



LA CHARONNERIE

Maisdon-sur-Sèvre

PA 10 - Règlement
Octobre 2025

masterplan

Maîtrise d'ouvrage
Bâti Aménagement

Urbaniste mandataire
masterplan

VRD géomètre
Prisme

Hydraulicien
Prisme

Date de modification	Indice
-------------------------	--------

NOVEMBRE 2025

B

SUIVI DES MODIFICATIONS

Indice	Date	Objet de la modification
A	Octobre 2025	Dépot du Permis d'Aménager
B	novembre 2025	suite à la demande de complétude, précisions sur les pourcentage de pente de toiture, hauteur des annexes et clôtures

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles imposées aux espaces privatifs de l'opération d'aménagement du secteur de la Charonnerie, située dans la commune de Maisdon-sur-Sèvre sur les parcelles n° 236, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 267, 268, 269, 270, 271, 740, 742, 799, 945, 946, 949, 951, 952, 1003, 1005 et 1007 de la section BE et partiellement sur les parcelles n°221, 222, 224, 690, 741, 743 et 992 de la section BE. Les espaces privatifs sur l'assiette foncière de l'opération sont définis par les documents graphiques accompagnant le dossier de permis d'aménager (PA4 notamment)

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Les dispositions du PLU sont appréciées à l'échelle de l'ensemble du lotissement. En revanche, pour les dispositions supplémentaires apportées par le présent règlement, elles sont appliquées à l'échelle de chaque lot créé.

Il est rappelé que les prescriptions d'urbanisme émanent de différentes sources opposables, en particulier du Plan Local d'Urbanisme (à travers son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation), de Servitudes d'Utilité Publiques, etc. Il est de la responsabilité de chaque porteur de projet et de son maître d'œuvre de vérifier l'ensemble des dispositions applicables au moment du projet.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Les constructions devront s'implanter dans le périmètre de constructibilité avec obligation de respecter le cas échéant les niveaux altimétriques annotés sur le plan de composition, lorsque ceux-ci représentent un enjeu particulier.

Pour l'application graphique du règlement, le PA4 fait foi.

SOMMAIRE

<i>Suivi des modifications</i>	2
<i>Objet du règlement</i>	2
<i>Champ d'application</i>	2

4 | DIVISION DU TERRAIN

4 | DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OPÉRATION

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	6
Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
Article 3 - Voirie et accès	6
Article 4 Desserte par les réseaux.....	7
Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	7
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	8
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	9
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	9
Article 9- Emprise au sol des constructions.....	10
Article 10 - Hauteur maximale des constructions.....	10
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage.....	11
Article 12 - Réalisation des aires de stationnement.....	18
Article 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	18
Article 14 - Coefficient d'occupation des sols.....	18

DIVISION DU TERRAIN

La répartition des surfaces au sein de l'opération respecte la distribution suivante.

Surface cessible (m ²)	5 079	70%
Espace collectif végétalisé + cheminements piétons (m ²)	759	10%
Voirie / stationnement (m ²) (dont aire de présentation des OM et regroupement BAL)	1476	20%
Surface totale du lotissement (m²)	7 314	100%

* Surfaces renseignées à titre indicatif, nécessitant un relevé par un géomètre pour confirmation

L'opération comprend 16 lots destinés à accueillir des maisons individuelles.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OPÉRATION

Dans ce qui suit, sont détaillées les règles à respecter au sein de l'opération, précisant ou complétant les règles de la zone 1AUB du PLU en vigueur au moment du dépôt du PA. Pour plus de commodité, elles sont organisées en respectant la structure du règlement du PLU en vigueur.

Visa architectural et urbanistique préalable au permis de construire

Pour être autorisée, toute construction devra respecter les objectifs et orientations définis pour l'opération d'aménagement du secteur de la Charonnerie à travers les différentes pièces du permis d'aménager, en particulier le présent règlement (PA10), le plan de composition et les règles d'implantations associées (PA4).

