



PAM

Dpt

Commune

Année

N° de dossier

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF

Projet de règlement écrit | **PAM 10.1**

- Modification du règlement ouvrant à la destination des constructions aux locaux pour professions libérales
- Modification du nombre de logements envisageable sur le lot A par 13 logements locatifs sociaux minimum

Les éléments modifiés sont notés en rouge et dans les pages suivantes :

- page de garde
- page 3
- page 12

- Modificatif 18 septembre 2025 :
 - page 09

Ajout de teintes en plus du nancier Maine -et -Loire, pour les menuiseries, ouvertures, portes, portails, ferronnerie et les enduits de façades.

- Modificatif 10 novembre 2025 :
 - page 09

Précision toiture «teinte ardoise»



LOTISSEMENT «EMBOCAGE»

Création d'un lotissement d'habitats **et ouvert à la construction de locaux pour des professions libérales**, sur l'OAP « La Chapelle » à Feneu (49)

10 Novembre 2025

BATI-AMÉNAGEMENT
AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

joanne
san

ARCHITECTES
& URBANISTES



1. OBJET DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

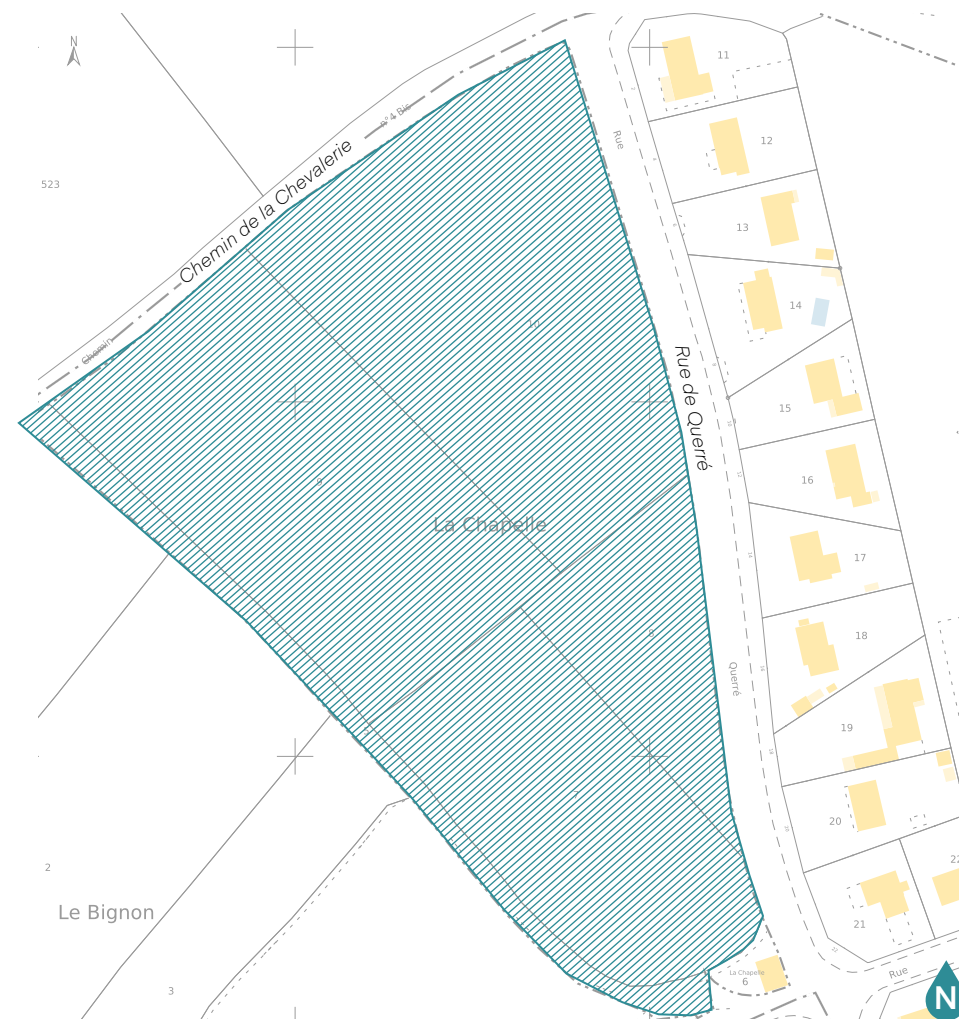
➤ Le règlement écrit de lotissement porte l'ambition d'assurer la cohérence du projet par rapport à l'environnement bâti et naturel dans lequel celui-ci s'insère. Pour cela, il fixe l'ensemble des règles architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui devront être appliquées sur tous le secteur «Embocage», dont le périmètre est rappelé ci-contre :

- À ce titre, il définit le prospect urbain à respecter sur la zone :
- La nature des constructions autorisées ;
 - L'organisation de la desserte aux lots et aux voies publiques ;
 - L'implantation des constructions ;
 - Le gabarit des constructions ;
 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
 - L'organisation du stationnement ;
 - Le traitement des espaces libres.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

➤ Le présent règlement écrit de lotissement ne rappelle pas les dispositions réglementaires définies au PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) d'Angers Métropole auxquelles le projet est rattaché. Il convient de se reporter aux textes complets des règlements en vigueur sur le secteur. En cas de contradiction entre les différents textes, c'est le règlement le plus restrictif qui s'applique.

➤ L'équipe de maîtrise d'œuvre et les services instructeurs porteront une attention toute particulière à la qualité des futurs projets qui composeront l'opération. Ces derniers devront en tout point respecter le présent règlement écrit. Avant tout dépôt en mairie, les dossiers devront préalablement être étudiés et visés par l'équipe de maîtrise d'œuvre.



➤ Le site «Embocage» est situé à l'entrée Nord de Feneu. Il est bordé d'un espace naturel et boisé à l'Ouest, de vastes parcelles agricoles au Nord et de maisons individuelles à l'Est et au Sud. Des axes de circulation encerclent le périmètre d'étude, dont la RD391 à l'Est. Le site d'étude est marqué par la présence de la chapelle des Vignes au Sud du périmètre.

➤ Le périmètre de projet s'implante sur d'anciennes terres agricoles d'une superficie totale de 28 958 m². L'urbanisation de cet espace respecte les objectifs de densité fixés par l'orientation d'aménagement programmatique, avec l'implantation de 31 lots individuels, **13 logements intermédiaires en locatif social minimum** et 8 lots en accession aidée.

➤ Les accès au lotissement s'effectuent au Nord depuis le chemin de la chevalerie ainsi qu'à l'Est depuis la rue de Querré. Les rues du lotissement, d'une largeur de 5.00 mètres, donnent à voir un usage partagé entre les voitures, les piétons et les cycles, tout en permettant la desserte de l'ensemble des lots.

➤ Au sein de l'îlot, le stationnement est géré à la parcelle : chaque lot libre et logement en accession aidée disposent d'un double stationnement privé en entrée de parcelle, à l'exception des logements sociaux qui disposent d'une place par logement, formant une placette centrale. 31 places supplémentaires publiques sont implantées dans le quartier sous la forme de poches. Ces stationnements sont répartis sur l'ensemble du lotissement.

➤ Des circulations douces viennent parcourir le quartier et le connecter à la Chapelle, permettant ensuite de rejoindre le bourg. Souvent situés en arrière de lot, elles permettent à chaque parcelle d'avoir un accès facile à ces liaisons douces. À l'Ouest du périmètre, un cheminement est créé, permettant de rappeler un ancien chemin rural existant en lieu et place. L'ensemble des cheminements créés sont bordés par des noues/fossés.

➤ La frange végétale existante à l'Est, en bordure de la rue de Querré est conservée afin de créer un écran végétal qualitatif aux parcelles situées en limite. Afin de créer un espace paysager agréable autour de la chapelle, un ensemble de cheminements et d'espaces verts, accessibles aussi bien pour les habitants du quartier que pour les promeneurs, sera créé à la charnière entre la chapelle et le quartier. Le choix dans l'implantation des habitations permet de libérer des jardins généreux en cœur d'îlot et sur les franges du projet.

➤ Les arbres existants sur la parcelle ont fait l'objet d'une analyse pour en déterminer la valeur paysagère. La plupart de ces arbres sont des reliquats d'anciennes haies bocagères avec pour certains la lecture d'une gestion en forme « têtard ». Les arbres du site présentent un intérêt paysager certain, à l'exception de deux espèces à caractère envahissant qui seront supprimées dans le cadre de l'aménagement.



