:

PA10. Règlement littéral

Commune de Maisdon-sur-Sèvre
Opération : « Le Fief de l'Alouette 2»

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Maisdon-sur-Sèvre en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager. Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il devra être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de règlement graphique (PA10).

Légende

« Texte » = Rappel de la règle du PLU à appliquer

« Texte » = Ajout par rapport aux règles du PLU

Dossier N°25061-NAN	DATE	PHASE	INDICE	REDACTEUR	Observations / Modifications
	22/12/2025	PA	A	LC	PA initial

Table des matières

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 3
ARTICLE 1AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 3
ARTICLE 1AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES 3
SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS 4
ARTICLE AUB 3 – VOIRIES ET ACCES 4
ACCES VEHICULES 4
ACCES PIETON 4
ARTICLE AUB 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 4
ALIMENTATION EN EAU 4
ELECTRICITE - TELECOMUNICATION 4
ASSAINISSEMENT- EAUX USEES 4
ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES 5
ORDURES MENAGERES 5
ARTICLE 1AUB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 5
ARTICLE 1AUB 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ESPACES COMMUNS ET AUX VOIES 5
ARTICLE 1AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 6
ARTICLE 1AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 6
ARTICLE 1AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 6
ARTICLE 1AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 7
ARTICLE 1AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE 7
GENERALITE 7
TOITURES 7
CLOTURES 8
ABRIS DE JARDIN 11
LES ABRIS DE JARDIN DEVRONT S'INTEGRER HARMONIEUSEMENT DANS LE PAYSAGE DU QUARTIER. LES TEINTES CRIARDES ET LES MATERIAUX DE FORTUNE SONT INTERDITS. 11
HABILLAGE DES ELEMENTS TECHNIQUES 11
ARTICLE 1AUB 12 : REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT 11
ARTICLE 1AUB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS 11
PLANTATIONS 11
SECTION III : TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES 14

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- *L'implantation d'éoliennes.*
- *Les bâtiments à usage d'activités agricoles, viticoles ou industrielles,*
- *L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,*
- *Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,*
- *L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,*
- *L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,*
- *Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).*
- *L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,*
- *Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUb2,*
- *La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.*

Les sous-sols ne seront pas autorisés, à l'exception des caves accessibles depuis l'intérieur de la maison d'habitation.
Un sous-sol étant défini comme un niveau situé entièrement ou partiellement sous le niveau du sol projet, hors de la catégorie d'étage habitable, les aménagements concernés doivent rester strictement limités à l'usage de cave, sans créer de surface habitable indépendante.

Article 1AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : Dans toute la zone :

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié.*
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées uniquement dans la mesure où :
    - Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
    - La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
    - L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
    - La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

- *Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.*
- *Les installations classées à condition :*
    - *qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, laveries, etc...*
    - *et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.*
- *Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.*
- *Les équipements d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.*

Section II : Condition de l'occupation des sols

Article AUb 3 – Voiries et accès

Accès véhicules

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

Un seul accès automobile par parcelle est autorisé. La position de l'accès et ses dimensions sont fixées pour chaque lot conformément au règlement graphique *(Cf. PA10 + PA4).*

Deux places de stationnement sont imposées sur chacun des lots et sont matérialisées à l'emplacement de ces accès. L'emplacement est inconstructible, à l'exception des pergolas en bois, perméables à l'eau.

La position et le traitement de ces places devront être indiqués dans le permis de construire.

Accès piéton

Pour tous les lots, un accès piéton en supplément de l'accès véhicule est possible sous réserve d'être compatible avec les espaces communs aménagés dans le lotissement (préservation des massifs plantés).

Pour les lots 1, 2, 3, 6, et 25, 26, 31, 32, 35, 36 aucun accès piéton n'est autorisé dans le cordon boisé conservé et le boisement préservé.

Les lots 7, 13, 14, 15 et 16 ont en revanche la possibilité de créer un accès piéton sur la liaison piétonne et les lots 1, 36 et 25 un accès piéton sur les espaces verts de gestion pluviale. Les portillons devront être indiqués sur les permis de construire.