Pour vérifier la bonne prise en compte de ces objectifs, une mission de visa des autorisations d'urbanisme est confiée à l'architecte-urbaniste responsable de l'opération, l'agence Masterplan. Sa mission consiste à délivrer un avis sur le projet de construction, en particulier sur le choix d'implantation et le gabarit de la construction, la gestion de l'intimité, des masques solaires et des vis-à-vis, l'aspect extérieur des logements et le traitement des limites et espaces extérieurs perceptibles depuis l'espace public. **Des adaptations de votre projet pourront vous être demandées notamment pour respecter des principes de raccords avec les constructions voisines projetées ou construites.** Elle ne porte en revanche ni sur la distribution intérieure des logements, ni sur les choix techniques.

Un visa écrit sera émis en amont du dépôt de permis de construire, en précisant les remarques et/ou réserves éventuelles, sur la base des prescriptions du présent règlement.

Attention, masterplan ne vérifie pas la conformité du projet avec le PLU ou avec les différentes réglementations qui reste à la charge du concepteur



CLÉS DE LECTURE

Ce règlement s'organise avec deux colonnes.

La colonne principale située à gauche des pages exprime les prescriptions à respecter en supplément du PLU.

Celle à droite donne des explications aux règles, exprime les enjeux ou propose des recommandations. *C'est également sur cette base que le retour de l'architecte urbaniste se fera.*

LES PRESCRIPTIONS À RESPECTER

Figurent ici les invariants qui doivent tous être respectés en complément des règles du PLU. Il s'agit donc de règles plus prescriptives que celles du PLU.

Si ces prescriptions ne sont pas respectées, l'architecte-urbaniste ne pourra pas délivrer un VISA conforme. Dans ce cas, le projet devra être retravaillé afin de satisfaire ces prescriptions.



POURQUOI ?

- Est ici exprimé la raison des règles particulières



VIGILANCES / ENJEUX

- Est ici expliqué les enjeux spécifiques. Lors de son VISA, l'architecte urbaniste vérifiera que le projet répond à ces enjeux.



RECOMMANDATIONS

- Sont ici renseignés les conseils pour favoriser une meilleure harmonie d'ensemble dans le quartier ou une architecture bioclimatique

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le règlement du permis d'aménager ne prévoit pas de disposition supplémentaire aux prescriptions déjà en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les surfaces plancher maximales par lot sont renseignées ci-dessous :

NUMÉRO DU LOT	SURFACE DU LOT (M ²)	SURFACE PLANCHER MAXIMALE (M ²)
1	286	180
2	282	180
3	300	180
4	355	180
5	288	180
6	280	180
7	275	180
8	331	180
9	360	180
10	296	180
11	352	180
12	251	180
13	316	180
14	460	180
15	318	180
16	329	180

Surfaces renseignées à titre indicatif, nécessitant un relevé par un géomètre pour confirmation

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCÈS

L'accès véhicule à chaque parcelle s'effectuera uniquement au niveau des aires de stationnement imposées prévues par le plan de composition.

Un accès piéton supplémentaire pourra être créé depuis les espaces collectifs à condition de ne pas compromettre les aménagements collectifs. Le portillon sera alors conçu dans la continuité de la clôture (par exemple en bois si le type de clôture dans lequel il s'inscrit est en bois).

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et aux branchements réalisés par l'aménageur. Toute modification, sollicitée par un acquéreur, des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux, ne pourra être réalisée sur son terrain ou sur l'espace collectif qu'aux conditions suivantes :

- après accord de l'aménageur ;
- par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur sera à la charge exclusive des demandeurs.

Les coffrets techniques s'intégreront de la manière la plus discrète et sobre possible dans les jardins de devant (cf. article 11) au moyen de plantations participant à leur camouflage et prévenant des chocs éventuels (manœuvre de véhicules par exemple).

Les boîtes aux lettres seront regroupées en entrée d'opération.

En dehors des jours de collecte des ordures ménagères, les poubelles seront rangées dans des espaces non visibles depuis l'espace public (carport, garage, ...). La collecte des ordures ménagères sera effectuée sur une aire de présentation aménagée en entrée d'opération.