- Lexique spécifique lié à l'opération «Lotissement Embocage» :

* **Jardin de pluie** : aménagement paysager qui consiste à collecter et stocker les eaux pluviales de la parcelle, dans la perspective d'une utilisation ultérieure (arrosage). Dépression plus ou moins profonde qui a pour but de récupérer les eaux de pluies excédentaires, qui vont s'assécher au bout de deux jours, évitant ainsi les inondations. Compléments d'informations et précisions sur la conception en annexe du présent règlement.

* **Zone de protection racinaire (=ZPR)** : zone minimum de protection du sol autour du tronc de l'arbre qui garantit sa survie après les aménagements envisagés. Les ZPR sont déterminées en fonction de la circonférence du tronc des arbres, mesure directement proportionnelle à leur âge. Aucun terrassement ni minéralisation du sol ne sont autorisés dans ces zones de protection racinaire, ni roulement d'engins pendant le chantier ou stockage de matériel et matériaux. Aucune extension de bâtiment n'est autorisée dans les ZPR des arbres conservés présents sur les parcelles. Il est interdit de couvrir de façon permanente le sol, avec par exemple la pose d'un abri de jardin. Les opérations culturales type potager sont à éviter dans cette zone.

ARTICLE 1 AU1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Destination des aménagements

Les lots sont destinés à la construction de logements (individuels, intermédiaires, collectifs) et d'ouvrages liés à leurs fonctionnements, en cohérence avec le style traditionnel du centre-bourg de Feneu.

Le regroupement de plusieurs lots n'est pas autorisé.

Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions.

ARTICLE 1 AU2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Zones non-aedificandi

Des zones inconstructibles sont imposées et repérées au plan réglementaire **cf. PA 10-2**. Elles ont pour vocation de :

- Préserver des espaces de pleine-terre sur chaque parcelle, afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et assurer le maintien de la biodiversité (ouvrage individuel de rétention des eaux pluviales, jardin de pluie, développement de continuités écologiques à l'échelle du quartier)
- De créer des distances entre les habitations, afin de garantir une certaine intimité. Ces espaces devront être végétalisés de part et d'autres des clôtures, notamment par l'implantation de haies.

Ces zones de pleines terres devront être végétalisées avec des espèces décrites en annexe, et présenter une qualité paysagère et écologique, par l'association d'espèces formant des habitats floristiques. Ces surfaces doivent permettre de maintenir la végétation plantée, notamment avec le choix d'essences résistantes à la sécheresse estivale ou la mise en œuvre d'une irrigation programmée raisonnée.

Aucune construction ne sera autorisée dans la zone de pleine terre (terrasse, abri de jardin, local déchets, local vélo, extension bâtie...).

Aucun terrassement ni culture ne sont autorisés dans la zone de protection racinaire des arbres existants conservés, présents sur les parcelles.

Implantation des piscines

Les piscines sont autorisées néanmoins elles sont soumises à plusieurs contraintes :

- Elles ne pourront pas être construites sur les zones non-aedificandi définies au plan réglementaire cf. PA 10-2 et sur les plans de vente
- Elles feront l'objet d'une déclaration de travaux ou seront intégrées au permis de construire, préalablement visé par l'aménageur, l'urbaniste et la ville.

ARTICLE 1 AU3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport à l'espace public

Les implantations se feront en dehors des zones non-aedificandi repérées au plan réglementaire **cf. PA 10-2**.

Conformément au plan réglementaire PA.10-2, au moins 1/3 d'une des façades de la construction devra s'implanter :

- pour les lots 4 à 9, dans une bande d'implantation située entre 4,50m et 6,00m de la voie ouverte à la circulation automobile. Au moins 1/3 d'une des façades de la construction devra obligatoirement se situer dans cette bande d'implantation de 1,50m ou en limite (c'est à dire à 4,50m ou 6,00m de la chaussée) ;
- pour les lots avec un accès Nord et latéral (lots 10 à 13 et 19 à 28), dans une bande d'implantation située entre 3,00m et 6,00m de la voie ouverte à la circulation automobile. Au moins 1/3 d'une des façades de la construction devra obligatoirement se situer dans cette bande d'implantation de 3,00m ou en limite (c'est à dire à 3,00m ou 6,00m de la chaussée);
- pour les lots avec un accès Sud (lots 15 à 18 et 29 à 31), dans une bande d'implantation située entre 3,00m et 9,00m du fond de jardin, permettant ainsi de libérer un jardin exposé Sud. Au moins 1/3 d'une des façades de la construction devra obligatoirement se situer dans cette bande d'implantation de 6,00m ou en limite (c'est à dire à 3,00m ou 9,00m du fond de jardin).

Les constructions devront respecter le sens de faîtage repéré au plan réglementaire cf. PA 10-2.

Pour les opérations collectives, l'implantation des bâtis devra être pensée de manière à dégager des espaces privés (jardins) soignés permettant de limiter les vis-à-vis. L'implantation devra également permettre la création de stationnement en cœur d'îlot traité sous la forme d'une placette à sol perméable.

ARTICLE 1 AU4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation des constructions en mitoyenneté

Les lots AA1 à AA3, AA8, 4 à 9 et 19 à 24 devront respecter l'implantation sur limite séparative qui est définie au plan réglementaire **cf. PA 10-2**. Ces implantations ont été travaillées en fonction de l'orientation et de la meilleure intégration possible dans le contexte urbain et paysager environnant.

Pour les autres lots, l'habitation devra s'accrocher sur au moins une des deux mitoyennetés, et pourra s'accrocher sur les deux mitoyennetés.

ARTICLE 1 AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Implantation des annexes

Le garage pourra être une annexe de la construction, non accolée à la maison. Le garage devra se composer d'une seule ouverture (porte de garage).

Plusieurs implantations sont possibles pour les annexes (abris de jardin, bûchers, local 2 ou 3 roues) :

- Soit accolées à la maison ;
- Soit intégrées au volume de la maison.

Elles ne pourront en aucun cas se placer en fond de parcelle ou en limites publiques. Leur implantation est proscrites dans la zone non-aedificandi. Les annexes de type abris de jardin ne pourront pas dépasser une surface d'emprise au sol de 12m².

L'emplacement de l'annexe devra obligatoirement figurer sur les plans du permis de construire. Si aucun choix n'a été arrêté au moment du dépôt du PC, il faudra obligatoirement faire une déclaration préalable avec les plans nécessaires à l'instruction (façades, vues en plan et en coupes...).

ARTICLE 1 AU6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Sur chaque lot, la somme des emprises au sol bâties, ne devra pas excéder le coefficient d'imperméabilisation donné, en annexe du présent règlement. Chaque lot présente ainsi une surface d'imperméabilisation autorisée.

Le reste de la parcelle, et notamment les zones non-aedificandi imposées au plan réglementaire **PA.10-2**, devra être non imperméabilisé afin de respecter les objectifs de pleine terre défini par le PLU pour l'ensemble de l'opération (30% pour l'ensemble du quartier).

En lien avec cette surface, est également donnée, en annexe du présent règlement, une surface de plancher maximale par lot.

Sont comptabilisés dans le coefficient d'imperméabilisation des sols : les terrasses bois et béton, parkings aériens, piscines, cheminements.

Zones non-aedificandi

Des zones inconstructibles sont imposées et repérées au plan réglementaire **cf. PA 10-2**. Elles ont pour vocation de :

- Préserver des espaces de pleine-terre sur chaque parcelle, afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et assurer le maintien de la biodiversité (ouvrage individuel de rétention des eaux pluviales, jardin de pluie, développement de continuités écologiques à l'échelle du quartier)
- De créer des distances entre les habitations, afin de garantir une certaine intimité. Ces espaces devront être végétalisés de part et d'autres des clôtures, notamment par l'implantation de haies.

Ces zones de plaines terres devront être végétalisées avec des espèces décrites en annexe, et présenter une qualité paysagère et écologique, par l'association d'espèces formant des habitats floristiques. Ces surfaces doivent permettre de maintenir la végétation plantée, notamment avec le choix d'essences résistantes à la sécheresse estivale ou la mise en œuvre d'une irrigation programmée raisonnée.

