

MAÎTRISE D'OUVRAGE



SIPO PHILAM

1, avenue du Commandant Belmont
85180 Château d'Olonne
Tél. : 02.51.21.09.83
contact@sipophilam.fr

MAIRIE de COEX
COURRIER "ARRIVÉE"

02 OCT. 2020

SERVICE URBANISME

CONCEPTION ET MAÎTRISE D'OEUVRE

Architecte urbaniste *Bruno Berthomé*
SARL D'ARCHITECTURE AUP
1bis rue Franklin 44000 NANTES
02.40.20.15.47
aup@aup-urba.com

Bureau d'Etudes Techniques VRD



GÉOUEST
270 Avenue François Mitterrand
85340 OLLONNE SUR MER
Tél. : 02 51 23 85 52
ollonnesurmer@geouest.fr



Tél. 02 51 21 49 53
06 14 59 11 08
Fax: 02 51 22 07 99
agencesipo@orange.fr

15, rue la Coquassière - Z.I. Les Plessées
85180 CHATEAU D'OLONNE
AMÉNAGEMENT IMMOBILIER
RCS La Roche-sur-Yon B 430 273 117 - SIRET 430 273 117 00021 - APE 4209Z

PIECE

PA10

Département de La Vendée

COMMUNE DE COEX



Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du

29 OCT. 2020



Le Maire,
Michel REMAUD

Lotissement Les Parulines

REGLEMENT

AUP

ARCHITECTURE
URBANISME
PATRIMOINE

SARL D'ARCHITECTURE AUP
1bis rue Franklin 44000 NANTES
Tél. 02.40.20.15.47 - Fax 02.40.35.16.02
Courriel : aup@aup-urba.com
SIRET 430 142 414 000 19





OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Le règlement a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur le lotissement nommé « Les Parulines » situé sur la commune de Coëx et dont le périmètre est défini sur le « Plan de composition » joint.

Le règlement définit des contraintes spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants.

Ce règlement décrit ainsi les règles minimums à observer pour une meilleure vie en collectivité.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Taxes

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de la création du lotissement :

1. Taxe d'Aménagement (TA) ;
2. Participation pour Assainissement Collectif (PAC).

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs des lots seront tenus de s'y soumettre.

Adhésion aux présentes :

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot déterminé ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur du lot.

Dispositions afférentes aux applications des règles posées par le règlement :

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Il sera placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc.).

Les propriétaires ou ayant-droits doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble des lots, est interdite toute occupation autre que les constructions à destination d'habitation et les installations et équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble des lots ne sont admises que les constructions de maisons individuelles (isolées ou groupées) et leurs annexes.

Un seul logement est autorisé par parcelle.

Des occupations destinées à l'exercice de professions libérales ou assimilées pourront être autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de logements. Le stationnement lié à l'exercice de cette activité libérale devra être prévu sur la parcelle.

Deux lots peuvent être regroupés. Il sera alors fait abstraction de la limite séparant ces 2 lots, en ce qui concerne les règles sur les limites séparatives le nombre de logements ne pourra pas être supérieur au nombre de lots réunis

ARTICLE 3 : ACCES & VOIRIE

Les accès aux parcelles devront se faire à partir des voies réalisées dans le cadre du lotissement. Dans le cas des logements individuels, un seul accès véhicules est autorisé par parcelle. Il s'effectue uniquement via les aires de stationnements privés.

Le plan de composition définit les accès voitures sur les parcelles et les aires de stationnements privées. D'une dimension de 6m de largeur sur 5m de profondeur, leur positionnement peut être imposé ou facultatif (voir plan de composition). La largeur de ces aires peut être augmentée ($\pm 1m$) si et seulement si cette sur largeur n'impacte pas les aménagements de l'espace public.

Les propriétaires doivent tenir compte des contraintes imposées par la mise en place des différents équipements précisés sur les plans de vente des lots (compteur électrique, mât d'éclairage, arbres, etc.).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction, individuelle ou collective, sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchement réalisées par l'aménageur sur les réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone et pourra être, le cas échéant, raccordée au réseau Gaz. Ces raccordements seront réalisés en souterrain.

Les sous-sols sont interdits.

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place sur son lot ou sur les espaces communs, qu'après accord du lotisseur ou des concessionnaires réseaux

OBLIGATIONS LIEES AUX RESEAUX

Assainissement

➤ Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Le lotisseur SIPO PHILAM prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.



Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

➤ **Eaux Usées**

Le lotisseur SIPO PHILAM prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

➤ **Eau potable**

Le lotisseur SIPO PHILAM prend en charge la réalisation, pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard PVC depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente est interdite.

➤ **Gaz**

Un coffret de branchement en limite de voie ainsi que les alimentations au gaz seront installés par les services concessionnaires, si le concessionnaire GRDF donne son accord sur la desserte du lotissement.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services concessionnaires.

➤ **Téléphone**

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite de propriété.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Certains acquéreurs devront supporter sur leur parcelle la mise en place d'une boîte TELECOM. Cette borne sera juxtaposée au coffret ENEDIS.