Exemple d'habillage de coffret

Les lots 1-2-3-9-12-13-14 devront réaliser une tranchée drainante permettant la rétention de 1.5m³ (exemple : 7m de long sur 1.3m de large et comprenant 55cm de matériaux granulaire 20/80). Les eaux de toitures devront impérativement transiter par cet ouvrage. La tranchée sera équipée d'une surverse qui sera raccordée au branchement individuel du lot

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le règlement du permis d'aménager ne prévoit pas de disposition supplémentaire aux prescriptions déjà en vigueur.

RECOMMANDATION

- Les coffrets pourront être protégés par un habillage bois (cf illustrations ci-contre)



POURQUOI ?

- Les tranchées drainantes ont pour objectif de permettre de gérer une partie de la régulation des eaux pluviales au plus proche de la source lorsque la configuration de la parcelle le permet.

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

// SCHÉMA EXPLICATIF DES PRINCIPES D'IMPLANTATION À RESPECTER PAR RAPPORT AUX LIMITES



Type de limite

- Limite réglementée par l'article 6
- Limite réglementée par l'article 7

Pour les lots 1 à 3, 5 à 8, 15 à 16 au moins 50% de la façade donnant sur voie s'implantera sur la ligne d'implantation représentée dans le PA4. Pour ces mêmes lots, aucune construction n'est autorisée entre la voie et la ligne d'implantation.

Les constructions veilleront à ne pas compromettre les branchements aux réseaux.



RAPPEL PLU en vigueur

Pour les limites réglementées par l'article 6, l'implantation doit se faire à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne pourra excéder 10m



POURQUOI ?

- Ces prescriptions d'implantation ont pour objectif de participer à une ambiance de rue harmonieuse rappelant les rues du bourg par des alignements de constructions

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'article 6 illustre, par un schéma, les règles d'implantation applicables aux limites définies au présent article.

Les ouvertures offrant des vues droites à l'étage sur les lots voisins ou jardins existants devront respecter un recul minimal de 3m entre cette ouverture et la limite séparative lui faisant face. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvertures de petites dimensions (inférieure ou égale à 0.25m²) ou à celles positionnées à plus de 1,9m du niveau du plancher de l'étage.

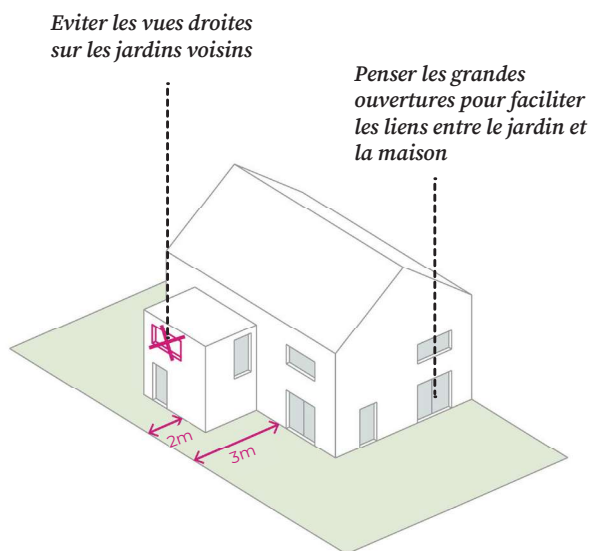
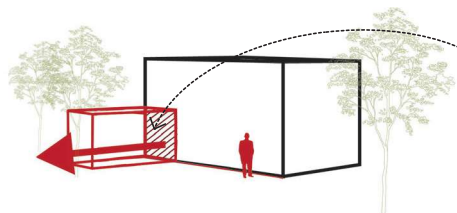


Schéma de principe expliquant les principes à respecter pour limiter les vis-à-vis avec les ouvertures

Les éventuelles piscines enterrées ou semi-enterrées devront respecter un retrait minimal de 3m vis-à-vis des limites séparatives (margelles comprises).

Les abris de jardins, espaces de rangement extérieurs et autres constructions secondaires seront implantées sur, au minimum, une limite séparative.



Grâce au volume en avancé, la terrasse et le salon sont abrités des vis-à-vis.