Article AUb 4 – Desserte des terrains par les réseaux

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

Alimentation en eau

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

Electricité - Télécomunication

Sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de travaux de renforcement et de sécurisation, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Dans les opérations groupées et les lotissements :

- *la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,*

Les antennes de ces réseaux sont réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs, aux lieux précisés sur l'acte de vente, aucune modification ne sera autorisée. Chaque lot sera raccordé aux frais de l'acquéreur sur les réseaux d'électricité et de téléphone.

Assainissement- Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles et viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire

Assainissement – Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales *(Cf règlement graphique- 1AUb 11- Clôtures)*

L'ensemble des lots aura une surface maximale autorisée à imperméabiliser afin que la gestion des eaux pluviales du site corresponde à la réalité du projet. Cette surface a été définie pour chacun des lots avec un maximum de 180m² pour les grands lots. Cette surface est indiquée pour chaque lot dans le tableau de répartition des surfaces à la fin du présent règlement. Les aménagements réalisés sur les parcelles devront respecter le non-dépassement des surfaces imperméabilisées imposées dans le tableau à la fin de ce document ou une équivalence de coefficient d'imperméabilisation ou obtenir une dérogation auprès du maitre d'ouvrage. Les modes de calcul et les coefficients par type de surface sont détaillés à la fin du présent règlement section III *(Cf Note hydraulique PA.8.4).*

De plus les propriétaires sont encouragés à mettre en place dans des systèmes de gestion des eaux pluviales à la parcelle type noue ou bassin paysager.

Les propriétaires sont aussi encouragés à récupérer les Eaux Pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il est préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis les espaces communs.

Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent. Le stockage des bacs ne doit pas être visible depuis les espaces communs.

Modalités de collecte : *cf PA.2 Notice - 2.1.7 Collecte des déchets ménagers.*

Article 1AUb 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article 1AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux espaces communs et aux voies

La limite de voie où est situé l'accès au lot est définie comme « limite principale ».

Les autres limites sont définies comme « **limites secondaires ».** Sont concernés les terrains avec plusieurs limites sur voies ou cheminements comme les terrains en angle ou terrains en drapeau (lots 4, 7, 13, 14, 15, 16, 25, 27, 34 et 36)

Pour les lots 7 à 18 :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne pourra excéder 10 m. Cet alignement s'applique par rapport à la limite principale.
Le 7 avec un accès « en drapeau » n'est pas concerné par ces contraintes d'implantation.

Pour les lots 1 à 6 et 19 à 36 *(Cf Règlement PA10 graphique)* :
Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'aplomb de la limite principale
- Soit en retrait de 5 mètres par rapport à cette limite.
  Lorsque cette limite présente des angles ou des décrochés, le retrait de 5 mètres est calculé à partir de l'aplomb de l'accès principal au lot *(Cf Règlement PA10 graphique)*

Pour les limites secondaires, les constructions seront implantées à l'aplomb ou avec un retrait d'au moins 2m de retrait.

Pour l'ensemble des lots

Des implantations différentes de celles décrite ci-dessus peuvent être éventuellement autorisées :
-lorsque le projet concerne une annexe,
-lorsque le projet concerne un équipement d'intérêt général (transfos, postes de relèvement, …),
-si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement
- afin de garantir la continuité du front bâti.

Article 1AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(Cf. PLU)
La construction devra s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Le plan PA10 indique les accroches conseillées pour chacun des lots.
Pour les autres limites, *les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas ces limites séparatives, doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de ces limites.*
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme. De même, les annexes et dépendances d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout pourront être implantées en limite séparative joignant l'alignement. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises à ces dispositions.
Les abris de jardin qui n'excèdent pas une surface de plancher de 12 m² pourront être implantés à moins de 2 m des limites séparatives.

Article 1AUb 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUb 9 : emprise au sol des constructions

Il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol, en revanche des règles ci-dessous s'appliquent :

- Pour les lots 1 à 6 et 19 à 36, l'implantation des constructions est interdite dans les « zones inconstructibles sauf abri de jardin » indiquées sur le plan règlement graphique *(cf PA10.2)*. Les abris de jardin de moins de 12m² y sont autorisés, dans la limite d'un par lot.
- Pour les lots 7 à 18, l'implantation des constructions est limitée à un plein pied dans les zones indiquées au plan de composition *(cf PA10.2)*.
- En dehors de ces zones, la construction est possible sous réserve du respect surfaces plancher et surfaces maximales imperméabilisées indiquées pour chaque lot dans le tableau de répartition des surfaces à la fin de ce document.

