

## (MAITRISE D'OUVRAGE)

### HELIO AMENAGEMENT

170 rue de Saint Malo  
35000 RENNES  
Tél : 02.99.85.93.59



## GEOMETRE-EXPERT



### HAMEL ASSOCIES

Jean-Jacques HAMEL  
**Géomètre-Expert DPLG**  
10 ZA La Boulais  
35690 ACIGNE  
Tél. : 02 99 62 52 10  
acigne@hamel-associes.com

## MAITRISE D'ŒUVRE VRD



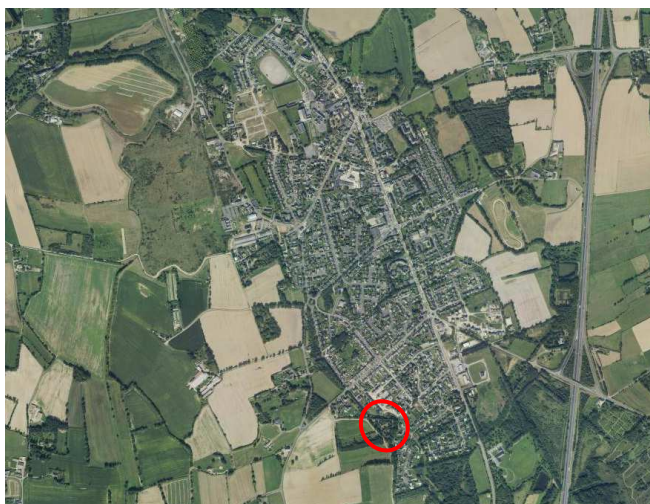
AMÉNAGEMENTS  
URBAINS ET VRD  
ÉTUDES ET CONSEILS

### INFRACONCEPT

**Bureau d'Etudes V.R.D.**  
4, rue Carrick-on-Shannon  
35510 CESSON SEVIGNE  
Tél. : 02 99 83 41 76  
contact@infraconcept35.fr

## COMMUNE DE PONT-PÉAN

### Lotissement « Les trois haies »



Octobre 2018

Dossier : 2015 42

PA 10 – PROJET DE REGLEMENT

## CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les articles R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement « les trois haies » réalisé à PONT-PEAN (35).

Il est opposable à quiconque possède ou occupe un lot.

Avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires devront en recevoir communication.

## ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS INTERDITES

Est interdit tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

## ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS AUTORISÉS

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation familiale et leurs annexes. L'utilisation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est autorisée dans la mesure où elle ne crée aucune gêne pour le voisinage.
- Les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires à la desserte en énergie et en eau des lots ainsi qu'à l'évacuation ou en traitement des eaux pluviales.

## ARTICLE 3 – DESSERTE - ACCÈS

### Desserte

L'ensemble des lots sera desservi par la voie interne au lotissement, suivant les obligations du plan de composition.

### Accès

Les accès aux lots seront positionnés conformément au plan de composition (indiqués « entrée de lot »). La position de ceux-ci pourra être modifiée aux frais de l'acquéreur, sous réserve qu'elle respecte les émergences de réseaux et seulement après accord écrit du maître d'ouvrage.

## ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Chaque construction devra être raccordée au branchement en attente sur le lot.

### **4.2 - Eaux usées et eaux pluviales**

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements séparés correspondants en attente sur le lot.

Les propriétaires devront provoquer cette réception et, en attente de celle-ci, laisser les regards et les tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Les propriétaires devront veiller à ce qu'aucune construction n'entrave l'écoulement des eaux pluviales suivant la pente du terrain et ne rejette celles-ci dans les propriétés voisines.

### **Gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle :**

Chaque acquéreur devra limiter le ruissellement des eaux pluviales sur son terrain, limiter l'imperméabilisation du sol (voir surface maximum autorisée dans tableau annexe au règlement) et mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle par stockage et régulation, recyclage des EP, ou faire appel à des techniques alternatives.