Aucune construction ne sera autorisée dans la zone de pleine terre (terrasse, abri de jardin, local déchets, local vélo, extension bâtie...).

Aucun terrassement ni culture ne sont autorisés dans la zone de protection racinaire des arbres existants conservés, présents sur les parcelles.

ARTICLE 1 AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions voisines à l'opération. La construction doit par ailleurs respecter la topographie naturelle du site.

Pour les lots avec un accès latéral (lots AA1 à AA3, AA8, 4 à 9 et 19 à 24), la construction ne devra pas excéder une hauteur de 4,00m à l'égout en limite séparative. Une hauteur supérieure (plan des hauteurs du PLUi) est autorisée au-delà de 3,00m de la limite séparative.

Les annexes (abris de jardin, locaux 2 ou 3 roues, local déchets, bûchers...) ne pourront dépasser une hauteur totale de 3,00m, du niveau du terrain naturel existant.

ARTICLE 1 AU8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Volumétrie

Le bâti principal se présentera comme un volume simple, avec une toiture à 2 pans de même pente.
Les opérations collectives seront traitées dans des gabarits similaires aux maisons individuelles.

Faîtage

Les orientations des lignes de faîtage de la construction principale devront respecter celles définies au plan réglementaire cf. PA 10-2.

Nature des matériaux de façade

Les matériaux destinés à recevoir un traitement de type enduit ou parement devront obligatoirement être recouverts. Une seule teinte par volume est autorisée.

Les teintes de l'enduit des façades devront respecter celles définies au nuancier du Maine-et-Loire. D'autres teintes sont autorisées : E1, E2, E4, E7, E8, correspondance dans le tableau ci-dessous.

	PAREX	WEBER & BROUTIN	EGID	PRB	VPI	STASTIER
E1	030 Beige orange	016 Ton pierre	005 Ton pierre	026 Azay Le Rideau	1024 Roche	
E2	R30 Rose parme	222 Beige rosé	232 Terre rosée		45 Vieux Rose	Teinte 22F
E4	R40 Pétale rose	049 Ocre rouge	073 Ocre rouge	191 Calédonie	69 Terre clair	
E5	T90 Terre rosée	086 Ocre rose	275 greige	020 Val de Loire	1033 Beige sable	Teinte 29M
E7	070 Ocre clair	304 Ocre doré	186 Orange pastel	017 Champagne	70 Brun clair	Teinte 25
E8		215 Ocre rompu	085 Marron	518 Kenya	40 Chamois	

Différents types de matériaux sont proscrits en façade :

- Enduits monocouches
- Enduits projetés, grattés épais ou ribbés
- Utilisation de matériaux nus prévus pour être recouverts
- Matériaux reconstitués
- Imitations de matériaux
- Bardage en PVC

En cas de choix d'enduit de façade, l'aspect de celui-ci sera lisse, taloché ou brossé.

Toitures

Les matériaux locaux devront être privilégiés.

Le volume principal devra impérativement présenter une toiture à 2 pans. Les volumes secondaires pourront être traités avec une toiture double pans, monopente ou toit plat. Les matériaux utilisés en couverture de toiture devront être de teinte ardoise.

Les toitures de type «pointe de diamant» sont proscrites.

Les toitures des abris de jardins pourront être réalisées en bac acier ou zinc (si joints debout), de même teinte que celle de l'habitation.

Les opérations collectives seront également traitées avec des toitures à deux pans, qui pourront être scindées en séquences pour rester dans des volumes similaires aux maisons individuelles.

Ouvertures et menuiseries extérieures, portes, portails et ferronnerie,

Les menuiseries extérieures devront impérativement mettre en avant des profilés fins et un dessin épuré.

Tous les systèmes d'occultation devront être en harmonie avec le reste de la façade (matériau, couleur, dessin, découpage). Les caissons de volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les teintes retenues pour les menuiseries extérieures devront respecter celles définies au nuancier du Maine-et-Loire. D'autres teintes sont autorisées : RAL 1015, 1013, 6003, 8017, 7016.

Les teintes retenues pour les ferronneries, portes et portails devront respecter celles définies au nuancier du Maine-et-Loire. D'autres teintes sont autorisées : RAL 9002, 7004, 7043, 5004, 7016.

Les matériaux de type aluminium et métal sont autorisés.
Le PVC est interdit sauf pour les portes de services et sectionnelles.

Souche de cheminée

Les conduits ou souches de cheminées doivent faire partie intégrante du volume bâti. Ils bénéficient d'un traitement soigné, en harmonie avec le reste de la construction. Aucune saillie sur les murs n'est autorisée.

Descente d'eau pluviale

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Le PVC sera proscrit.

Elements techniques

Panneaux solaires :

Ces éléments doivent être parfaitement intégrés dans la composition architecturale de la construction.

Antennes râteau et paraboles :

Les antennes râteau et paraboles sont interdites sur l'ensemble de l'opération

Coffrets techniques et boîtes aux lettres

Le compteur technique sera localisé en limite de propriété, le long des accès au lot privatif imposé au plan réglementaire PA10-2, et dissocié du bâti. L'emplacement est définit au plan réglementaire PA 10-2.

Le coffret technique devra être dissimulé dans le végétal donnant sur la rue, et ne pas générer d'élément technique isolé.

Ordures ménagères :

L'ensemble des acquéreurs (lots libres, lots AA et logements collectifs) devra déposer ses ordures (ménagères, tri sélectif, verre) dans les conteneurs enterrés prévus à cet effet à proximité de l'entrée Nord-Ouest du site.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si certaines sont implantées, elles devront faire l'objet d'une description spécifique et détaillée dans le permis de construire.

Sur l'ensemble du lotissement, deux types de clôtures sont autorisés : grillage souple, de préférence en acier galvanisé, avec poteaux bois carré, ou ganivelles. Les clôtures devront présenter un passage de 8 à 10 cm entre le sol et la clôture, pour laisser circuler la faune dans le quartier.



Les clôtures en plastique (bâches et PVC), claustra de bois, en brandes et en plaque béton sont interdites.

Des portillons donnant accès aux cheminements piétons pourront être positionnés. Leur position potentielle est défini au plan **PA.10-3**. Si la clôture présente un ou des portillons, il devront être de même facture que le reste de la clôture, et figurer au permis de construire.

Les haies mono-spécifique sont proscrites. Elles devront se composer d'un mélange d'au moins trois essences présentes dans la gamme végétale locale présentée en annexe.

Clôtures en limite séparative (entre deux parcelles privées)

Une clôture grillagée souple, de préférence, en acier galvanisé avec poteaux bois carré devra être posée en limite séparative selon l'implantation définie au plan réglementaire. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie de 1,00m de large, de part et d'autre, et ne pourra dépasser une hauteur maximale de 1,60m.

- Plantes de haies entre deux parcelles privées mitoyennes

Les végétaux de moins de 2,00m de haut peuvent être plantés à 50cm de la limite séparative. Ceux de 2,00m de haut doivent être plantés à 2,00m de la limite séparative. Le végétal permet d'intimiser son jardin, de créer des conti-

nuités de biodiversité et d'apporter de la fraîcheur en été.

- Synthèse des hauteurs autorisées en limite séparative : à la charge de l'acquéreur

- Hauteur totale de la clôture (grillage souple en acier galvanisé avec poteaux bois carré) : 1,60m maximum, soit une clôture de 1,50m et un passage à faune en bas de clôture de 8 à 10cm
- Hauteur de la haie : 2,00m maximum

Clôtures en limite avec des cheminements piétons ou espaces verts publics

Une clôture type ganivelle devra être posée à l'alignement de l'espace public. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie de 1,00m de large, côté espace privé, et ne pourra dépasser une hauteur maximale de 1,60m.

- Synthèse des hauteurs autorisées en limite avec des cheminements piétons ou espaces verts publics : à la charge de l'acquéreur

- Hauteur totale de la clôture (ganivelle) : 1,60m maximum, soit une clôture de 1,50m et un passage à faune en bas de clôture de 8 à 10cm
- Hauteur de la haie : 2,00m maximum

Clôtures en limite avec la rue de Querré

Une clôture grillagée souple, en acier galvanisé avec poteaux bois carré d'une hauteur de 1,60m devra être posée, en limite avec la rue de Querré selon l'implantation définie au plan réglementaire **PA10.3**.

