (porte en fond de garage par exemple)

ART. Ua 4 : Desserte par les réseaux

- Sans objet - Cf. PLU

ART. Ua 5 : Caractéristiques des terrains

- Sans objet - Cf. PLU

ART. Ua 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et

ART. Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone constructible pour chaque parcelle résulte de l'application des règles suivantes.

Ces règles visent :

- à maintenir une proximité du bâti avec la rue (ambiance de village),
- à garder une grande partie de la parcelle en espace de jardin,
- à minimiser les vues sur le jardin depuis la rue,
- à minimiser les vis à vis et les ombres portées,
- à minimiser les surfaces imperméables.

1 - Les limites d'implantations de la façade principale

- 65% de la projection verticale de la façade de la construction principale doit s'inscrire sur ou entre les limites d'implantation définie sur le plan. (Cf. Schéma "limites d'implantation" en page 16).

La construction principale est définie par le volume principal et les volumes annexes en continuité du volume principal.

- Afin d'assurer la cohérence des implantations, le règlement indique des limites d'implantation adaptées en fonction de chaque parcelle. Suivant les indications du plan : Une façade de la construction principale doit s'implanter pour tout ou partie dans la bande définie entre les limite d'implantation

- La construction détachée de la construction principale (abri de jardin, cellier, etc.) doit être positionnée à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie de desserte. Elle doit être positionnée à 1 ou 2 m des limites de propriété selon leur emprise (Cf. PLU).

- Afin d'éviter d'avoir une rue bordée de portes de garage : en cas de construction d'un garage ou d'un abris, sa façade devra se situer à l'alignement ou en recul de la façade de la construction principale. Les carport sont autorisés en avant de la façade principale.

2 - L'orientation des constructions

- L'orientation de la façade principale et du faitage de la construction principale doit respecter les indications portées au plan. Généralement, l'orientation généralement permise est parallèle à la voie. Une autre orientation est possible pour les lots 1, 2, 6, 13, 16, 34 et 39.

3 - L'implantation en limite séparative

- La construction devra s'implanter sur la limite indiquée au plan PA 4 ou page suivante.

Dans certain cas le projet pourra s'implanter sur l'une ou l'autre des limites comme indiqué au plan PA 4 ou page suivante.

- Le pétitionnaire devra se rapprocher du maître d'ouvrage du lot mitoyen pour anticiper les mitoyennetés.

-Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles doivent observer un recul d'au moins 2m (Cf. PLU).

- Dans certain cas, si la construction ne s'implante pas en limite, elle doit s'implanter à 2m. Cette obligation est indiquée au plan

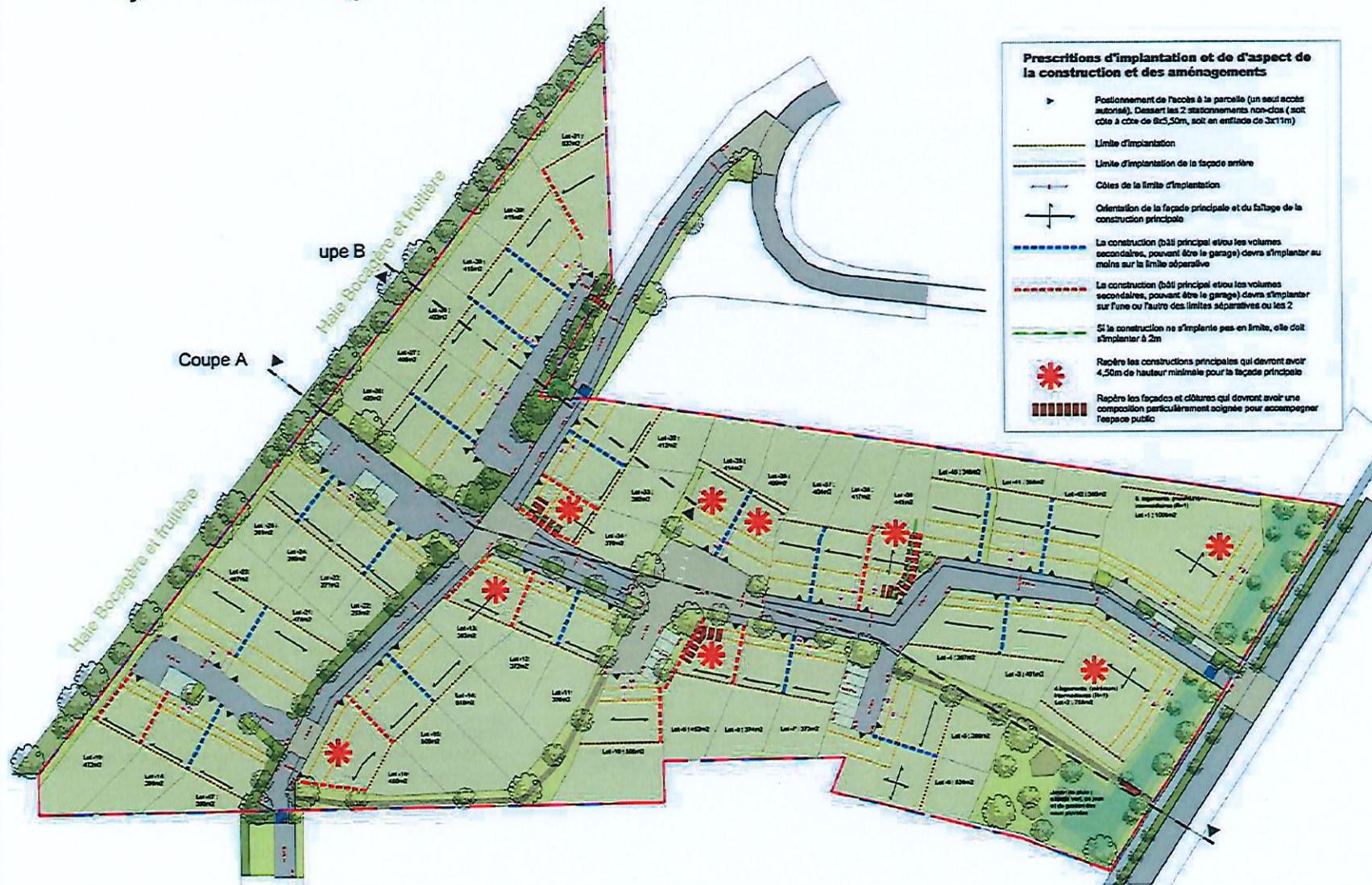
- Les constructions détachées ne peuvent pas s'implanter en limite séparative.