Les constructions et aménagements à l'intérieur des lots doivent être conçus de manière à privilégier la récupération des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les résultats de l'étude de sol devront être pris en compte afin de déterminer le choix de gestion des EP la plus judicieuse car compte tenu de la particularité du terrain et le caractère perméable du sol (argileux), l'infiltration des eaux pluviales est difficile, les projets sur les lots devront donc faire en sorte de limiter l'imperméabilisation des sols, utiliser des matériaux perméables, limiter les débits ruisselés par des ouvrages de rétention et de régulation

Les acquéreurs devront s'équiper d'un dispositif :

- de récupération des eaux de pluie par la mise en place de cuves de rétention en sortie de gouttière
- de gestion des eaux de surface du terrain par la mise en place d'un regard

### **Types de gestion alternative des eaux pluviales :**

Récupération et utilisation des eaux de pluie : stockées, elles peuvent constituer une ressource alternative pour des usages ne requérant pas une eau potable, comme par exemple l'arrosage. La réglementation (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments) définit les usages de l'eau de pluie autorisés, les bâtiments dans lesquels l'eau de pluie ne peut être utilisée et les exigences techniques à satisfaire par les installations. L'eau de pluie utilisée est uniquement l'eau issue des toitures inaccessibles.

Le dispositif à adopter peut se présenter sous la forme d'une cuve enterrée ou aérienne. Une cuve d'eau de pluie contribue à limiter les volumes d'eaux pluviales rejetés mais ne garantit pas une maîtrise des débits. Pour y remédier, une adaptation de conception est nécessaire avec, par exemple, des cuves compartimentées ou une gestion du trop-plein avant rejet.

Un jardin de pluie : un micro-jardin formé d'une légère dépression et végétalisé par des plantes palustres, voire parfois aquatiques. Il est exclusivement alimenté avec des eaux pluviales provenant généralement de toitures ou de zones pavées, acheminées via une gouttière ou un autre type de collecteur.

Que ce soit sous la forme de mise en place d'une cuve de rétention des eaux de pluie, d'un ouvrage tampon avant évacuation des eaux pluviales, il s'agira de prévoir, en aval, le raccordement sur le regard de branchement qui sera positionné à l'intérieur du lot.

## **4.3 - Réseaux divers : Électricité – Télécommunication - Gaz**

### **4.3.1 Électricité - Gaz**

Les constructions seront raccordées en souterrain au coffret de branchement mis en place sur chaque lot par le lotisseur.

### **4.3.2. Télécommunication (Téléphone et fibre optique)**

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur chaque lot.

## **4.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

**ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les surfaces et formes des terrains sont indiquées au plan de composition. Les surfaces définitives seront précisées lors de l'établissement des plans de vente.

Les modifications de contenance en résultant ne seraient en aucun cas considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces de son dossier.

La réunion de 2 lots n'est pas autorisée.  
La division de lot n'est pas autorisée.

Chaque acquéreur doit prendre connaissance de l'étude géotechnique du terrain avant tout projet de construction.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 - Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

L'implantation des constructions, parties de constructions ou extensions doivent se faire avec un retrait minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement, tel que figuré au plan de composition.

**6.2 - Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques : voies piétonnes et chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments de saillie de la façade et isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30m) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 1m pourra être autorisée :

- Pour la réalisation de décrochés de façade et de retraits pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades; le linéaire total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du linéaire de la façade.
- La construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3.50m
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30m.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

**7.1 - Définition des bandes de constructibilité**

*Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite d'implantation des constructions (définies à l'article 6 : alignement, marge de recul imposée).*

*Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :*

- **bande de constructibilité principale : profondeur jusqu'à 15m** par rapport à la limite de la construction
- **bande de constructibilité secondaire : profondeur au-delà de 15m.**

## **7.2 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement au bâtiment

### Dans la bande de constructibilité principale :

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit **en limite** séparative,
- soit en **retrait minimal de 3 mètres** d'une des limites séparatives.

### Dans la bande de constructibilité secondaire :

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées **en retrait** au moins égal à la hauteur maximale de la façade **avec un minimum de 3m**.