Elle sera doublée de la haie existante, qui sera restaurée par l'aménageur.

Clôtures en limite avec une voie ouverte à la circulation automobile

Une haie de 1,00m de large et de 1,20m de haut, sera plantée par l'aménageur, en retrait de 0,70m par rapport à l'espace public.

Une clôture type ganivelle pourra être posée, par l'acquéreur, avec un retrait de 1,50m par rapport à l'espace public, selon l'implantation définie au plan PA.10-3, pour doubler la haie. Elle ne pourra dépasser une hauteur maximale de 1,30m.

- Synthèse des hauteurs autorisées en limite avec une voie ouverte à la circulation : à la charge de l'acquéreur

- Hauteur totale de la clôture optionnelle (ganivelle) : 1,30m maximum, soit une clôture de 1,20m et un passage à faune en bas de clôture de 8 à 10cm

- Plantes de haies

Les végétaux composant ces haies devront être choisis dans la palette végétale en annexe, chapitre « plantes de haies ». Trois espèces à minima devront composer ces haies. Il appartient à chaque acquéreur d'assurer régulièrement la taille et l'entretien de la haie ainsi que le remplacement des végétaux défailants y compris ceux plantés entre l'espace public et la clôture.

Cas particulier des haies positionnées dans les zones de protection racinaires : la plantation doit se faire obligatoirement avec des jeunes plants forestiers pour éviter des terrassements trop profonds, aux pieds des arbres conservés, lors de la plantation. Le choix des végétaux devra se faire dans la palette végétale en annexe.

Entretien des haies : paillage en bois broyé après la plantation. Puis laisser les feuilles s'accumuler sous la haie. Les feuilles des arbres sont étalées au pied de la haie ainsi que le broyage des rameaux taillés des arbustes. Procéder à des arrosages de sauvegarde l'été en cas d'épisodes caniculaires, notamment durant les 3 premières années qui suivent la plantation.

Clôtures le long des stationnements privés

Une clôture type ganivelle ou plot bois pourra être posée en limite séparative, sur la longueur des stationnements privés. Elle ne pourra dépasser une hauteur maximale de 1,00m.



Exemples de clôtures

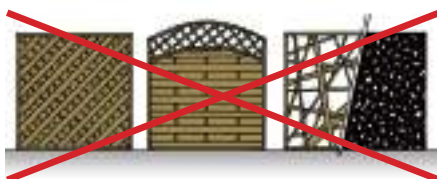
Le mur pare-vue

Un mur pare vue, positionné en limite séparative (entre deux parcelles privées ou entre une parcelle privée et l'espace public) et dans la continuité de la maison pourra être implanté côté jardin, pour protéger l'espace de la terrasse. Il ne pourra dépasser une hauteur de 2.00m et une longueur maximale de 6,00m, et devra obligatoirement être en cohérence avec le bâti (même matériau que l'habitation). Le mur pare-vue ainsi que la terrasse devront figurer sur les plans du permis de construire.



Mur pare-vue en harmonie avec le projet de la maison (même matériau, continuité)

Typologies de panneaux proscrits :
claustra au graphisme complexes et
claustra non cohérent avec le bâti



ARTICLE 1 AU9 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES

Zones non-aedificandi

Des zones inconstructibles sont imposées et repérées au plan réglementaire cf. PA 10-2. Elles ont pour vocation de :

- Préserver des espaces de pleine-terre sur chaque parcelle, afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et assurer le maintien de la biodiversité (ouvrage individuel de rétention des eaux pluviales, jardin de pluie, développement de continuités écologiques à l'échelle du quartier)
- De créer des distances entre les habitations, afin de garantir une certaine intimité. Ces espaces devront être végétalisés de part et d'autres des clôtures, notamment par l'implantation de haies.

Ces zones de pleines terres devront être végétalisées avec des espèces décrites en annexe, et présenter une qualité paysagère et écologique, par l'association d'espèces formant des habitats floristiques. Ces surfaces doivent permettre de maintenir la végétation plantée, notamment avec le choix d'essences résistantes à la sécheresse estivale ou la mise en œuvre d'une irrigation programmée raisonnée.

Aucune construction ne sera autorisée dans la zone de pleine terre (terrasse, abri de jardin, local déchets, local vélo, extension bâtie...).

Aucun terrassement ni culture ne sont autorisés dans la zone de protection racinaire des arbres existants conservés, présents sur les parcelles.

Coefficient d'imperméabilisation

Afin de lutter contre le ruissellement de surface et minimiser l'imperméabilisation des sols, chaque lot devra respecter un coefficient d'imperméabilisation défini dans le tableau présenté en annexe du présent règlement.

« Pour le lot A, dans le cas où la surface imperméabilisée serait supérieure à 683 m², il sera demandé à l'acquéreur de dimensionner un ouvrage de gestion des eaux pluviales en conséquence. Un visa hydraulique sera nécessaire auprès du bureau d'étude hydraulique ACCETE ».

Jardin de pluie

Afin de gérer les eaux de pluie, chaque acquéreur devra réaliser un jardin de pluie* sur sa parcelle, suivant la position préférentielle indiquée au plan

PA.10-3. Il sera possible de remplacer ce jardin de pluie par une tranchée d'infiltration. Le principe de dimensionnement est identique au jardin de pluie. Néanmoins, le volume utile de la tranchée devra prendre en compte l'indice de vide du matériau utilisé pour remplir la tranchée.

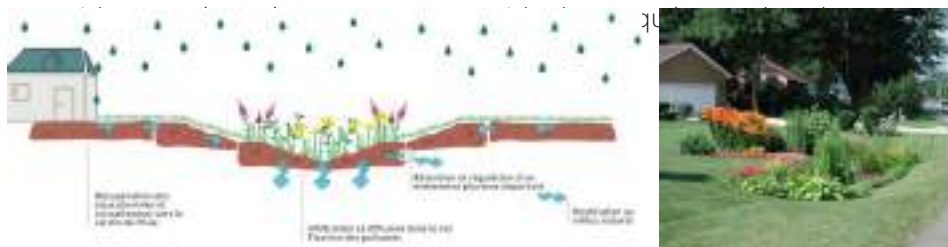
Ces ouvrages d'infiltration à la parcelle devront avoir les dimensions suivantes :

- Pour les lots libres (lots 1 à 31) : un jardin de pluie avec une capacité utile de stockage de minimum 2,4 m³ pour minimum 20 m² de surface minimum (profondeur libre). Ces ouvrages permettent de gérer à la source toutes les pluies jusqu'à 17.5 mm (période de retour 2 ans durée 1 heure). Ne sont donc pas pris en compte dans le calcul des surfaces imperméabilisées : les stationnements privatifs en matériau semi-perméable, les espaces verts, les aménagements prévisionnels extérieurs semi-perméables. Pour des surfaces imperméabilisées (toitures + accès/terrasses) supérieures à 135 m², il sera demandé à l'acquéreur de dimensionner son jardin de pluie selon les formules suivantes :

- Volume utile (en m³) = 0.0176 x Surface imperméabilisée
- Surface (en m²) = 15% x Surface imperméabilisée

- Pour les lots AA (lots AA1 à AA8) : un jardin de pluie avec une capacité utile de stockage de minimum 1.8 m³ pour minimum 16 m² de surface minimum (profondeur libre). Ces ouvrages permettent de gérer à la source toutes les pluies jusqu'à 17.5 mm (période de retour 2 ans durée 1 heure). Ne sont donc pas pris en compte dans le calcul des surfaces imperméabilisées : les stationnements privatifs en matériau semi-perméable, les espaces verts, Pour des surfaces imperméabilisées (toitures + accès/terrasses) supérieures à 105 m², il sera demandé à l'acquéreur de dimensionner son jardin de pluie selon les formules suivantes :

- Volume utile (en m³) = 0.0176 x Surface imperméabilisée
- Surface (en m²) = 15% x Surface imperméabilisée



Principe du jardin de pluie



Exemple

Les plantes composant ces jardins sont à choisir dans la palette végétale en annexe du présent règlement, chapitre « Jardins de pluie ».

Espèces végétales préconisées

Le choix des essences se fera obligatoirement dans la palette végétale en annexe, pour assurer une bonne intégration paysagère du lotissement dans son environnement. Il sera recherché une protection des végétaux existants, en préservant notamment leur ZPR* de tout aménagement.

Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies devront contenir au moins 3 espèces différentes.

Au moins un arbre devra être planté sur chaque parcelle de moins de 500 m², et au moins deux arbres pour les parcelles supérieures à 500 m².

Le choix des arbres devra se faire en fonction de leur développement adulte. Il se fera obligatoirement dans la palette en annexe du présent règlement, chapitre « les arbres ». Des arbres nourriciers pour la petite faune locale sont à privilégier.

Espèces végétales prohibées

Les plantes invasives sont interdites. Ce sont des plantes exotiques qui ont tendance à concurrencer les plantes locales et à les éliminer. Il existe une liste officielle des plantes invasives en pays de la Loire établie par le conservatoire botanique de Brest.

Plantes prosrites dans le cadre du présent règlement : Herbe de la Pampa, Phytolaque d'Amérique, Laurier palme, Cotoneaster de Franchet, Chevre-feuille du japon, Rhododendron pontique, Renouée du Japon.

D'autre part, certaines plantes à caractère envahissant ne sont pas adaptées à la plantation dans de petits jardins. Dans ce cadre, les plantes suivantes sont prosrites en plantation pleine terre, mais autorisée en plantation en pots : toutes les espèces de bambous et les renouées horticoles.

Fosses de plantation

Plantes herbacées : profondeur de 30 cm

Plantes arbustives : profondeur de 70 cm

Arbres : 1,50 m x 1,50 m x 1,00 m de profondeur

Les fosses doivent être remblayées avec de la terre végétale à laquelle est mélangé un compost vert à hauteur de 20% minimum.

Un paillage organique type bois broyé d'une épaisseur de 10 cm minimum est à prévoir sur l'ensemble des plantations. Les couvre-sol type bâche plastique et toile tissée sont interdits.

Compostage

Les déchets alimentaires et les végétaux du jardin devront être triés et valorisés à la source par l'ensemble des foyers. La mise en œuvre d'un composteur est obligatoire dans chaque jardin individuel. Il doit être installé dans une zone semi-ombragée, à l'abri du vent, facilement accessible, notamment depuis la cuisine, où l'eau de pluie ne risque pas de s'accumuler. Il doit être placé au contact direct de la terre, sur une surface plane d'environ 1m², sur un sol de préférence retourné.

ARTICLE 1 AU10 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Sans objet

ARTICLE 1 AU11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voirie principale

La rue principale est une voie publique à double sens, d'emprise égale à 5,00 mètres et 6,00 mètres au droit des conteneurs enterrés.

Elle est accessible depuis la rue de Querré au Sud-Est et depuis le chemin de la Chevalerie au Nord de l'opération. Elle permet de desservir les parcelles et est destinée à recevoir les réseaux souples et l'éclairage public.

Accès aux lots

L'implantation des accès aux lots devra strictement respecter celle figurant au plan réglementaire **cf. PA 10-2**.

Les accès aux lots sont réglementés en dimensions.

Dimensions :

Un accès carrossable pour deux emplacements de véhicules (voir plan réglementaire **cf. PA 10-2**) devra respecter les dimensions suivantes : 6,00m de longueur et 6,00m de largeur.

ARTICLE 1 AU12 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 1 AU13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement

Toutes les parcelles de logements individuels disposeront de deux places de stationnement accolées, accessibles depuis l'espace public, et destinées au stationnement de 2 voitures. Ces places, de dimension égale à 6,00 m de long et 6,00 m de large, sont identifiées sur le plan réglementaire **cf. PA 10-2**. Elles devront impérativement rester aériennes et ne pourront être couvertes par un volume bâti fermé.

Chaque propriétaire d'une parcelle aura à sa charge la fourniture et pose d'un revêtement perméable favorisant l'écoulement des eaux de pluie sur ses deux places de stationnement, soit sur une surface totale de 36m² (6,00*6,00m). Différents types de revêtements sont à privilégier : pavés à joints enherbés ou gravillonnés (gravillon concassé bien tenu vis-à-vis de la chaussée), bande de roulement en béton + engazonnement au centre. Les joints pourront être non poreux sur les places PMR.



Pavés à joints enherbés



Bande de roulement en béton avec engazonnement au centre

Concernant l'îlot de logements intermédiaires, les places de stationnement aériennes, ainsi que la voie de circulation les desservant, devront également être traitée avec un revêtement perméable : pavés à joints enherbés ou gravillonnés (gravillon concassé bien tenu vis-à-vis de la chaussée), bande de roulement en béton + engazonnement au centre. Les joints pourront être non poreux sur les places PMR. L'enrobé est proscrit. Les graviers sont proscrits pour des questions de pérennité.

ARTICLE 1 AU14 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sans objet

1 - Palette végétale

LES ARBRES



Acer campestre
Erbale champêtre
↑ 7.00m ↔ 5.00m



Acer monspessulanum
Erbale de Montpellier
↑ 7.00m ↔ 5.00m



Crataegus Pruniflora
Aubépine
↑ 6.00m ↔ 4.00m



Crataegus laevigata
Aubépine lisse
↑ 5.00m ↔ 3.00m



Crataegus monogyna
Aubépine monogyne
↑ 4.00m ↔ 4.00m



Fagus sylvatica 'Dawyck Gold'
Hêtre fastigié doré
↑ 5.00m ↔ 3.00m



Koelreuteria paniculata
Savonnier
↑ 6.00m ↔ 5.00m



Malus toringo
Pommier de Siebold
↑ 6.00m ↔ 6.00m



Malus tschonoskii
Pommier de Tschonoski
↑ 8.00m ↔ 6.00m



Prunus padus
Merisier à grappes
↑ 6.00m ↔ 5.00m



Prunus sargentii
Cerisier de Sargent
↑ 6.00m ↔ 5.00m



Prunus serrula
Cerisier du Tibet
↑ 8.00m ↔ 6.00m



Tetradium danielli
Arbre à miel
↑ 15.0m ↔ 8.00m

LES FRUITIERS



Malus domestica
Pommier
↑ 5.00m ↔ 5.00m



Prunus cerasus
Cerisier
↑ 5.00m ↔ 5.00m

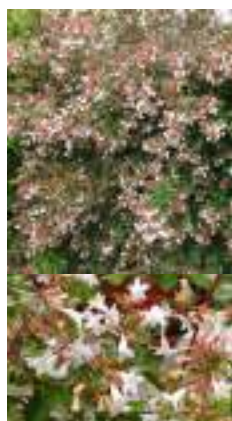


Prunus domestica
Prunier
↑ 5.00m ↔ 4.00m

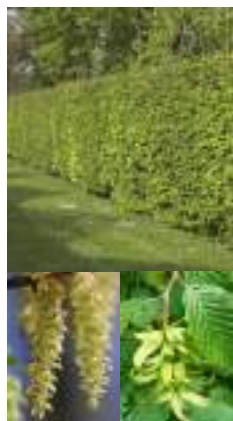


Pyrus communis
Poirier commun
↑ 5.00m ↔ 5.00m

LES PLANTES DE HAIES MITOYENNES



Abelia grandiflora
Abélia à grandes fleurs
↑1.50m ↔ 1.50m



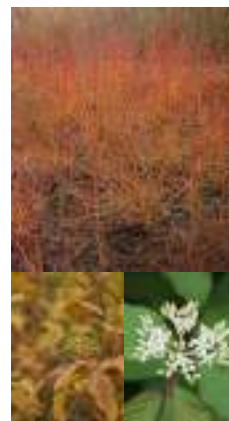
Carpinus betulus
Charme commun
A maintenir par la taille



Chimonanthus praecox
Chimonanthus précoce
↑2.00m ↔ 1.50m



Cornus alba
Cornouiller blanc
↑3.00m ↔ 3.00m



Cornus sanguinea
'Winter Beauty'
Cornouiller sanguin
↑4.00m ↔ 4.00m



Deutzia x magnifica
Deutzie hybride à fleurs doubles blanches
↑3.00m ↔ 2.50m



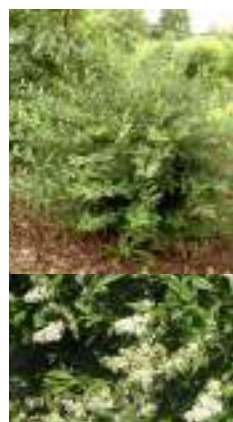
Deutzia x rosea
'Carminea'
Deutzie hybride
↑1.00m ↔ 1.00m