- Lorsqu'il n'y a pas d'implantation en limite imposée (lot 1 et 2) , l'implantation devra faire l'objet préalablement d'une concertation avec le service instructeur et/ou l'architecte, l'urbanisme ou le paysagiste du lotissement.

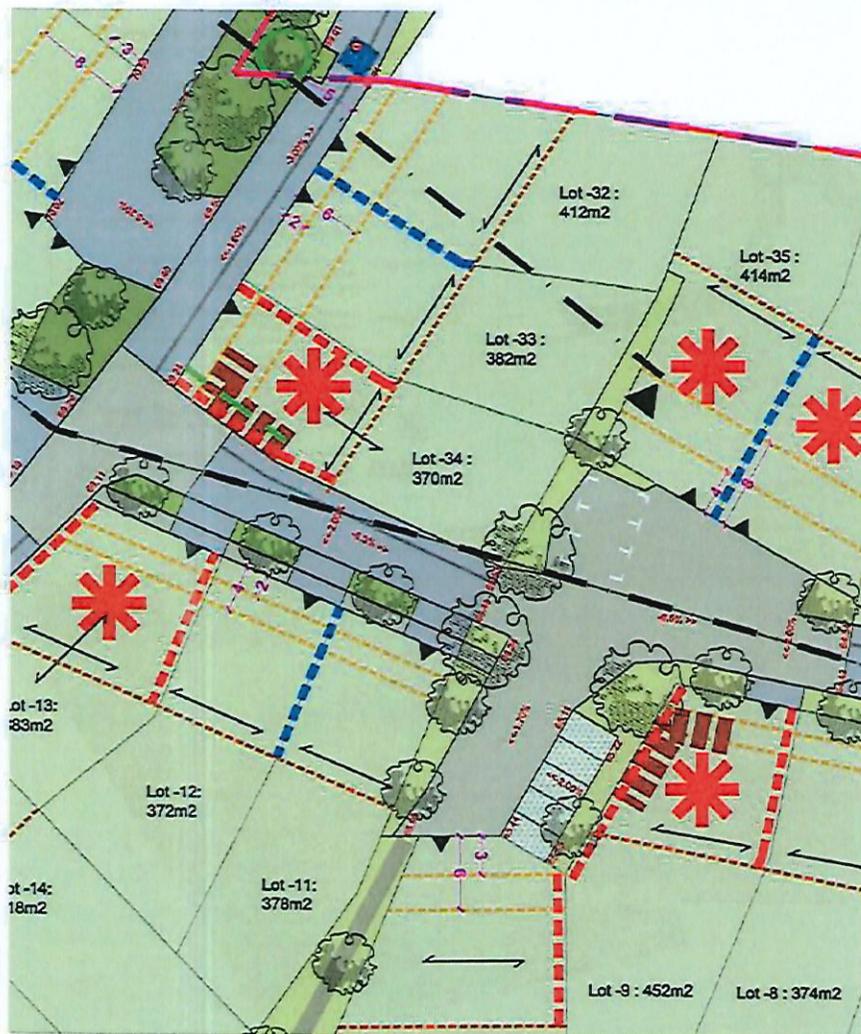
4 - Limite d'implantation de la façade arrière

- La façade opposée à la rue ne pourra pas s'implantée au-delà de la limite indiquée au plan PA 4 ou page suivante.