Une implantation entre 0 et 1m pourra être autorisée :

- pour la construction d'annexes dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3.50m
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30m.
- pour la construction d'abri, de type carport, pour véhicule motorisé.

## **7.3 - Particularité**

Le projet est concerné par des 'Éléments du paysage' définis au PLU ; ce qui implique qu'aucune construction (même un abri de jardin) n'est autorisée dans l'emprise de la zone 'Éléments de paysage' indiquée au plan de composition (identifiée par une bande d'une largeur de 3m en fond de lot et/ou en limite latérale). Cette particularité concerne tous les lots sauf le lot 2.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Sans objet.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

### Définition :

*Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0.60m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.*

**Le coefficient d'emprise au sol** des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, **ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.**

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer hors emprises maximales prévues aux dispositions graphiques.

Concernant les constructions annexes et garages, les règles d'emprise au sol maximum autorisée sont les suivantes :

- pour les garages ou abri voitures : 40 m<sup>2</sup> ;
- pour les autres constructions annexes, type abri de jardin, remise, etc... : 12 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Définition :**

*La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques ainsi que la partie d'un mur pignon située au-dessus de l'égout du toit), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasses, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers, les saillies traditionnelles (sauf garde-corps au-dessus de l'acrotère) ainsi que les éléments architecturaux.*

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction
- pour les façades arrière situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur voie ou parc public
- pour les façades situées dans la bande de constructibilité secondaire, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de 3m.

### **10.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une **hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne dépassant pas 7m** ;  
*La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine 2 lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).*
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales
- d'une **hauteur maximale des constructions ne dépassant pas 12m.**

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contigüe, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements ...) ainsi que les éléments architecturaux.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite de 1m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contigües, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

Pour les **constructions contemporaines** à toit plat, toiture terrasse ou à faible pente, la hauteur maximale est fixée à **7 m**.

### **10.3 - Cas particulier**

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des hauteurs prévues aux présentes dispositions dans la limite de 0.30m.

### **10.4 - Cote de rez-de-chaussée**

Les constructions devront respecter une cote d'implantation de dalle (cote portée au plan de composition avec une tolérance de plus ou moins 50cm).

L'acquéreur devra vérifier techniquement l'accessibilité à son garage en s'adaptant aux cotes de nivellement de la voie au droit de son entrée de lot (indiquer sur le plan de voirie) ainsi que les raccordements aux réseaux d'assainissement tout en respectant la cote d'implantation conseillée (à + ou - 50cm) .

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités :**

En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

## **11.1 – Aspect extérieur des constructions**

### **11.1.1 Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

### **11.1.2 Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

#### Matériaux :

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### Ravalement :

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

### **11.1.3 Couvertures, toitures**

Le couverture des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### Autres constructions :

Pour les constructions annexes à l'habitation, que les toitures soient en mono-pente, doubles pentes ou toit plat, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment principal et s'intégrer dans l'environnement immédiat.

#### 11.1.4 Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

#### 11.1.5 Architecture contemporaine

Pour les bâtiments à l'architecture contemporaine, les toits plats, toitures terrasses ou les toitures à faible pente sont autorisés dès lors que le projet s'inscrit de façon harmonieuse dans le paysage urbain environnant.

### 11.2 – Aménagement des abords des constructions

#### 11.2.1 Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

#### 11.2.2 Clôtures

**En limite des voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1.50m.** Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des **piliers** dont la hauteur est limitée à **1.80m**.

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti et présente une unité d'aspect avec celui-ci,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.70m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...)
- soit d'un soubassement en panneaux préfabriqués béton d'une hauteur maximale de 0.40m qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...)
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...)

**En limite des autres voies et emprises publiques, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1.80m.**

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0.40m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...) ou de panneaux bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...) ou de panneaux bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

**Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2m.** Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0.40m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...) ou de panneaux bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...) ou de panneaux bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon), pour des règles de sécurité particulières. Mais d'une manière générale, leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.