Illustration présentée à titre indicatif

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Le règlement du permis d'aménager ne prévoit pas de disposition supplémentaire aux prescriptions déjà en vigueur.



RAPPEL PLU

«Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de ces limites».



RECOMMANDATION

- Pour les vues droites à l'étage, nous préconisons de respecter un recul minimal de 5m.
- L'implantation de l'annexe dans la continuité de la maison est recommandée afin de favoriser une cohérence d'ensemble de la construction et participer à l'intimisation des espaces extérieurs en lien avec la maison.



VIGILANCES / ENJEUX

Bien que la limite ouest du lot 9 soit considérée comme une limite séparative, elle donne sur un espace collectif. Si la construction s'implante sur cette limite, la façade devra néanmoins comporter des ouvertures (hors porte créant un accès).

Le même principe s'applique pour les limites des lots 10, 11 et 14 en lien avec des cheminements piétons.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale* par lot est reportée dans le tableau ci-après :

NUMÉRO DU LOT	EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M ²) *
1	114
2	113
3	120
4	142
5	115
6	112
7	110
8	132
9	144
10	118
11	141
12	100
13	126
14	184
15	127
16	132

Surfaces renseignées à titre indicatif, nécessitant un relevé par un géomètre pour confirmation

NR : non réglementé

* Est ici rappelé la règle du PLU en vigueur au moment du dépôt du PA. L'emprise au sol est définie dans le PLU en vigueur comme la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront une hauteur maximale de 6m à l'égout et de 3m à l'égout pour les annexes détachées de la construction principale.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale réduite à un rez-de-chaussée lorsque le plan de composition le précise.

Par ailleurs, les constructions devront, à travers leur implantation et leur volumétrie, rechercher la limitation de leur impact sur les lots voisins, en particulier en termes de masques solaires et de vis-à-vis. Cet aspect fera l'objet d'une attention particulière dans le visa urbaniste.



POURQUOI ?

La réglementation de la hauteur maximale a pour objectif de préserver l'ensoleillement des jardins et des logements en limitant les ombres portées entre voisins.



RECOMMANDATION

Pour les lots 1 à 3 et 5 à 9, il est demandé de privilégier une construction à étage pour le volume principal de la maison (soit un comble aménagé, soit un niveau en R+1). Cette recommandation favorise la compacité du bâti, limite l'emprise au sol et préserve des espaces extérieurs de qualité. Elle contribue également à une ambiance de quartier rappelant celle du centre ancien de Maisdon-sur-Sèvre.



VIGILANCES / ENJEUX

Lors du VISA de l'architecte urbaniste, des adaptations de votre projet pourront vous être demandées pour favoriser les raccords entre les toitures des différents projets.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Généralités

Les teintes des façades doivent être en harmonie avec les teintes utilisées dans l'environnement immédiat. Les **couleurs naturelles seront donc privilégiées** et s'inspireront des couleurs des constructions historiques du bourg. Le volume principal privilégiera des matériaux tels que l'enduit et recherchera une **harmonie avec les constructions voisines**.

Les abris de jardins, espaces de rangement extérieurs et autres constructions secondaires (avec une desserte autonome de la construction principale) seront de forme simple, de hauteur réduite. Ils seront en harmonie avec les couleurs et matériaux de la maison

// EXEMPLE DE NUANCIER POUR LES ENDUITS DU VOLUME PRINCIPAL



Le bardage bois ou métallique pourra être utilisé en façade sur les volumes secondaires afin d'apporter une écriture plus contemporaine à la construction.

Les teintes des constructions et édifices seront préférentiellement dues au choix des matériaux et non à l'application d'une peinture. Un **maximum de deux teintes** sera utilisé pour les enduits ou revêtements de façade des volumes construits.

En cas de recours à un parement pierre ou brique, ce dernier sera utilisé avec parcimonie (encadrement de baie, soubassement)

Sont interdits :

- Les teintes criardes ou trop vives,
- Les pastiches et les imitations de matériaux de mauvaise qualité (par exemple un bardage PVC),
- les bandeaux de couleurs sans changement de plan sur la façade.

a) Ouvertures

L'inscription des baies dans la composition de la façade devra faire l'objet d'un soin particulier. Les façades perceptibles depuis l'espace public devront être percées de fenêtres.