Plan - règlement des implantations

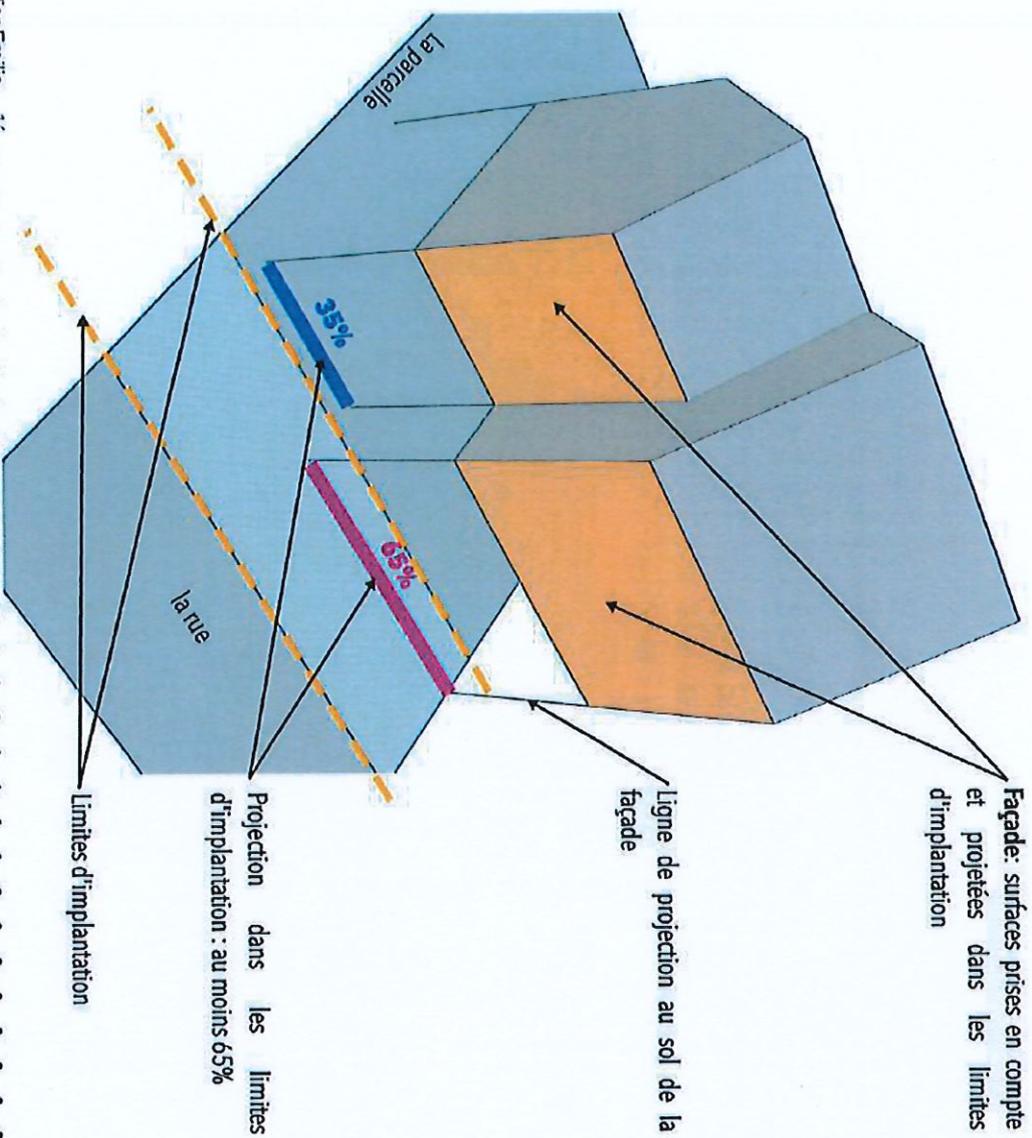


Plan - règlement des implantations / Détail



- ▶ Positionnement de l'accès à la parcelle (un seul accès autorisé). Dessert les 2 stationnements non-clos (soit côte à côte de 6x5,50m, soit en enfilade de 3x11m)
- Limite d'implantation
- Limite d'implantation de la façade arrière
- Côtes de la limite d'implantation
- ↑ Orientation de la façade principale et du faîtage de la construction principale
- La construction (bâti principal et/ou les volumes secondaires, pouvant être le garage) devra s'implanter au moins sur la limite séparative
- La construction (bâti principal et/ou les volumes secondaires, pouvant être le garage) devra s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives ou les 2
- Si la construction ne s'implante pas en limite, elle doit s'implanter à 2m
- * Repère les constructions principales qui devront avoir 4,50m de hauteur minimale pour la façade principale
- ▬ Repère les façades et clôtures qui devront avoir une composition particulièrement soignée pour accompagner l'espace public

Schéma de définition des limites d'implantation



Définition des limite d'implantation du bâti et de la façade principale

Rappel du réglement : 65% de la projection verticale de la façade de la construction (construction principale et extension) doit s'inscrire entre les 2 limites d'implantation définies sur le plan.

Le schéma ci-contre illustre le principe de " 65% de la projection verticale de la façade"

**ART. Ua 8 - Implantation
des constructions les unes
par rapport aux autres sur
une même unités foncières**

- Sans objet - Cf. PLU : Sans objet

ART. Ua 9 - Emprise au sol

- Sans objet - Cf. PLU : Sans objet

**ART. Ua 10 - Hauteur des
constructions**

Cf. PLU

La construction principale devra avoir une hauteur
minimale de façade imposée de 4,00m.

Pour accompagner l'espace public et constituer des
repères architecturaux et urbains dans ce nouvel espace
résidentiel, certaines constructions ont une hauteur
minimale de façade imposée à 4,50m. Cela concerne
les lots 1, 2, 9, 13, 16, 34, 35, 36, 39.