Article 1AUb 10 : Hauteur maximale des constructions

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.*
- *La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.*
- *Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.*
- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.*
- *La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.*
- *Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.*

Article 1AUb 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Les acquéreurs sont incités à respecter les principes de la Charte du Vignoble Nantais.

Généralité

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.* En aucun cas les aménagements ne doivent porter atteinte aux arbres existants et boisements qui figurent sur les plans PA10 graphique.
- *Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.*
- *Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :*
  - *la simplicité et les proportions de ses volumes,*
  - *la qualité et la pérennité des matériaux,*
  - *l'harmonie des couleurs,*
  - *leur tenue générale.*
- *Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.*
- *Les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales de leur unité foncière*

Toitures

- *A l'exception des constructions dont l'architecture ne s'apparente pas à un style traditionnel, les constructions à usage d'habitation doivent avoir des toitures à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 20° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.*
- *Les toitures terrasses ne seront autorisées que dans deux cas :*
  - *Lorsque le projet concerne une construction d'architecture résolument contemporaine,*
  - *Lorsque la construction concerne une extension d'un bâtiment existant (terrassons).*
- *Les annexes et dépendances aux habitations pourront être couvertes :*
  - *De toitures constituées d'un ou plusieurs pans aux degrés de pentes identiques ou différents de ceux de la construction principale,*
  - *De toitures plates.*

- Pour toutes les constructions, *les matériaux doivent être en harmonie avec ceux utilisés dans la zone, à l'exception des constructions liées aux réseaux d'intérêt général (transfos, …). Ces matériaux devront pouvoir présenter des garanties de qualité et pérennité.* Les ardoises (naturelles ou synthétiques), ainsi que le bacs acier ne sont pas autorisées pour la toiture de la construction principale.
- Exemples de matériaux autorisés pour la toiture :
    - Tuiles en terre cuite (plates ou canal)
    - Tuiles en béton
    - Zinc naturel ou prépatiné

Clôtures

Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les soubassements sont interdits.

Dans le cadre du projet d'aménagement, il sera défini deux types de limites :

- Type 1 : Les limites de lots composées d'une haie constituée d'une bande de boisement existant à conserver *(localisé sur le PA10 graphique)*
- Type 2 : Toutes autres limites de lot, limites séparatives et limites d'espaces communs non concernées par le type 1

Type 1 : Haie bocagère constituée du boisement existant conservé

Obligations pour les acquéreurs :

- Sur 2.5m de profondeur par rapport à la limite : préservation d'une bande de boisement
- Sur 3.5m de profondeur par rapport à la limite : préservation des côtes altimétriques existantes et respect des règles ci-dessous :

    Sont interdits dans les zones de protection racinaire et sous les houppiers

    - *la circulation de véhicules lourds et légers*
    - *le stockage*
    - *le déversement de produits pouvant nuire à la santé de l'arbre (exemples : laitance de béton issu du nettoyage des toupies, produits chimiques…etc)*
    - *le survol du houppier des arbres par les grues de chantier à moins de 30 mètres*
    - *le remblaiement ou décaissement par rapport au terrain naturel avant travaux*
    - *l'implantation de réseau enterré*
    -

    En périphérie des zones de boisement :

    - *toute coupe de racine de diamètre supérieur à 2,5 cm est proscrite*
    - *toutes les racines altérées en périphérie de cette zone de protection devront faire l'objet d'une coupe propre (coupe à l'aide d'un sécateur ou d'une scie à main désinfectée)*
    - *les fouilles réalisées en périphérie de cette zone de protection devront être remblayées dès que possible avec, en phase intermédiaire, un géotextile*

- Si les acquéreurs souhaitent clôturer leur jardin, la clôture sera mise en place au-delà des 2.5m, pour garantir la conservation du boisement. Cette clôture devra alors obligatoirement être une clôture à claire voie sur poteau bois, de maximum 1m80 de hauteur. Sont autorisés les :

- clôture grillage « ursus » ou « à mouton » ou « à gibier »
- clôture ganivelle d'échalas de châtaignier ou d'acacia, écorcé ou non





Figure 1 – Illustration des types de clôtures possibles, de gauche à droite : clôture à mouton, ganivelle.