Escallonia 'Iveyi'
Escallonia
↑3.00m ↔ 2.00m



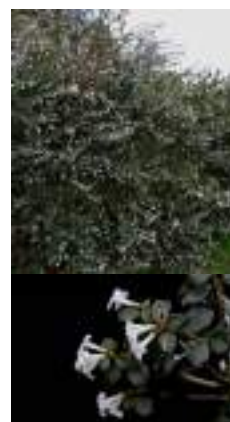
Ligustrum vulgare
Troène commun
↑2.00m ↔ 2.00m



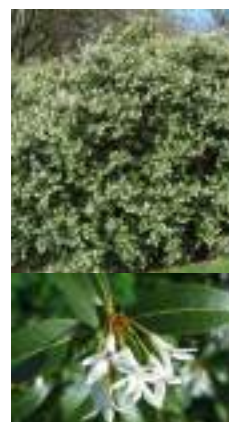
Ligustrum vulgare
'Lodense'
Troène d'Europe
↑1.00m ↔ 1.00m



Osmanthus heterophyllus 'Gulf tide'
Osmanthe à feuille de houx
↑2.00m ↔ 1.00m



Osmanthus delavayi
Osmanthe de Delavay
↑3.50m ↔ 3.50m



Osmanthus x burkwoodii
Osmanthe de Burkwood
↑3.00m ↔ 3.00m



Philadelphus 'Belle Étoile'
Seringat des jardins
↑1.50m ↔ 1.50m



Phillyrea angustifolia
Filaire à feuilles étroites
↑3.00m ↔ 2.00m



Prunus triloba
Amandier de chine
↑1.50m ↔ 1.50m

LES PLANTES DE HAIES MITOYENNES



Rosa arvensis
Eglantier des champs
↑ 1.00m ↔ 1.00m



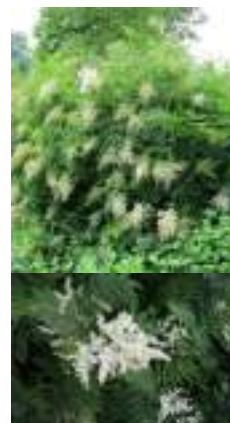
Rosa glauca
Rosier à feuilles rouges
↑ 2.00m ↔ 2.50m



Rosa multiflora
Rosier multiflore
↑ 2.00m ↔ 2.50m



Rosa rubiginosa
Eglantier odorant
↑ 2.00m ↔ 2.00m



Sorbaria sorbifolia
Fausse spirée à
feuilles de sorbier
↑ 1.50m ↔ 1.50m



Spiraea arguta
Spirée
↑ 1.50m ↔ 1.50m



Spiraea nipponica
Spirée arbustive du
Japon
↑ 1.50m ↔ 1.50m



Spiraea thunbergii
Spirée de printemps
↑ 1.50m ↔ 1.50m



**Syringa persica
'Laciniata'**
Lilas de Perse
↑ 1.50m ↔ 1.50m



**Syringa microphylla
'Superba'**
Lilas de Chine
↑ 1.50m ↔ 1.00m



**Viburnum tinus
'Gwenllian'**
Laurier Tin
↑ 1.50m ↔ 1.50m

LES JARDINS DE PLUIE

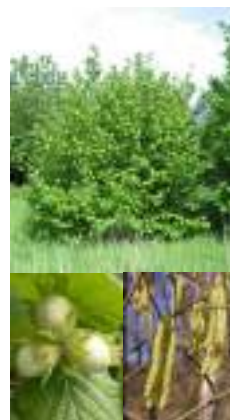
Les grands arbustes



Amelanchier lamarckii
Amelanchier du Canada
↑ 5.00m ↔ 5.00m



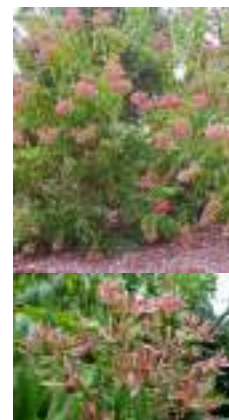
Cornus mas
Cornouiller mâle
↑ 5.00m ↔ 5.00m



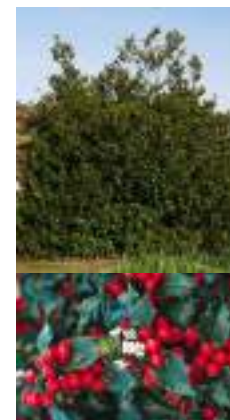
Coryllus avellana
Nolsetier commun
↑ 5.00m ↔ 5.00m



Exochorda racemosa 'Niagara'
Buisson de perles
↑ 1.50m ↔ 1.50m



Heptacodium miconioides
Fleurs des sept fils du Zhejiang
↑ 4.00m ↔ 3.00m



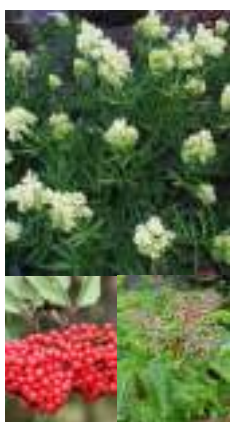
Ilex meserveae 'Blue princess'
Houx de Meserve
↑ 4.50m ↔ 2.50m



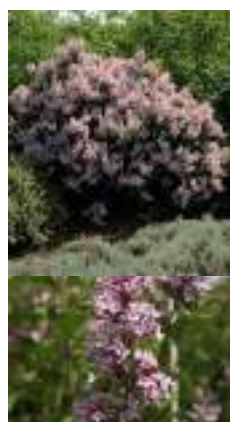
Kolkwitzia amabilis 'Pink Cloud'
Buisson de beauté
↑ 2.00m ↔ 2.00m



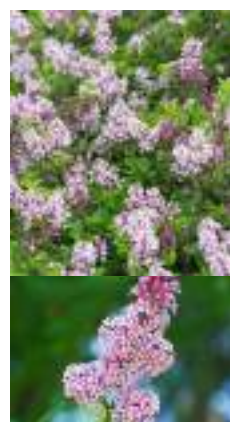
Mespilus germanica
Néflier d'Allemagne
↑ 3.00m ↔ 4.00m



Sambucus racemosa
Sureau à grappes
↑ 3.00m ↔ 3.00m



Syringa 'Josée'
Lilas de Chine hybride
↑ 1.50m ↔ 1.50m



Syringa josikaea
Lilas de Hongrie
↑ 3.00m ↔ 3.00m

LES JARDINS DE PLUIE

Les arbustes



Salix aurita
Saule à oreilles
↑1.50m ↔1.50m

Les herbacées



Angelica Gigas
Angélique rouge à fleurs pourpres
↑1.50m ↔0.50m



Butomus umbellatus
Jonc fleuri
↑1.00m ↔0.60m



Filipendula ulmaria
Reine des Prés
↑1.50m ↔0.80m



Iris pseudacorus
Iris des marais
↑1.00m ↔0.50m



Iris sibirica 'Blue King'
Iris de Sibérie
↑1.20m ↔0.50m



Juncus effusus
Jonc épars
↑0.80m ↔0.60m



Lysimachia nummularia
Herbe aux écus
↑0.10m ↔0.30m



Lysimachia punctata
Lysmaïque ponctuée
↑0.90m ↔0.50m



Lythrum salicaria
Salicaire commune
↑0.80m ↔0.50m

2 - Conception d'un jardin de pluie - Document réalisé par ACCETE



CONCEPTION D'UN JARDIN DE PLUIE

ACCETE, 25/11/2022

LE JARDIN DE PLUIE SUR UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Un jardin de pluie est un ouvrage de gestion des eaux pluviales principalement générées par les toitures et les autres surfaces non couvertes plus ou moins imperméabilisées autour de la maison (stationnement véhicules, terrasse béton, chemin d'accès, etc.).

Son rôle est d'assurer une gestion dite « à la source » des eaux de pluie qui vont être rejetées par la suite vers le réseau d'eaux pluviales collectif passant devant sa propriété puis vers les milieux naturels. Son fonctionnement s'intègre donc dans le fonctionnement hydraulique global du quartier : chacun participe à son échelle à la bonne gestion des eaux pluviales.