L'architecture, dessiner la rue - Les aménagements extérieurs, une ambiance de village

ART. Ua 11 - Aspect extérieur et clôtures

Compte tenu du caractère de l'environnement naturel du quartier et du caractère patrimonial de Sérent, le rôle à jouer par les acquéreurs pour construire la qualité du de ce secteur urbain est important.

C'est chacune des façades et chacun des jardins de devant visibles depuis la rue qui renforceront le caractère remarquable du lieu et façonneront l'ambiance du quartier.

Typologie

Tout type d'architecture «extra-régionale» est interdite sur ce secteur.

Le gabarit principal devra être sobre, annexé ou non à un volume secondaire.

Gabarit des constructions

Les volumes de la construction d'habitation devront être sobres.

Il est attendu **une toiture à deux pans égaux sur une base rectangulaire** pour le volume principal.

Afin de respecter les gabarits "patrimoniaux" du bourg, la construction de plain-pieds n'est pas plébiscitée.

Pour permettre de s'adapter aux usages contemporains et aux évolutions ultérieures, ses constructions devront être à minima avec un rez-de-chaussée surmonté d'un dératellement de 1m minimum, c'est à dire d'une hauteur de façade minimum de 4,00m.

La largeur maximale du pignon est de 7,50m

Volume secondaire

- Les volumes secondaires sont autorisés. Ils seront préférentiellement en pierre, en enduit inspiré la palette proposée ci-après ou être réalisés en bardage bois vertical.

Toiture

Toiture du volume principal

Les toitures traditionnelles à 2 pans seront en ardoise naturelle. La pente de toit devra être d'environ 40 à 45°.

Les orientations du faitage autorisées sont indiquées sur le plan.

Les toitures complexes : arrondies, à croupes, à 4 pans sont interdites.

Toiture des volumes secondaires

Les toitures en ardoise naturelle seront privilégiées.

Les toitures métalliques (zinc, acier malléable) joint-debout pourront être autorisées.

Les toits plats et faible pente (<10°) et les toits terrasses sont autorisés sur les volumes secondaires.

Les toitures à faibles pentes (<10°) devront être dissimulées par un acrotère.

Les toitures en bac acier sont interdites.

Façades

Les façades des constructions participent à l'ambiance générale de la rue et lui donnent du rythme et elles participent à la composition générale du centre-bourg.

- Toute façade donnant sur une rue ou un espace public

ne doit pas être aveugle. Elle doit comporter **au moins 1 percement significatif** et avoir une composition générale soignée.

Les façades ne seront **pas revêtues de plus de 2 matériaux différents**.

- **Bardage** : Le bardage n'est autorisé que sur les volumes secondaires. La pose devra être **verticale**.

Il sera de teinte naturelle ou brûlé, non vernis et verticale. Les essences de bois autorisées : châtaignier, chêne, robinier, Douglas, mélèze, red cedar.

Les angles seront soignés. Les assemblages mi-bois de type chalets sont interdits

Les bardage **métalliques et pvc sont interdit**.

- **Enduits** : ils devront rester dans la gamme existante dans le bâti traditionnel du centre-bourg : sont autorisés les tons 'éteints' beige, ocre, ton pierre, ton terre, ton sable. Les tonalités vives sont interdites.

Les enduits seront lisses, talochés, peints mais pas grattés. L'enduit à la chaux est recommandé.

- **Pierre** : La pierre utilisée devra être de pays : granit, grès ou schiste. La finition béton brut est interdite.

- **Matériaux de construction** : Tout matériau normalement destiné à être revêtu ne pourra pas être laissé brut : brique, parpaings, paille, etc.

Les façades mitoyennes seront obligatoirement maçonneries.

Composition de la façade et modénature

- La façade devra être animée.
- Les ouvertures seront alignées, leur positionnement fera l'objet d'un soin particulier.
- Les ouvertures pourront être accompagnées soit par un encadrement et linteau pierre sur chaque ouverture, soit par un encadrement travaillé sur l'enduit avec un travail sur la teinte.
- Les fenêtres pourront être accompagnées de volets bois, coulissants, battants ou fixe.
- Les arrêtes verticales des volumes pourront être travaillées.

Ouvertures

- Les menuiseries seront en bois et/ou aluminium. L'utilisation du PVC est interdit.
- La porte d'entrée et porte de service devront être simple, uniforme, sans effet de style ni fioriture.
- Les menuiseries devront être plus haute que large et s'inspirer des proportions traditionnelles présentes dans le centre bourg.
- Les portes de garage seront en bois ou métallique avec une orientation verticale des lames.
- En cas d'installation de volets roulants, le coffret technique devra être intégré à la maçonnerie afin de ne pas être visible de l'extérieur

- Les fenêtres de toits doivent être encastrées. Une seule fenêtre de toit est autorisée sur le pan de toiture donnant sur la rue. Sa position devra composer avec les ouvertures de la façade.

- Les fenêtres de toit seront plus haute que large, de dimension 78x98cm ou 78x118cm.

- Pour les lots 1 et 2 les fenêtres de toits ne sont pas autorisés sur la rue Vautelin Mariani.