Si les murs sont en parpaing, ils devront être enduits ou habillés sur toutes leurs faces.



### 11.2.3 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans un muret (de préférence) ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

### 11.2.4 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

### 12.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimum définies ci-après :

- constructions destinées à l'habitation :
  - o 2 emplacements par logement créé.
- commerces, services, bureaux, activités :
  - o si la surface de plancher créée < ou = à 100m<sup>2</sup> : aucun emplacement n'est exigé
  - o si la surface de plancher créée > à 100m<sup>2</sup> : 1 emplacement par tranche complète de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Comme indiqué au plan de composition, chaque lot devra comporter une enclave permettant le stationnement de deux véhicules ; espace correspondant à l'entrée de lot, non constructible.

L'emplacement ne sera pas clos par un portail en limite de propriété pour demeurer directement accessible depuis l'espace commun. Il pourra par contre, être clos en limite intérieure sur la parcelle privative.

#### Emprise maximale affectée au stationnement :

La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnement situées à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 20% de la superficie du terrain.

### 12.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les 2 roues :

Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement créé.

## ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

### 13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres :

Les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 50% de la superficie du terrain ; ceci afin de correspondre au coefficient de végétalisation imposé de 50% de la surface du lot privatif.

Ces espaces ne comprennent pas les aires de stationnement et aménagements de voirie.

### 13.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations :

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre ou arbuste par tranche complète de 200m<sup>2</sup>.  
Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par matériaux perméables, ...)

### 13.3 – Particularité : Éléments de paysage

Une attention particulière sera portée à la conservation des arbres constituant les « éléments de paysage » à conserver sur le pourtour de l'opération (dans une bande de 3m en fond de lot et/ou en limite latérale portée sur le plan de composition).

A l'intérieur de cet espace repéré (étoiles vertes sur plan), le propriétaire sera tenu d'entretenir les arbres existants et de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé de cet espace, ceux nécessaires à son entretien, à sa réorganisation éventuelle et à sa mise en valeur. Tout type de construction y est strictement interdit.

## ARTICLE 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Tableau récapitulatif des surfaces des lots et de plancher maximal autorisé (avant bornage par le géomètre de l'opération) :

N° de LOT	surface (en m <sup>2</sup> )	
	Lot	Plancher maximale autorisée
1	469	230
2	439	220
3	446	220
4	508	250
5	487	240
6	494	240
7	503	250
8	513	250
9	693	300
10	630	280
11	452	220
<b>TOTAL</b>	<b>5634</b>	<b>2700</b>

Pour mémoire :

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers.

## ANNEXE

Tableau récapitulatif :

- des surfaces de chacun des lots (avant bornage par le géomètre de l'opération)
- des surfaces constructibles de chacun des lots (zone indiquée sur le plan de composition distinguée en une bande de constructibilité principale + une bande de constructibilité secondaire (pour certains lots) (réf. art. 7 du règlement)
- des surfaces d'espaces libres de chaque lot ; ces espaces doivent être paysagés, à dominante végétale et doivent représenter au moins 50% de la surface du lot (réf. art. 13 du règlement)

LOTS	surface du lot	Surface maximum d'imperméabilisation possible (correspond à la surf constructible du lot)		surface d'espace libre paysager, perméable, à dominante végétale	
		en mètre carré (bande de constructibilité principale + secondaire)	en pourcentage	en mètre carré	en pourcentage (coefficient de végétalisation = au minimum : 50% du lot)
1	469	234	49,90%	235	50,10%
2	439	219	49,89%	220	50,11%
3	446	201	45,07%	245	54,93%
4	508	217	42,72%	291	57,28%
5	487	242	49,70%	245	50,30%
6	494	240	48,59%	254	51,41%
7	503	250	49,71%	253	50,29%
8	513	250	48,73%	263	51,27%
9	693	346	49,93%	347	50,07%
10	630	315	50,00%	315	50,00%
11	452	210	46,46%	242	53,54%
<b>TOTAL</b>	<b>5634</b>	<b>2724</b>		<b>2910</b>	