L'intérêt du jardin de pluie est initialement double :

- ☐ Assurer une maîtrise quantitative : c'est-à-dire limiter les débits d'eaux pluviales rejetées après que les sols aient été imperméabilisés du fait de la construction de son lieu de vie
- ☐ Assurer une maîtrise qualitative : c'est-à-dire assurer un pré-traitement des eaux pluviales avant qu'elles atteignent les milieux naturels

FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE

Le jardin de pluie va permettre prioritairement d'infiltrer les eaux pluviales générées sur sa propriété. Il est dimensionné généralement pour des pluies assez faibles en intensité mais, en fonction de la capacité du sol à « boire » les eaux pluviales, parfois il permet d'infiltrer des pluies plus importantes.

Son fonctionnement est donc prévu par l'aménageur en fonction des études menées sur les caractéristiques des pluies dans la région, sur la capacité des sols à infiltrer les eaux et sur la taille et le niveau d'imperméabilisation des lots.

Ainsi, dès qu'il pleut, les eaux des toitures et des surfaces extérieures non couvertes imperméabilisées totalement ou partiellement vont être rejetées vers ce jardin de pluie. Le guidage des eaux vers le jardin de pluie peut être fait en surface (aménagement type caniveau ou modelé de terrain) ou enterré (la classique canalisation à faible profondeur).

FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE : VERS LE JARDIN DE PLUIE...



FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE : VERS LE JARDIN DE PLUIE...

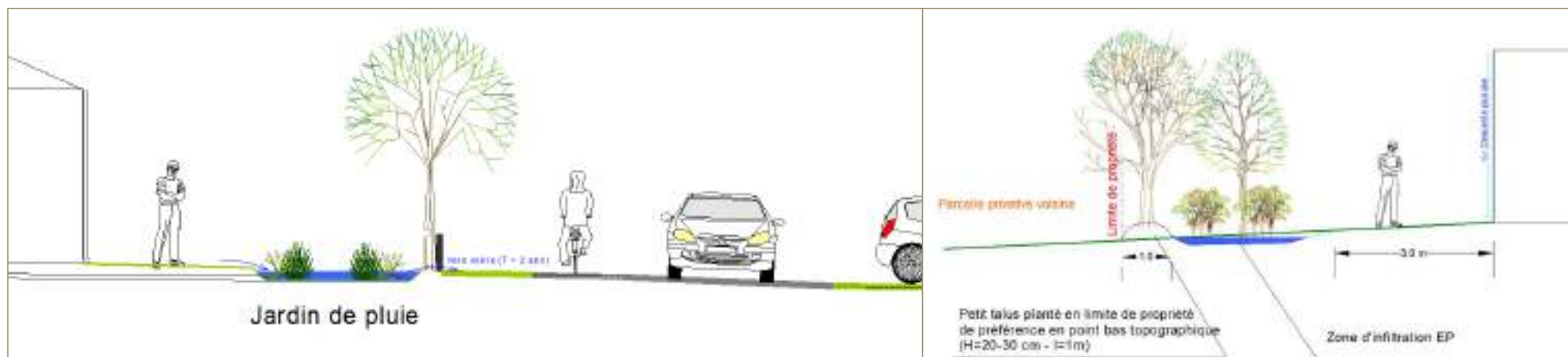


FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE : SON POSITIONNEMENT

Le ou les jardin(s) de pluie doivent être généralement positionnés aux points bas du terrain pour récupérer « naturellement » les eaux venant des toitures et surfaces extérieures plus ou moins imperméabilisées. Il est généralement préconisé de respecter une distance de 3 m par rapport aux fondations de son habitation mais il est possible de protéger ses fondations de l'eau.

Il convient d'éviter de faire passer des réseaux enterrés sous le jardin de pluie (assainissement, électricité, téléphone) pour éviter les désagréments en cas de nécessité d'intervention sur ces réseaux enterrés...

Enfin, le jardin de pluie doit être positionné de manière à anticiper son débordement vers l'espace collectif. Il ne faut pas que le jardin de pluie déborde chez le voisin.



FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE : SA PHYSIONOMIE

Le jardin de pluie est généralement placé au point bas de la parcelle pour faciliter la bonne récupération des eaux pluviales de la propriété. Il est également placé de préférence à proximité de l'espace public qui prendra en charge ses débordements. Le jardin de pluie peut également être démultiplié : soit 1 grand jardin de pluie, soit 2 ou plusieurs jardins de pluie. Du moment que l'ensemble respecte une surface cumulée et un volume cumulé, tout est acceptable.

Le jardin sera le plus souvent creux, c'est-à-dire creusé dans le sol. Parfois, il pourra aussi être matérialisé par des petits talus qui permettront de faire un ouvrage moins creux. Dans tous les cas, il faut viser une hauteur d'eau inférieure à 20 cm lorsque le jardin de pluie est plein (c'est-à-dire avant qu'il déborde vers l'espace collectif).



FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE : SA PHYSIONOMIE

La forme du jardin de pluie est libre : rectangulaire, en forme de rein, circulaire... L'important est de respecter la surface qui est demandée pour chacun des lots dans le règlement et ses annexes. Ce qui est indiqué dans ces documents remis avant l'installation est un minimum : il est possible de dépasser les surfaces et volumes demandés.

Le traitement paysager du jardin de pluie est également libre. Il peut être de préférence végétalisé, colonisé spontanément par la végétation qui voudra bien s'y développer toute seule, sinon minéral, sinon un mix. La présence de végétation est cependant conseillée car le système racinaire des végétaux permet de conserver une aération du sol et donc de limiter le colmatage qui pourrait limiter l'infiltration dans le temps. Également, les végétaux vont favoriser l'apport de matière organique dans le sol du jardin de pluie, et améliorer le traitement des divers polluants contenus dans les eaux pluviales urbaines. D'ailleurs, c'est l'ajout de matière organique dans un sol argileux qui permet d'améliorer sa perméabilité ; pas le sable qui au contraire va générer un « ciment » en mélange avec l'argile et l'eau.

FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE : SA PHYSIONOMIE



FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE : SA PHYSIONOMIE

Choisir les plantes

La meilleure manière de créer un jardin pluvial est de l'intégrer directement dans l'aménagement du terrain et cela passe par le choix des plantes. Les végétaux à choisir sont dans l'idéal, ceux qui aiment les sols frais à humides. Vous pourrez trouver les roseaux, les fougères, les iris des marais ou encore les soucis d'eau. Pour les zones arborées ou arbustives, tournez-vous plutôt vers des arbres comme les saules, les frênes et les cyprès chauves. Les plantes locales sont à privilégier face aux espèces importées (ces dernières demanderont plus d'entretien et auront plus de mal à s'acclimater au terrain). Par la suite, le jardin pluvial sera autonome et ne demandera que peu d'entretien.

Le jardin de pluie est à entretenir comme un jardin naturel. En effet, ce sont les systèmes racinaires et activité des vers de terre qui vont rétablir (après chantier) et maintenir la perméabilité du sol.

FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE : SA PHYSIONOMIE

Vivaces Liste des essences à privilégier			
Nom latin	Nom français	description	illustration
Ligularia (var. multiples)	Ligulaires	h. 30 cm Floraison estivale jaune h. 50 à 100 cm	
Phlox paniculata	Phlox	H. 80 à 120 cm Floraison rose estivale	
Botanus umbellatus	Jonc fleuri	Persistant h. 60 cm Floraison au printemps	
Carex grayi	Laiche	Persistante h. 20 à 30 cm Floraison blanche puis fruits verts	
Carex pseudocyperus	Laiche faux souchet	Persistante h. 60 à 80 cm Floraison mais (épis vert puis marron)	
Iris pseudacorus	Iris commun jaune	Persistante h. 50 cm Floraison au printemps	
Iris sibirica	Iris bleu	Persistante h. 50 cm Floraison au printemps	
Juncus inflexus	Jonc des jardiniers	Persistante h. 60 cm Floraison au printemps puis reste sur la tige	
Luzula sylvatica (var. multiples)	Luzule	Persistante h. 20 à 40 cm Feuillage vert en fonction des essences Floraison blanche au printemps	