- Les ouvertures pour les demi-niveaux sous comble seront de types traditionnelles : lucarnes (s'appuyer sur les différentes formes traditionnelles présentes dans le centre-bourg)

Les annexes

Les abris de jardin métalliques ou PVC ne sont pas autorisés.

Ils seront soit en bois naturel, non verni, peint de couleur sombre, soit de teinte identique à la construction principale. Le bardage sera vertical.

La gestion de l'eau

Objectifs : Économie des ressources + Réduction des charges

A titre indicatif, voici quelques pistes de travail et des dispositifs non exhaustifs :

- dispositif avec limiteur de débit, mitigeurs thermostatiques.
 - Installation de chasse d'eau avec réservoir double débit
- Recyclage des eaux de toitures : la cuve de récupération des eaux de pluie devra être installée sur la façade arrière

et avoir un habillage bois, elle pourra être enterrée. Cette eau pourra être utilisée pour arroser, laver les véhicules, ou être réinjectée dans le réseau domestique, sous réserve des réglementations sanitaires en vigueur.

Les zones non constructibles sont destinées à être aménagées en jardin : les revêtements imperméables doivent être limités au strict nécessaire fonctionnel. Les terrasses devront être perméables, préférentiellement réalisées sur plots.

La gestion des déchets

Chaque habitant devra se conformer au fonctionnement de réputation en vigueur.

Rappel : le brûlage est interdit.

Les tailles des végétaux de haies (ne présentant pas de résineux) peuvent être broyées et réutilisées en mulch au pied des plantations, haies, potagers.

Le bac composteur ne pourra pas être implanté entre la façade principale et l'accès au lot.

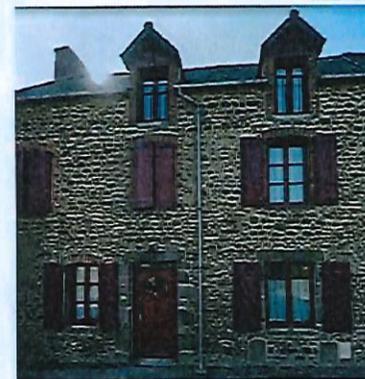
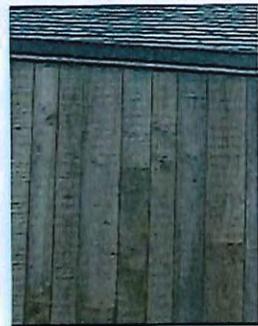
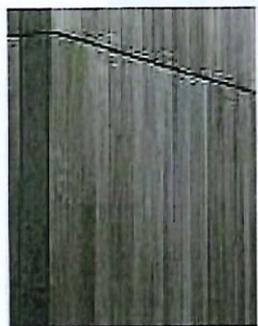
Intégration des dispositifs

Les dispositifs techniques, tels que les pompes à chaleur, les récupérateurs d'eau de pluie, etc. seront intégrés à l'enveloppe du bâtiment. Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration aussi bien visuelle que sonore.

La localisation des dispositifs devra veiller à limiter les impacts et plus particulièrement les nuisances sonores (pompe à chaleur notamment) sur les parcelles voisines.

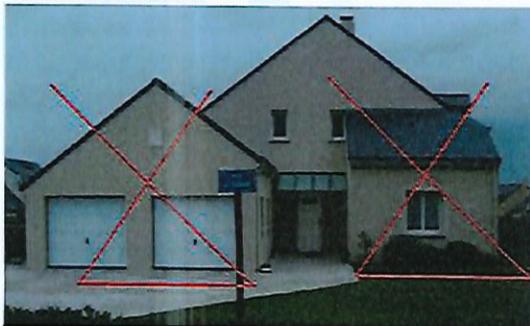
Tous ces dispositifs devront être précisés dans le permis de construire.

Exemples de tons et de matériaux



Rappel de différentes dispositions interdites

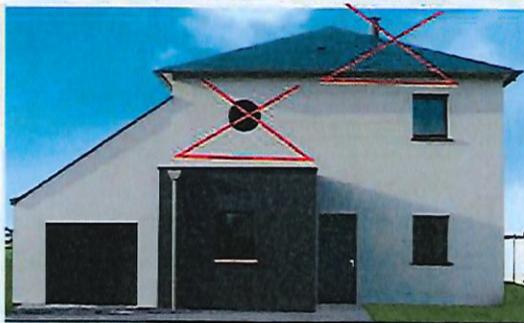
- Les garages en avant de la façade principale sont interdits.



- Les différences d'enduit de type bandeau, ne participant pas aux modénatures de façade



- Toiture monopente ou pointe de diamant ou courbe interdite



- Ouverture de forme incongrue interdite



- Plain pied interdit



- Typologie de lucarne non conforme



- Volumes complexes



Les aménagements extérieurs, une ambiance de village

L'interface sur les voies d'accès : Le frontage

Au-delà de l'architecture, qui joue un rôle prépondérant dans un quartier, le second aspect visible, qui participe pleinement à la qualité du secteur est l'espace non bâti entre la construction et l'espace public (voie, trottoir, chemin piéton ouvert au public).

La qualité de cet espace d'accueil dénommé le frontage, est essentielle pour la qualité urbaine et paysagère du quartier. En lien avec la façade bâtie, cet espace traduit la manière d'habiter le bourg autant que la Lande Brunel et ce que l'on donne à voir aux voisins et aux visiteurs.