La fourniture et pose de la clôture éventuelle, ainsi que la fourniture, plantation et entretien de la haie sont à la charge de l'acquéreur.

Préconisations complémentaires :

- Pour favoriser la biodiversité, les acquéreurs sont incités à conserver une surlargeur de boisement de forme plus libre au-delà des 2.5m obligatoire, en cohérence avec l'aménagement de leur jardin.

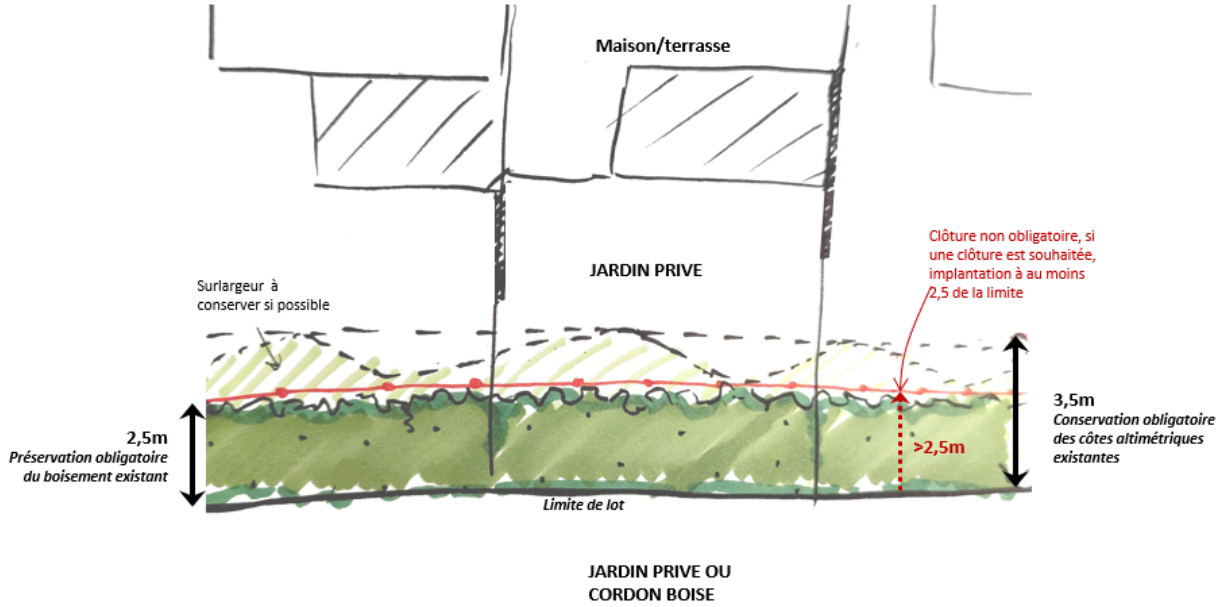


Figure 2 - Schéma d'illustration de la limite Type 1

Type 2 : Autres limites de lot avec un autre lot ou un espace commun.

Obligations pour les acquéreurs :

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire, si celle-ci est souhaitée alors elle devra respecter les éléments décrits dans le présent paragraphe.

La clôture devra être constituée d'une haie vive d'essences variées et locales d'une hauteur maximum d'1m80, plantée à plus de 50cm des limites. Les essences seront choisies dans la palette végétale ci-dessous.

L'acquéreur peut, s'il le souhaite, mettre en place en plus de la haie une clôture en retrait dans la parcelle. Cette clôture devra alors obligatoirement être une clôture à claire voie sur poteau bois, de maximum 1m80 de hauteur, implantée à minimum 0.5m en retrait de la haie (soit à 1m minimum en retrait de la limite) . Sont autorisées les :

- clôture grillage « ursus » ou « à mouton » ou « à gibier »
- clôture ganivelle d'échalas de châtaignier ou d'acacia, écorcé ou non

Préconisations complémentaires :

Il est préconisé d'implanter la clôture à 1m en retrait de la haie, soit à 1m50 des limites afin de conserver un chemin d'entretien entre la clôture et la haie.