Vivaces Liste des essences à privilégier			
Nom latin	Nom français	description	illustration
Aptenium scolopendrium	Fougère langue de cerf	h. 30 à 40 cm	
Adiantum filix-femina	Fougère femelle	h. 50 à 60 cm	
Droptera filix-mas	Fougère mâle	h. 50 à 60 cm	
Osmunda regalis purpurascens	Fougère royale	h. 90 à 200 cm	
Ajuga reptans	Bugle rampant	Persistante. Fleurs bleues au printemps h. 10 cm	
Alchemilla mollis	Alchemille	h. 0-40 cm Floraison vert vif à jaune d'avril à octobre h. 60 cm	
Asilbe (var. multiples)	Asilbes	h. De 30 à 120 cm selon variété	
Digitalis (var. multiples)	Digitales	Base persistante Floraison variée en fonction des essences de mai à juillet h. 90 à 120 cm	
Eupatorium purpureum	Aigremoine pourpre	h. jusqu'à 1,60 m Floraison rose en panicules de juin à septembre-préfére le soleil	
Filipendula ulmaria	Reine des prés	h. 80 cm	
Hosta (var. multiples)	Hosta	Persistante. Fleurs en fonction des variétés Feuillages décoratifs en	

FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE : SA PHYSIONOMIE

Arbustes. Liste des essences à privilégier			
Nom latin	Nom français	description	illustration
<i>Carpinus betulus</i> pour haie	Châtaie	Feuillage persistant. Hauteur à maintenir à 1.80m	
<i>Cornus sanguinea</i> pour massif	Coronilla sanguin	Feuillage caduc. Hauteur: 1.50m	
<i>Cornus officinalis</i> pour haie	Coronilla officinale	Feuillage caduc. Hauteur: 2.50m	
<i>Cornus florida</i> pour haie	Coronilla à fleur	Feuillage caduc. Hauteur: 3 à 6m en fonction des essences	
<i>Corylus avellana</i> pour haie	Noisetier commun	Feuillage caduc. Hauteur à maintenir à 1.80m	
<i>Eonymus europaeus</i> pour haie	Fusain d'Europe	Feuillage caduc. Hauteur à maintenir à 1.80m	
<i>Ilex</i> (var multiples) pour haie	Houx	Feuillage persistant. Hauteurs variées en fonction des essences	
<i>Ligustrum vulgare</i> pour haie	Troène commun	Feuillage caduc. Hauteur à maintenir à 1.80m	
<i>Saxifraga oppositifolia</i> pour haie	Saxifrage des rochers	Feuillage caduc. Jeunes pousses orange. Hauteur à maintenir à 1.80m	
<i>Saxifraga oppositifolia</i> pour haie	Saxifrage blanc	Feuillage caduc. Jeunes pousses rouges vifs. Hauteur 1.50m	
<i>Saxifraga oppositifolia</i> pour massif	Saxifrage	Feuillage caduc. Gros chatons blancs. Hauteur 1.50m	
<i>Saxifraga oppositifolia</i> pour massif	Saxifrage à feuille de romarin	Feuille caduc. Hauteur 1.50m	
<i>Viburnum</i> (var multiples) pour haie	Viburne	Feuillage caduc. Hauteurs variées	

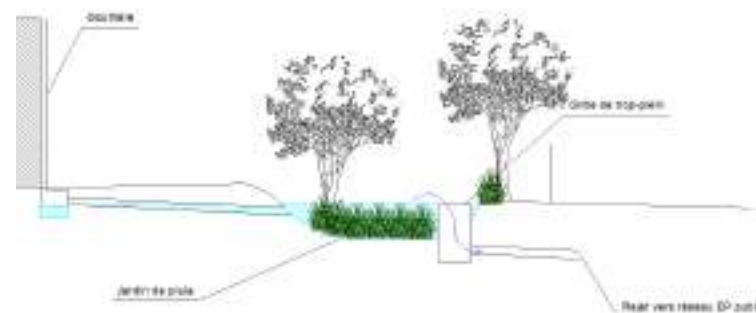
FONCTIONNEMENT DU JARDIN DE PLUIE : SON EXUTOIRE

La plupart du temps, le jardin de pluie sera disposé entre la maison et les surfaces extérieures plus ou moins imperméabilisées et le domaine public. Le jardin de pluie sera positionné au point bas du terrain donc lorsqu'il débordera, les eaux en excès rejoindront le domaine public (voiries, noues collectives, espaces verts collectifs) de manière gravitaire. Dans ce cas là, il suffit de laisser déborder le jardin de pluie ou de prévoir un aménagement de trop-plein pour localiser de manière plus concentrée le point de débordement.

Parfois, la pente naturelle du terrain fera que le jardin de pluie peut difficilement déborder vers le domaine public. Dans ce cas particulier, le jardin de pluie devra être munis d'un regard à grille qui sera connecté sur le réseau EP public (canalisation, fossé ou noue). Cela ne change rien à la conception du jardin de pluie. La grille du regard qui permettra d'évacuer les excédents d'eau sera disposée à la même hauteur que le volume d'eau demandé pour ledit jardin de pluie).



Débordement de surface



Débordement souterrain

3 - Tableau de répartition de la surface de plancher et de coefficient d'imperméabilisation autorisé par lot

Définition d'une surface de plancher :

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Définition d'une surface imperméabilisée :

Une surface imperméabilisée est un espace présentant une structure artificielle non perméable (zone bâti, parkings, cheminements). Ces modifications structurelles ne permettent donc plus d'être pénétrées par l'eau.

Sont compris dans la surface imperméabilisée :

- La surface horizontale du bâti ;
- La surface horizontale des revêtements de sol extérieurs non perméables (terrasse béton, terrasse bois ou platelage bois posé sur une surface imperméable, allée en enrobé, etc.)
- La surface de la piscine.

Nota : Les surfaces sont les surfaces horizontales visibles sur le plan masse et ouvertes à la pluie (projection horizontale).

Surfaces imperméabilisées	Surfaces perméables
- Parking et voirie étanche (en enrobé, béton, asphalte, bicouches, etc.) - Terrasse et chemin (revêtu et étanche) - Toitures (en tuiles, ardoises, zinc, acier, etc.)	- Surfaces de pleine terre (pelouse, potager, etc.) - Surfaces en revêtement poreux - Surfaces sablées - Surfaces pavées (joints et lit de pose en sable) - Surfaces sur dalles perméables (dalle engazonnée, etc.) - Surfaces minérales perméables (grave, galet ou gravier, enrobé ou béton poreux, etc.) - Surfaces servant au stockage et à l'infiltration des eaux de pluie (jardins de pluie)

LOTS	SUPERFICIE (m ²)	SURF DE PLANCHER MAX (m ²)	COEF IMPERMEABILISATION	SURF IMPERMEABILISEE AUTORISEE
1	560	250	0,4	224
2	589	250	0,4	236
3	505	250	0,4	202
4	459	220	0,4	184
5	465	220	0,4	186
6	457	220	0,4	183
7	450	200	0,4	180
8	461	220	0,4	184
9	465	220	0,4	186
10	492	220	0,4	197
11	492	220	0,4	197
12	492	220	0,4	197
13	427	200	0,4	171
14	474	220	0,4	190
15	417	200	0,4	167
16	435	200	0,4	174
17	435	200	0,4	174
18	435	200	0,4	174
19	405	200	0,4	162
20	405	200	0,4	162
21	471	220	0,4	188
22	453	220	0,4	181
23	453	220	0,4	181
24	453	220	0,4	181
25	398	200	0,4	159
26	406	200	0,4	162
27	406	200	0,4	162
28	406	200	0,4	162
29	529	250	0,4	212
30	430	220	0,4	172
31	438	200	0,4	175
AA1	278	150	0,4	111
AA2	278	150	0,4	111
AA3	278	150	0,4	111
AA4	283	150	0,4	113
AA5	311	150	0,4	124
AA6	308	150	0,4	123
AA7	308	150	0,4	123
AA8	312	150	0,4	125
A	1707	1 000	0,4	683
TOTAL	18226	8880		7290

NOTA : Les surfaces sont données à titre indicatif, elles seront définitives après bornage et arpentage.



Aménageur-Lotisseur
Bâti Aménagement
32, Bd Vincent Gâche
44200 Nantes



Architecture & Urbanisme
Johanne SAN
10, rue Fulton
49008 Angers



B.E.T VRD - Géomètres
SELARL Chauveau et Associés
1 rue de Buffon
49100 Angers



Paysagiste
LANDESCAPE-U-NEED
3 rue Alexandre Fleming
49066 Angers