Il regroupe un certain nombre d'éléments techniques incontournables (stationnement, coffrets de branchement, accès). Chacun de ces éléments doit être intelligemment réfléchi et intégré afin qu'ils disparaissent et laissent place à un jardin du devant ou une cour d'entrée jardinée et accueillante.

Les règles fixées ont pour objectif de créer une ambiance urbaine de qualité de type village et de bonne relation de voisinage.

Plutôt que des parcelles refermées sur elles mêmes ou derrière de hautes haies, il est recherché une ambiance conviviale et une rue agréable.

Ainsi ce sont les façades qui donneront la qualité à la rue. Le jardinet de devant ainsi créé sera un lieu d'accueil agréable à tous.

extrait du plan :



Le règlement distingue 4 typologie de limites :

- Limites en façade de rues pour les parcelles desservie par le nord
- Limites en façade de rues
- Limites avec l'espace public "non carrossable" : espace vert, chemin...
- Limites avec l'espace privé

Plan - règlement des limites et clôtures

Prescriptions des limites et clôtures

-  Limites en façade de rues pour les parcelles desservies par le nord
-  Limites en façade sur rue
-  Limites avec avec l'espace public "non-carrossable" : espaces verts, chemins...
-  Limites avec l'espace privé
-  Plantation d'un arbre sur le jardin de devant



Implantation des clôtures sur rues

Limites en façade de rues pour les parcelles desservie par le nord

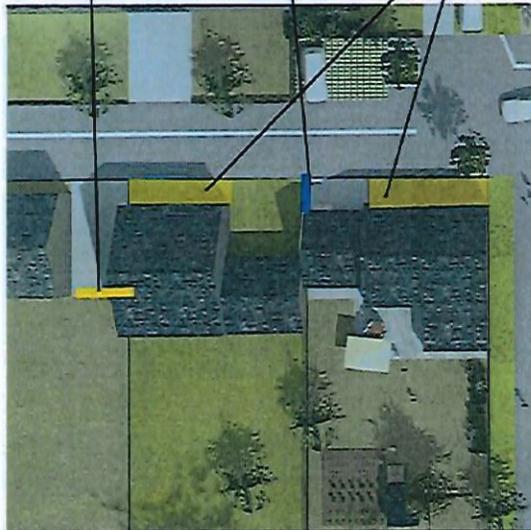
Pour favoriser l'animation de la rue par les façades bâties et les frontages, la clôture en limite n'est pas autorisée.

S'il y a nécessité d'une clôture, elle sera **positionnée en continuité de la façade bâtie** minimisant ainsi son impact et son coût.

Muret autorisé pour permettre d'aménager la différence de niveau entre 2 parcelles

Rue animée par la façade bâtie et le jardin du devant : le frontage

Clôture autorisée en continuité de la façade



Limites en façade de rues

Pour favoriser le caractère de rue villageoise tout en préservant une certaine intimité sur les façades sud la clôture devra s'implanter en limite de propriété et pourra se prolonger jusqu'à la façade. Les murs bahuts sont autorisés dans les conditions définies page suivante.

Rue animée par un jardin sur rue préservant une certaine intimité de la façade sud

Muret autorisé pour permettre d'aménager la différence de niveau entre 2 parcelles

Clôture en limite



Typologies des clôtures sur rues

Limites en façade de rues pour les parcelles desservie par le nord

Limites en façade de rues

Tout ce qui n'est pas autorisé dans les paragraphes suivants est interdit.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale est de 1,30 mètre.

Sont **AUTORISÉES** l'une des clôtures suivantes ou leur association :

- Les haies végétales diversifiées (de 1,50m maximum), de 5 essences minimum.

- Le grillage maille large discret (10/10) et le grillage à mouton, en **retrait (50cm minimum)** d'une haie grimpante et buissonnante ayant au moins la hauteur du grillage, avec des piquets en châtaignier ou robinier. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.

- Les ganivelles en bois et ajourés, en châtaignier ou robinier couplés à des plantes grimpantes et/ou buissonnantes.

- Les lisses bois et barreaudage bois verticaux et ajourés

Les panneaux bois préfabriqués sont interdits.

- Les murs et murets (hauteur max 50cm) en pierre maçonnés joint creux ou pierre sèche, ou parpaing enduit de la même teinte que la construction principale.
Le muret peut éventuellement être réhaussé d'une lisse bois



- Les coffrets techniques doivent obligatoirement être habillés de bois et/ou muret pierre.

- La création de portillons sont autorisés. Ils devront respecter la hauteur de la clôture. Ils devront avoir le même aspect que la clôture ou que la construction principale.

- Les aménagements (ouverture, portail, muret, coffret, boîte aux lettres, local poubelle, abri vélo ...) doivent être cohérents avec la clôture ou avec la construction principale.