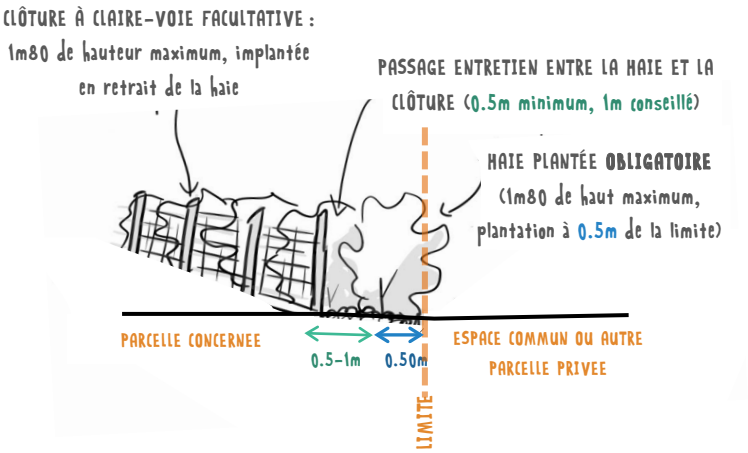


Figure 3 - Schéma d'illustration de la clôture Type 2

La fourniture et pose de la clôture éventuelle, ainsi que la fourniture, plantation et entretien de la haie sont à la charge de l'acquéreur.

Essences locales pour les haies :



Ligustrum vulgare (feuillu persistant) – à tailler



Crataegus laevigata (feuillu caduc) – à tailler



Carpinus betulus touffe (feuillu marcesent) – à tailler



Cytisus scoparius (feuillu caduc)



Euonymus europaeus ou latifolius (feuillu caduc) – à tailler



Frangula alnus (feuillu caduc) à tailler



Prunus spinosa (feuillu caduc) – à tailler



Salix atrocinerea (feuillu caduc) – à tailler



Sambucus nigra (feuillu caduc) – à tailler



Ulex europaeus (feuillu persistant)

Autres essences non locales préconisées :



Arbutus unedo 'Compacta' (feuillu persistant)



Hydrangea quercifolia (feuillu caduc)



Myrtus communis (feuillu persistant) – à tailler



Osmanthus delavayi (feuillu persistant) – à tailler



Philadelphus x virginalis (feuillu caduc)

Abris de jardin

Les abris de jardin devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage du quartier. Les teintes criardes et les matériaux de fortune sont interdits.

Habillage des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon à ne pas être visible depuis les espaces communs ou habillés de manière à s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

Article 1AUb 12 : réalisation d'aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions est assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation. Ces deux places seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition.

- Pour les lots 7 et 22, les dimensions sont 5m largeur par 5m de profondeur
- Pour tous les autres lots, les dimensions sont 6m de largeur par 5m de profondeur

La pose d'un carport ou préau n'est pas autorisé sur ces places. Seules les pergolas en structure bois sont autorisées. Ces places doivent être non closes, si une clôture ou portail est souhaité, il doit être implanté en retrait des 5m ou en dehors de cet emplacement.

Cette emprise devra obligatoirement être réalisée au moyen d'un revêtement perméable ou semi-perméable tel que : pavés à joints enherbés, Evergreen béton, dalles alvéolaires remplies à l'aide de gravillons, revêtement terre-pierre…

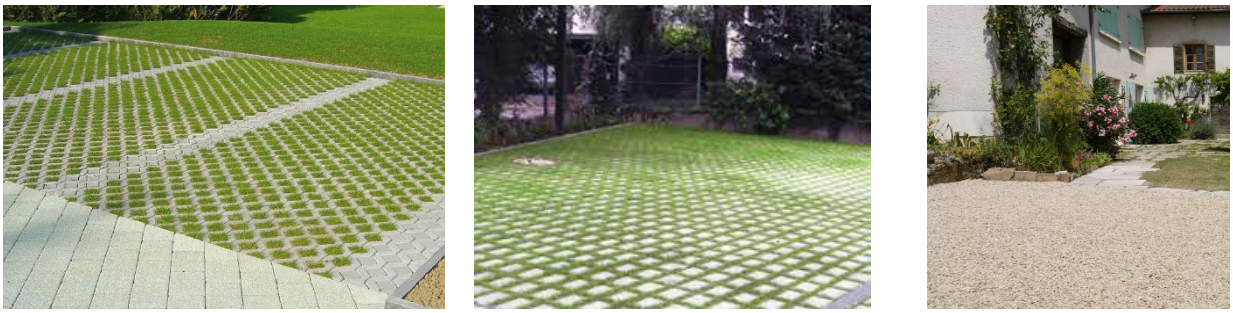


Figure 4 – Exemples de revêtements perméables

Pour toute construction de logement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la surface de plancher globale du bâtiment.