Les volets pourront être coulissants, battants ou roulants. Dans le cas de volets roulants, le coffre sera obligatoirement intégré au volume bâti. Pour les volets coulissants ou à battants, l'**utilisation du PVC sera interdite** et la **dynamique de façade sera étudiée avec les dispositifs ouverts et fermés**.

Les gouttières et descente d'eau pluviale devront être **inscrites dans le dessin de la façade**. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront uniquement en aluminium ou en zinc. Les boîtes à eau ne seront autorisées que pour les façades non visibles depuis l'espace public.

La **porte de garage et la porte d'entrée seront de même couleur**.



POURQUOI ?

- En s'inscrivant dans un cœur d'îlot du bourg de Maisdon-sur-Sèvre, l'opération devra recréer du lien entre les maisons du bourg et les pavillons situés sur la rue des Garennes. C'est dans ce sens que les prescriptions ont été rédigées.



VIGILANCES / ENJEUX

- Le lot 1 s'intégrera dans la façade urbaine de la rue des Abbés Courtais.
- Les projets des lots 1 à 3 constitueront l'ambiance de l'entrée du quartier
- De part leur implantation, les lots 5 à 8 et 15 et 16 s'inscrivent dans le même esprit que les maisons de bourg avec des façades alignées tenant l'espace public.



RECOMMANDATIONS

- Un traitement différencié subtil des encadrements d'ouvertures est encouragé pour la façade sur rue.
- Les constructions favoriseront au des ouvertures sur les façades bénéficiant d'une bonne exposition solaire.
- Il est fortement recommandé de penser les ouvertures des façades sud et ouest avec des dispositifs de protections solaires (volets, casquettes intégrées au dessin de la façade, ...) afin d'éviter les surchauffes en été.



INSPIRATIONS

// MAISONS DE BOURG INSPIRANT LES PRESCRIPTIONS



- 1 Volumétrie simple
- 2 Toiture double pente en tuile
- 3 Construction à étage pour les maisons venant s'implanter sur la rue et alignement des égouts de toiture
- 4 Enduit lisse pour le traitement principal de la façade avec une teinte claire (l'enduit lisse taloché et peint facilite l'entretien de la façade sur le long terme)
- 5 Encadrement des ouvertures révélant le système constructif
- 6 Des volets participant à la dynamique de façade

// RÉINTERPRÉTATION SUBTILE POUR UNE ÉCRITURE PLUS MODERNE



- 7 Mise en évidence des ouvertures avec une modification de texture de l'enduit (vigilance, cette mise en évidence doit rester subtile. Il ne sera par exemple pas possible de proposer un encadrement de l'ouverture avec une peinture noire sur un enduit blanc)
- 8 Des grandes ouvertures en lien avec les espaces extérieurs
- 9 Une volumétrie secondaire plus moderne
- 10 Des volets participants à la dynamique de façade



b) Volumétrie et toiture

De manière générale les volumétries seront simples et lisibles avec une harmonie d'ensemble.

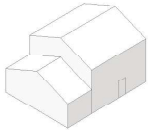
Pour les lots 1 à 9 et 12 à 16, le volume principal de la construction disposera d'une toiture à double pente avec des tuiles canal dont les nuances respecteront celles des toitures historiques du vignoble Nantais (dominante de rouge ou panaché de rouge orangé, les teintes se rapprochant du corail n'étant pas autorisées). Pour le volume secondaire, en cas d'écriture architecturale plus contemporaine, une toiture plate ou mono-pente sera privilégiée.

Pour rappel de l'article 10, la hauteur de l'égout de toiture veillera à s'inscrire en harmonie avec la construction voisine (sa hauteur sera renseignée en hauteur Ngf¹ dans les différentes demandes administratives).

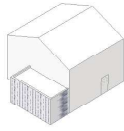
Pour l'ensemble des toitures, les volumétries à quatre pentes type pointe de diamant sont interdites, tout comme les différentes pentes croisées, les toitures avec des pentes imbriquées, et les faibles différences d'altimétrie entre deux toitures sur une même propriété.