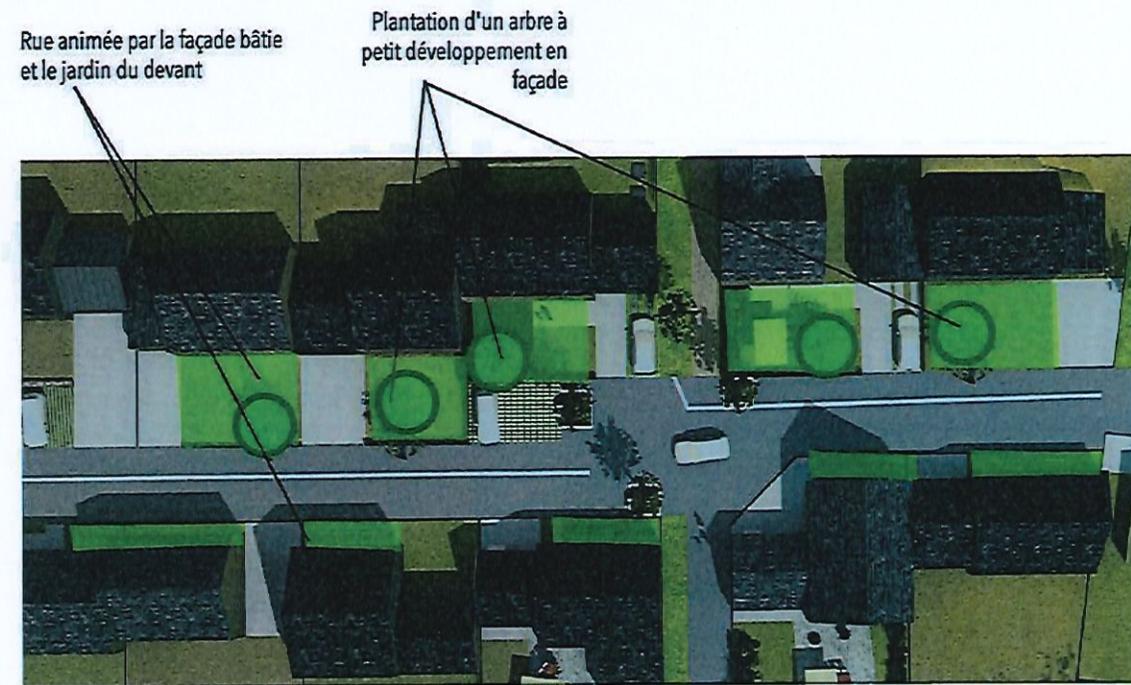
Des rues jardinées

Afin de créer le charme et la qualité à l'espace résidentiel de la Lande Brunel, il est demandé à chaque acquéreur de porter un soin particulier à l'espace de jardin et la cour donnant sur la rue.

Les plantations, au même titre que les clôtures, ont un rôle très important dans l'ambiance et la qualité des futures rues et ruelles.

• Le jardin de devant (hors espace de stationnement) devra être aménager principalement de surfaces perméables : par exemple les terrasses seront sur plot, l'accès piéton en pas japonais, la surface libre engazonnée et plantée...

• Un arbre tige ou cépée devra être planté sur chaque jardin de devant indiqué sur le plan. L'essence de l'arbre devra être bien adapté pour garantir une taille modeste, et avec un système racinaire contenu.



Limites avec l'espace public "non carrossable" : espace vert, chemin...

Tout ce qui n'est pas autorisé dans les paragraphes suivants est interdit.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale est de 1,50 mètre.

• Attention : **Les murs bahuts sont interdits**

• Attention : Les plaques de soubassement sont interdites, ces dernières ne favorisent pas la libre circulation de la petite faune (hérissons, grenouilles, reptiles, etc.)

Sont **AUTORISÉES** l'une des clôtures suivantes ou leur association :

- Les haies végétales diversifiées (d'environ 1,50m), de 5 essences minimum.

- Le grillage maille large discret (10/10) et le grillage à mouton, en retrait (80cm minimum) d'une haie grimpante et buissonnante ayant au moins la hauteur du grillage, avec des piquets en châtaignier ou robinier. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.

- Les ganivelles en bois et ajourés, en châtaignier ou robinier couplés à des plantes grimpantes et/ou buissonnantes.

- Les lisses bois et barreaudage bois verticaux et ajourés
Les panneaux bois préfabriqués sont interdits.

- La création de portillons sont autorisés. Ils devront respecter la hauteur de la clôture. Ils devront avoir le même aspect que la clôture ou que la construction principale.

- Un mur ou une clôture de 1,80m de hauteur maximum peuvent être exceptionnellement autorisés si ceux-ci se situent en continuité du bâti principal pour préserver l'intimité dans la limite de 3m de longueur. Le mur devra être en pierre ou parpaings enduits de la même teinte que la construction principale.

- **Si un soutènement est nécessaire** pour gérer les différences de niveau entre jardin et chemin piéton, ce soutènement devra être réalisé en moëllons de pierre, d'une hauteur maximum de 50cm.



Limées avec l'espace privé

Tout ce qui n'est pas autorisé dans les paragraphes suivants est interdit.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale est de 1,80 mètre.

• Attention : Les murs bahuts sont interdits

Sont AUTORISÉES l'une des clôtures suivantes ou leur association :

- Les haies végétales diversifiées de 5 essences minimum.

- Le grillage maille large discret (10/10) et le grillage à mouton, en retrait (80cm minimum) d'une haie grimpante et buissonnante ayant au moins la hauteur du grillage, avec des piquets en châtaignier ou robinier., obligatoirement doublé d'une haie qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage.