Article 1AUb 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

En aucun cas les aménagements ne doivent porter atteinte aux arbres existants conservés (sur les lots 8 à 10) ou plantés ainsi qu'aux boisements qui figurent sur les plans PA10 graphique.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

Plantations

Pour l'ensemble des plantations, de manière générale, les essences locales seront privilégiées car elles sont les mieux adaptées aux caractéristiques physiques du site et s'intègreront le mieux au paysage.

Les plantes invasives sont interdites, tout comme les haies à caractère monovariétal et les haies de conifères. Les végétaux à caractère exotique sont proscrits. Les bambous traçants sont interdits car leur développement très rapide les

rend invasifs vis-à-vis des autres végétaux. Les variétés non traçantes sont autorisées sous réserve de la mise en place de systèmes de « barrière anti-racine » pour contenir leur développement. Les essences interdites sont listées ci-dessous :

(D'après le Conservatoire botanique national de Brest – Liste régionale 2023, catégories IA1 à IA3 et IP2 à IP5, complétée des bambous traçants)

Ailanthus altissima – Ailante glanduleux *(invasive)*
Acacia dealbata – Mimosa argenté *(potentiellement invasive)*
Acer negundo – Érable negundo *(invasive)*
Acer pseudoplatanus – Érable sycomore *(potentiellement invasive)*
Ambrosia artemisiifolia – Ambroisie à feuilles d'armoise *(invasive)*
Amorpha fruticosa – Faux-indigo *(potentiellement invasive)*
Anthemis maritima – Camomille maritime *(potentiellement invasive)*
Artemisia verlotiorum – Armoise de Chine *(potentiellement invasive)*
Azolla filiculoides – Azolle fausse-filicule *(invasive)*
Baccharis halimifolia – Séneçon en arbre *(invasive)*
Bidens frondosa – Bident feuillé *(potentiellement invasive)*
Bidens radiata – Bident radié *(potentiellement invasive)*
Bidens vulgata – Bident vulgaire *(potentiellement invasive)*
Brassica napus – Colza *(potentiellement invasive)*
Buddleja davidii – Arbre aux papillons *(potentiellement invasive)*
Cabomba caroliniana – Cabombe de Caroline *(potentiellement invasive)*
Carpobrotus acinaciformis × *edulis* – Ficoïde hybride *(potentiellement invasive)*
Carpobrotus edulis – Griffe de sorcière *(potentiellement invasive)*
Cenchrus clandestinus – Kikuyu *(potentiellement invasive)*
Cortaderia selloana – Herbe de la pampa *(invasive)*
Crassula helmsii – Crassule de Helms *(invasive)*
Cyperus eragrostis – Souchet robuste *(potentiellement invasive)*
Datura stramonium – Stramoine *(potentiellement invasive)*
Egeria densa – Élodée dense *(potentiellement invasive)*
Elodea nuttallii – Élodée de Nuttall *(invasive)*
Eleocharis bonariensis – Scirpe de Buenos Aires *(potentiellement invasive)*
Eragrostis pectinacea – Éragrostide pectinée *(potentiellement invasive)*
Galega officinalis – Galéga officinal *(potentiellement invasive)*
Gymnocoronis spilanthoides – Thé du Sénégal *(invasive)*
Helianthus tuberosus – Topinambour *(potentiellement invasive)*
Heracleum mantegazzianum – Berce du Caucase *(invasive)*
Hydrocotyle ranunculoides – Hydrocotyle fausse-renoncule *(invasive)*
Impatiens balfourii – Balsamine de Balfour *(potentiellement invasive)*
Impatiens capensis – Balsamine du Cap *(invasive)*
Impatiens glandulifera – Balsamine de l'Himalaya *(invasive)*
Lagarosiphon major – Élodée crépue *(potentiellement invasive)*
Laurus nobilis – Laurier-sauce *(potentiellement invasive)*
Lemna minuta – Lentille d'eau minuscule *(potentiellement invasive)*
Leymus arenarius – Élyme des sables *(potentiellement invasive)*
Lindernia dubia – Lindernie fausse-gratiole *(potentiellement invasive)*
Ludwigia grandiflora – Jussie à grandes fleurs *(invasive)*
Ludwigia peploides – Jussie rampante *(invasive)*
Myriophyllum aquaticum – Myriophylle du Brésil *(invasive)*
Myriophyllum heterophyllum – Myriophylle hétérophylle *(potentiellement invasive)*
Panicum barbipulvinatum – Panic occidental *(potentiellement invasive)*
Paspalum distichum – Paspale à deux épis *(potentiellement invasive)*
Paspalum paucispicatum – Paspale du Mexique *(potentiellement invasive)*
Paspalum dilatatum – Paspale dilaté *(potentiellement invasive)*
Parthenocissus inserta – Vigne-vierge commune *(potentiellement invasive)*
Pastinaca sativa subsp. urens – Panais brûlant *(potentiellement invasive)*
Paulownia tomentosa – Paulownia impérial *(potentiellement invasive)*
Petasites pyrenaicus – Pétasite odorant *(potentiellement invasive)*
Phytolacca americana – Raisin d'Amérique *(potentiellement invasive)*
Pistia stratiotes – Laitue d'eau *(potentiellement invasive)*
Populus alba – Peuplier blanc *(potentiellement invasive)*
Potentilla indica – Fraisier des Indes *(potentiellement invasive)*