Les souches de cheminée seront positionnées près de l'axe du faîtage.

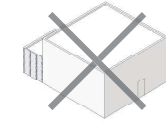
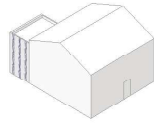
// EXEMPLES DE VOLUMÉTRIES DE TOITURE



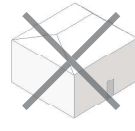
Toitures autorisées s'inspirant de l'architecture traditionnelle



Toitures autorisées avec un volume principal à double pente et volume secondaire réinterprétant l'architecture traditionnelle avec une « touche » de contemporain



Toiture interdite car le volume principal avec un étage dispose d'une toiture plate



Toiture interdite en raison de la volumétrie à quatre pentes

// EXEMPLE DE NUANCIER POUR LES TUILES SUR LA TOITURE DU VOLUME PRINCIPAL



👁️ VIGILANCES / ENJEUX

- Dans un souci d'harmonie globale de l'opération, il pourra être demandé d'adapter le projet pour s'articuler aux projets déjà déposés autour, en particulier en termes d'épannelage et de toiture.
- De ce fait, une pente de toiture de 30° / env. 58 % est fortement recommandée. L'architecte-urbaniste sera particulièrement attentif à l'harmonie des toitures entre constructions voisines



POURQUOI ?

- Les maisons des lots 1 à 10 et 12 à 13 participeront directement à l'ambiance de la rue. Elles feront référence à l'architecture existante dans le centre bourg de Maisdon-sur-Sèvre.
- Les lots 10 et 11 répondent quant à eux à une autre logique permettant de disposer de plus de liberté pour la volumétrie et la toiture. En revanche, leur rapport au cheminement situé entre les deux parcelles devra faire l'objet d'un soin particulier.



RECOMMANDATIONS

Pour les lots 1 à 3, il est fortement recommandé de privilégier un sens de faîtage perpendiculaire à la rue pour le volume principal de la maison. Cela permettra de faciliter l'orientation des eaux de toiture vers la tranchée drainante et favorisera une cohérence urbaine à l'échelle de l'entrée du quartier.

¹ la hauteur NgF (Nivellement général de la France) permet d'exprimer une altitude (hauteur) suivant un système de référence global pour la France. Par exemple, si un égout de toiture est à 3m par rapport au niveau du terrain naturel et que le terrain naturel a une altimétrie de 57.6mNgF, la hauteur de l'égout de toiture à renseignée sera 57.6m NgF +3m = 60.6m NGF

c) Clôture et «jardins de devant»

Les clôtures respecteront les prescriptions suivantes :

Dans tous les cas, les pare-vues en doublage de la clôture sont interdits (par exemple les lattes occultantes en plastique, les brandes, les feuillages artificiels, les toiles tissées, ...). La mise en œuvre des clôtures garantiront le passage de la petite faune (ne pas réaliser, par exemple, une fondation continue et haute sur les limites séparatives).

Différents types de traitement des limites privées sont prévus dans le quartier :

// SCHÉMA DE PRINCIPE POUR LES TYPOLOGIES DE LIMITES



Type de traitement des limites

- Jardin de devant
- Limite avec un espace collectif
- Nouvelle limite séparative
- Limite séparative avec une clôture existante

Les jardins de devant (cf schéma p 14)

Ces espaces en front de rue seront obligatoirement végétalisés par des plantations d'arbustes et/ou de vivaces. Le gazon seul sera proscrit.

Seules des clôtures de type ganivelle avec une hauteur de 0.5m seront autorisées en protection de la végétation sur la limite avec l'espace collectif. Pour la limite située entre deux accès mitoyens, une structure en bois d'1m maximum ou un grillage souple (type grillage à mouton) sur poteau bois pourra être toléré pour servir de support pour des plantes grimpantes.



Exemple de traitement du jardin de devant

Les limites avec l'espace collectif (cf schéma p 14)

Ces limites pourront être aménagées avec une clôture qui aura une hauteur de 1m40 maximum.