- Les clôtures bois :

Sous forme de ganivelles, type de clôture à privilégier

Avec des lisses verticales, type de clôture à privilégier

Avec des lisse horizontales

Avec des panneaux de bois standardisés.

- Les clôtures métalliques sont autorisées.

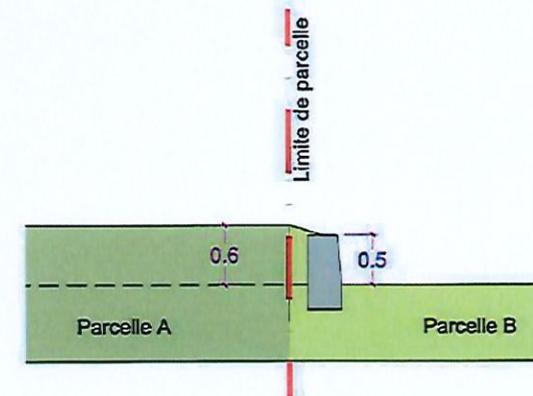
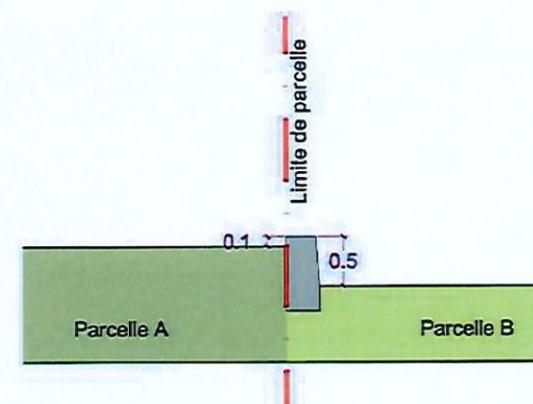
Elles seront à maille rectangulaire de couleur noir ou gris foncé. Elle devront être doublées d'une haie.

- Un mur de 1,80m de hauteur maximum peuvent être exceptionnellement autorisés si ceux-ci se situent en continuité du bâti principal pour préserver l'intimité dans la limite de 3m de longueur. Le mur devra être en pierre ou parpaings enduits de la même teinte que la construction principale.-

Si un soutènement est nécessaire pour gérer les différences de niveau entre les parcelles , ce soutènement devra être réalisé en moëllons de pierre ou en parpaing enduit, d'une hauteur maximum de 50cm et dont l'arase du mur ne dépasse pas 10cm de haut. (Cf. Schéma ci-contre)

Rappel : les plantations de plus de 2 mètres de haut doivent être plantées à au moins 2 mètres de la limite parcellaire. Les plantations de moins de 2 mètres de haut doivent être plantées à au moins 0.50 mètre de la limite parcellaire.

Principe de réalisation d'un mur de soutènement (non-mitoyen)



Rappel : tout ce qui n'est pas autorisé dans les différentes typologie de clôtures est interdit

Exemple de matériaux et de dispositifs interdits :

- Le PVC, le Plastique
- Les plaques de béton - Les Brandes,
- Les haies mono-essence (laurier-palme, thuyas, etc...)
- Les bâches brise-vue ou coupe-vent



ART. UC 12 - Stationnement des véhicules

GÉNÉRALITÉS

- Afin d'éviter le stationnement sur la chaussée, il doit être prévu à l'intérieur du lot deux places de stationnements non close pour chaque logement.
- Des emplacements de principe sont indiqués sur le plan.
- Cette disposition ne s'applique pas au cas particulier des lots dédiés à des logements locatifs aidés. Néanmoins ces lots devront respecter les règles du PLU.
- Un emplacement de stationnement doit au minimum avoir la dimension de 5m par 2,50m et prendre en compte l'espace de recul nécessaire pour manoeuvrer.
- Les revêtements perméables seront préférés pour les places de stationnement.
- Quelques places de stationnement sont prévues sur l'espace public pour les visiteurs, ils sont mutualisés avec l'ensemble du lotissement.



ART. UC 13 - Espaces Libres - Plantations

- Sans objet - Cf. PLU

ART. UC 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- Sans objet - Cf. PLU

Construction de logements locatifs sociaux

- 6% minimum du total des logements devront être dédié à des logements locatifs sociaux.

Surfaces Planchers maximales autorisées

N° de Lot	Surface de la parcelle (m ²)	Surface plancher maximale autorisée (m ²)	N° de Lot	Surface de la parcelle (m ²)	Surface plancher maximale autorisée (m ²)
1	1006	644	23	271	200
2	758	483	24	265	200
3	401	200	25	261	200
4	387	200	26	420	200
5	396	200	27	406	200
6	520	200	28	402	200
7	373	200	29	415	200
8	374	200	30	415	200
9	452	200	31	537	200
10	595	200	32	412	200
11	378	200	33	382	200
12	372	200	34	370	200
13	383	200	35	414	200
14	518	200	36	409	200
15	509	200	37	404	200
16	450	200	38	417	200
17	393	200	39	441	200
18	399	200	40	346	200
19	472	200	41	350	200
20	467	200	42	366	200

Les surfaces des parcelles sont données à titre indicatif, elles sont susceptibles de modifications mineures lors du bornage des lots.