Prunus laurocerasus – Laurier-cerise *(potentiellement invasive)*
Prunus serotina – Cerisier tardif *(potentiellement invasive)*
Pterocarya fraxinifolia – Noyer du Caucase *(potentiellement invasive)*
Reynoutria japonica – Renouée du Japon *(invasive)*
Reynoutria × bohemica – Renouée de Bohème *(invasive)*
Robinia pseudoacacia – Robinier faux-acacia *(invasive)*
Sagittaria latifolia – Sagittaire à larges feuilles *(potentiellement invasive)*
Salvinia molesta – Salvinie géante *(potentiellement invasive)*
Senecio inaequidens – Séneçon du Cap *(potentiellement invasive)*
Setaria parviflora – Sétaire à petites fleurs *(potentiellement invasive)*
Sporobolus anglicus – Spartine d'Angleterre *(potentiellement invasive)*
Sporobolus indicus – Sporobole d'Inde *(potentiellement invasive)*
Symphyotrichum lanceolatum – Aster lancéolé *(potentiellement invasive)*
Symphyotrichum squamatum – Aster écailleux *(potentiellement invasive)*
Vallisneria spiralis – Vallisnérie spirale *(potentiellement invasive)*
Xanthium orientale subsp. italicum – Lampourde d'Italie *(potentiellement invasive)*
Yucca gloriosa – Yucca superbe *(potentiellement invasive)*

Bambous traçants (ajout hors liste CBNB)

Phyllostachys aurea – Bambou doré *(bambou traçant)*
Phyllostachys nigra – Bambou noir *(bambou traçant)*
Phyllostachys edulis – Bambou Moso *(bambou traçant)*
Phyllostachys bambusoides – Bambou géant *(bambou traçant)*
Phyllostachys viridiglaucescens – Bambou vert bleuté *(bambou traçant)*
Phyllostachys spp. – Autres bambous traçants *(bambou traçant)*