Elle sera, au choix du porteur du projet, de 4 natures possibles :

- réalisée en bois, composée par des planches ou des tasseaux verticaux et resserrés à l'image des clôtures de jardinets ou de potager.
- réalisée avec un grillage métallique léger, type grillage à mouton, sur poteaux bois



Image du principe de la clôture modèle bois

- réalisé en mur maçonné à la condition d'être strictement identique et dans la continuité du traitement de façade.
- réalisée en mur de pierre vue.



Référence communale exprimant l'identité de mur maçonné et de mur en pierre

Quel que soit le traitement choisi, la clôture sera toujours accompagnée d'une haie mixte, en mélange, en choisissant au moins 3 essences parmi celles mentionnées ci-dessous.



Palette des arbustes à respecter pour les haies accompagnant les clôtures

■ ■ ■ ■ ■ Nouvelle limite séparative (cf schéma p.14)

Une clôture pourra être installée en retrait de l'espace public, à l'alignement avec la façade principale. Elle aura une hauteur de 1.80m maximum. Elle sera toujours accompagnée d'une haie mixte, en mélange, en choisissant au moins 3 essences parmi celles mentionnées dans le paragraphe précédent. Elle sera, au choix du porteur du projet, de 2 natures possibles :

- réalisée en bois, composée par des planches ou des tasseaux verticaux et resserrés à l'image des clôtures de jardinets ou de potager.
- réalisée avec un grillage métallique léger, type grillage à mouton, sur poteaux bois

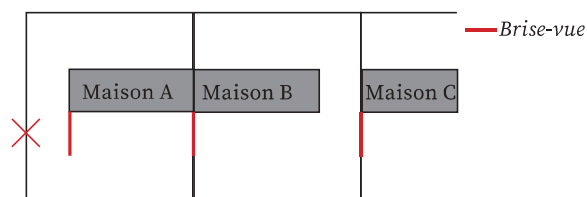
(cf. exemple de clôtures sur la page précédente)

Cette clôture, quel que soit le traitement choisi, sera toujours accompagnée d'une haie mixte, en mélange, en choisissant au moins 3 essences parmi celles mentionnées dans le paragraphe précédent.

Brise-vue

Afin de gérer le vis-à-vis depuis les espaces de vie du jardin et des zones de terrasses, un brise-vue est autorisé aux conditions suivantes :

- . Hauteur maximale : 2 mètres
- . Longueur maximale : 5 mètres à partir du mur de la maison
- . Implantation : le long de la limite séparative lorsque la maison est implantée sur la dite limite.



Exemple d'implantation de brise-vue

Ce brise-vue sera traité, soit en bois, soit en planches ou soit en ganivelle. Sur une longueur maximum de 5m, est autorisé de réaliser un mur maçonné à la condition d'être strictement identique et dans la continuité du traitement de façade.



Image du principe de brise-vue

Ce brise-vue, quel que soit le traitement choisi, sera toujours accompagnée de plantes grimpantes, en mélange, en choisissant au moins 3 essences parmi celles mentionnées ci dessous.



Palette de plantes grimpantes pour l'accompagnement du brise-vue

— Limite avec une clôture existante

Cette clôture sera composée d'une haie mixte, en mélange, en choisissant au moins 3 essences parmi celles mentionnées dans le paragraphe sur les limites avec un espace collectif non végétalisé

f) Énergies renouvelables et pompes à chaleur

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée. Leur mise en œuvre devra être soignée afin de garantir leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Les coffrets techniques des pompes à chaleur devront être habillés (coffret bois,...), disposés sur la façade la moins visible depuis l'espace public et prendront en compte l'enjeu de limitation des nuisances sonores vis-à-vis des riverains.

g) Récupérateurs d'eau de pluie et composteur

Le projet prévoira l'implantation d'un composteur (en privilégiant des composteurs en bois). Il s'implantera sur jardin arrière afin de limiter son impact visuel depuis l'espace collectif. Son emplacement sera représenté sur le plan de masse de la demande de Permis de Construire.