Section III : Tableau de répartition des surfaces

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

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements minimum	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée	Surface imperméabilisée maximum autorisée
1	Lot Libre	391 m²	1	1	280 m²	180 m²
2	Lot Libre	409 m²	1	1	280 m²	180 m²
3	Lot Libre	391 m²	1	1	280 m²	180 m²
4	Lot Libre	316 m²	1	1	250 m²	150 m²
5	Lot Libre	283 m²	1	1	250 m²	150 m²
6	Lot Libre	284 m²	1	1	250 m²	150 m²
7	Lot Libre	464 m²	1	1	280 m²	180 m²
8	Lot Libre	376 m²	1	1	280 m²	180 m²
9	Lot Libre	376 m²	1	1	280 m²	180 m²
10	Lot Libre	356 m²	1	1	280 m²	180 m²
11	Lot Libre	346 m²	1	1	250 m²	150 m²
12	Lot Libre	364 m²	1	1	280 m²	180 m²
13	Lot Libre	348 m²	1	1	250 m²	150 m²
14	Lot Libre	359 m²	1	1	280 m²	180 m²
15	Lot Libre	358 m²	1	1	280 m²	180 m²
16	Lot Libre	381 m²	1	1	280 m²	180 m²
17	Lot Libre	391 m²	1	1	280 m²	180 m²
18	Lot Libre	429 m²	1	1	280 m²	180 m²
19	Lot Libre	355 m²	1	1	280 m²	180 m²
20	Lot Libre	308 m²	1	1	250 m²	150 m²
21	Lot Libre	299 m²	1	1	250 m²	150 m²
22	Lot Libre	381 m²	1	1	280 m²	180 m²
23	Lot Libre	431 m²	1	1	280 m²	180 m²
24	Lot Libre	422 m²	1	1	280 m²	180 m²
25	Lot Libre	362 m²	1	1	280 m²	180 m²
26	Lot Libre	395 m²	1	1	280 m²	180 m²
27	Lot Libre	345 m²	1	1	250 m²	150 m²
28	Lot Libre	292 m²	1	1	250 m²	150 m²
29	Lot Libre	308 m²	1	1	250 m²	150 m²
30	Lot Libre	370 m²	1	1	280 m²	180 m²
31	Lot Libre	358 m²	1	1	280 m²	180 m²
32	Lot Libre	306 m²	1	1	250 m²	150 m²
33	Lot Libre	296 m²	1	1	250 m²	150 m²
34	Lot Libre	334 m²	1	1	250 m²	150 m²
35	Lot Libre	421 m²	1	1	280 m²	180 m²
36	Lot Libre	386 m²	1	1	280 m²	180 m²
TOTAL		12991 m²	36	36	9690 m²	6090 m²

Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée. Cette surface maximale à imperméabiliser par lot à respecter permet que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour le dimensionnement de la rétention des eaux pluviales *(Cf Note hydraulique PA.8.4).*

Chaque lot pour le dépôt du permis de construire devra justifier du respect de cette surface imperméabilisée maximum.

Ainsi, le détail des surfaces du projet et le calcul d'imperméabilisation du projet devra être décrit dans le cadre du permis de construire.

Pour calculer la surface imperméabilisée du projet, sont déterminées les superficies de chaque type de surface présentant le même coefficient d'imperméabilisation selon le tableau suivant *(Cf PA8.4 Note hydraulique)* :

Type de surface	Nature de la surface	Coefficient d'imperméabilisation
Surface imperméable	– Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches...). – Toiture, terrasse et chemin (revêtu et étanche) – Piscine	0.9
Surface semi-perméable	– Les surfaces en revêtements poreux sur un sol naturel o Les surfaces sablées o Les surfaces pavées perméables (joints et lit de pose en sable) o Les surfaces sur dalles perméables (dalles engazonnées ...) o Les surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, enrobé ou béton poreux ...) – Les surfaces régulées avec un volume libre pour stocker au moins16mm: o Les toitures ou jardins sur dalle stockants, végétalisés ou non o Les revêtements étanches raccordés à une couche de o fondation stockante (grave, structure alvéolaire ...)	0.5
Surface perméable	– Les surfaces en pleine terre (pelouse, boisement, potagers, ...) – Les surfaces régulées .. et/ou infiltrées avec un volume libre pour stocker au moins 50mm: – Les toitures ou jardin sur dalle stockant (végétalisé ou non) – Les revêtements étanches raccordés à une couche de fondation stockante (grave, structure alvéolaire ...)	0.2

La surface imperméabilisée du lot est calculée selon la formule suivant :

Surface imperméabilisée = Surface imperméable x0.9 + Surface semi-perméable x 0.5 + Surface perméable x 0.2

Exemple

Un lot d'une surface totale de 318m² possède les caractéristiques suivantes :

- Une maison (construction principale et annexes) de 80m² au sol ;

- Un abri de jardin de 10m² au sol ;

- Une surface de stationnements privatifs en pavés engazonnés de 30m² ;

- Une terrasse en béton de 15m² ;

- Un jardin végétalisé de 163m².

La surface imperméabilisée correspondante est égale à : (80+10+15) x 0.9 + 30 x 0.5 + 163 x 0.2 = 142 m²

Avec ces caractéristiques, le projet du lot respecte la surface maximum d'imperméabilisation autorisée de 150m² maximum.