Exemple de composteur et d'habillage de système de pompe à chaleur

RECOMMANDATION

- La mise en place de récupérateur d'eau de pluie est recommandée (sur le jardin arrière pour limiter un impact visuel sur l'espace collectif). Ce dispositif sera soigneusement intégré au projet. Un habillage du récupérateur par la plantation de végétaux grimpants pourra être réalisé.

ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque parcelle intégrera les aires de stationnement imposées, prévues par le plan de composition. Leurs dimensions maximales par rapport à la voie est représentée sur le plan de composition PA4. Pour les lots 1 à 4 et 9 à 16 les deux places seront directement accessibles depuis la voie.

Pour les lots 5 à 8, 15 et 16, une seule place de stationnement directement accessible depuis l'espace public est imposée (cf. Plan de composition PA4). La seconde place pourra être réalisée en respectant le principe de place de stationnement commandée ou être intégrée dans le volume principal de construction. Dans le cas où le garage constitue l'unique seconde place de stationnement de la parcelle, le visa de l'urbaniste vérifiera que ce dernier permet d'accueillir des espaces de rangement en plus du stationnement de la voiture (par exemple avec une surface intérieure supérieure ou égale à 25m²).

Lorsqu'elles ne sont pas couvertes par un carport, ces aires de stationnement seront maintenues perméables à l'eau par un traitement de sol sobre tel qu'un mélange terre-pierre. Le recours à l'enrobé est interdit sur ces aires de stationnement. Cette surface sera limitée à 30m².

Si les places de stationnements sont recouvertes d'un carport, ces derniers seront construits avec une structure en bois et s'implanteront avec un recul d'1m par rapport à la voie. Ces derniers resteront ouverts sur la voie pour garantir leur accessibilité immédiate. Un espace de rangement sera intégré dans ces carports (en dehors de l'emprise des aires de stationnement) afin de faciliter l'utilisation du vélo et les rangements divers (notamment pour le mobilier de jardin et la pratique du jardinage,...)

Tel que représenté sur le PA4, une bande végétalisée (0.5m) sera aménagée entre l'espace dédié au stationnement et la limite séparative.

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

Tel que représenté dans le plan de composition PA4, pour les lots 4 à 9 et 14 à 16, les fonds de jardin doivent rester non constructibles et non imperméables, à l'exception d'annexes d'une surface inférieure à 10 m².

Pour les espaces extérieurs, les accès privatifs et aménagements imperméabilisés sont limités à 15 m² par lot.

La demande de Permis de Construire fera apparaître le détail des surfaces artificialisées (terrasse, entrée et accès à la maison, emprise bâtie, ...)

Pour les lots 1 à 7, 9 à 13 et 15, la plantation d'un arbre est obligatoire sur chaque parcelle. Pour les lots 8, 14 et 16, la plantation de deux arbres est obligatoire sur chaque parcelle. Le positionnement des arbres est indiqué à titre indicatif sur le plan de composition PA4

La demande de permis de construire proposera un aménagement paysager des espaces libres de construction. Ce dernier fera apparaître, sur le plan masse, les plantations envisagées en prenant en compte le rapport à la construction pour une architecture bioclimatique, le traitement des vis-à-vis...

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement du permis d'aménager ne prévoit pas de disposition supplémentaire aux prescriptions déjà en vigueur.



RAPPEL CODE CIVIL

Les arbres dont le développement futur est susceptible de dépasser 2m doivent être plantés à au moins 2m de la limite séparative. Pour les autres plantations, une distance minimale de 0,5 m par rapport aux limites séparatives doit être respectée



POURQUOI ?

- La zone non constructible a pour objectif de concentrer les constructions au nord des parcelles afin de réduire les risques de ruissellement sur les parcelles riveraines situées en contrebas.



RECOMMANDATIONS

- La préservation des arbres existants est encouragée. Elle permet effectivement de s'assurer que la végétation est adaptée à la nature du sol.
- Le feuillage caduque est recommandé pour l'arbre à planter. L'emplacement de ce dernier pourra participer au confort d'été du logement par l'ombre générée, tout en permettant également les apports solaires en hiver.



masterplan