➤ **Electricité**

Des coffrets de branchements sont installés par le lotisseur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle la mise en place d'un coffret ENEDIS CGV (et/ou d'un coffret d'éclairage public). Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation.

➤ **Ordures ménagères**

Les ordures ménagères seront déposées le jour du ramassage, en conteneurs individuels, le long des voies de desserte automobiles.

Les lots 14, 15 et 16 devront disposer leur bac sur le trottoir devant les lots 13 et 26.

CONVENTION DE TRANSFERT AU DOMAINE PUBLIC

Les voies, les espaces verts, les réseaux du lotissement sont destinés à être incorporés au domaine public communal.

Le lotisseur SIPO PHILAM s'engage, conformément aux articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme, à transférer dans le domaine public communal et intercommunal la totalité des équipements communs, à savoir les voies de desserte, les voies piétonnes/cyclables, ainsi que les espaces verts, une fois les travaux achevés, ainsi que les divers réseaux.

Il n'est pas prévu la création d'une Association syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol de la voie demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celle-ci et les réseaux correspondants incomberont à SIPO PHILAM jusqu'à la prise en charge par la Commune de Coëx et la Communauté de Communes de Saint-Gilles pour les Réseaux d'Assainissement.

Ces équipements feront l'objet d'une cession gratuite à la Commune et la Communauté de Communes.

ARTICLE 5 : SURFACE MINIMALE DES TERRAINS (cf document d'urbanisme en vigueur)

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des dispositions du présent règlement. L'ensemble de ces pièces précisent les modalités d'implantation en fonction des voies et des espaces verts existants à préserver.

La zone de constructibilité principale s'applique sur une profondeur variable (se référer au plan de composition). Elle doit recevoir le volume principal qui correspond à la maison d'habitation et son garage. Des éléments complémentaires peuvent être autorisés en dehors de cette zone de constructibilité (cf article 7 du présent règlement).

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites des emprises publiques existantes, au minimum de 2m.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

REGLE D'IMPLANTATION

Le plan de composition précise, pour les constructions individuelles et collectives, les zones de constructibilités principales et peut imposer des reculs nécessaires à la préservation d'espaces verts ou de retrait vis-à-vis des constructions avoisinantes.

L'implantation, la volumétrie et la hauteur des constructions sont pensées pour assurer le meilleur ensoleillement des pièces de vie, du jardin et préserver l'intimité.

Le projet de construction s'implantera au plus près du profil du terrain naturel du côté de la voie de desserte. Les points de nivellements de l'accès à la parcelle (voie publique) et des terrains existants qui le bordent constitueront les points de référence pour le projet.

Sur le permis de construire, les cotes altimétriques de l'espace de stationnement privatif, au contact direct avec l'espace public, devront être précisées et indiquées sur le plan masse.



ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (cf document d'urbanisme en vigueur)

La zone de constructibilité principale s'applique sur une profondeur maximum de 17 mètres à partir de la façade parcellaire contre laquelle est implanté l'aire de stationnement privative 6mx5m. Le plan de composition indique précisément les zones de constructibilité sur l'ensemble du lotissement tenant compte des profondeurs parcellaire et des éventuels retrait obligatoires.

En dehors de ces zones de constructibilités, seules les extensions de construction principale (accolées obligatoirement) les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 16 m² n'excédant pas les 50% de l'emprise au sol totale sont autorisées.

Sont aussi autorisées les piscines et les terrasses perméables en bois posées sur plots.

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait des limites séparatives latérales soit sur les limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions pourront être édifiées dans les cas suivants (ces conditions pouvant être cumulées) :

- Si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50m
- Si la hauteur de la construction ne dépasse pas 5m au faîtage, lorsque celle-ci comporte un mur pignon en limite
- Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et qu'il en respecte la hauteur.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (cf document d'urbanisme en vigueur)

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (cf document d'urbanisme en vigueur)

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder **50% de la surface du terrain**.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le gabarit admis pour les constructions est de R+1.

La hauteur des constructions **ne devra pas excéder 6m à l'égout de toiture** ; Dans le cas des façades élevées en retrait d'une voie et en contre haut de celle-ci, cette hauteur sera mesurée à partir de la côte de nivellement de la voie au droit de la façade principale. Dans le cas des façades élevées en retrait d'une voie et en contre bas de celle-ci, cette hauteur sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

La hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 9m.

Pour les extensions et abris de jardin réalisés en dehors de la zone de constructibilité principale, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère ne doit pas excéder 3m et la hauteur maximale au faîtage ne doit pas être supérieure à 4m. Au droit des limites cette hauteur maximale ne doit pas excéder 3,50 m.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'unité du lotissement est assurée par le traitement des espaces communs et structurants de desserte des logements d'une part, et d'autre part, par la définition d'une conception commune de l'espace de contact entre l'espace privé et public : il s'agit en particulier des espaces de stationnement, des clôtures et de l'implantation des coffrets techniques.

Les constructions doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des constructeurs. Il paraît hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire strict ; néanmoins il semble nécessaire de préciser certains aspects et principes architecturaux qui permettent d'apporter une certaine harmonie et cohérence architecturale générale.

COHÉRENCE ET AUTONOMIE ARCHITECTURALE

Chaque construction doit présenter une composition équilibrée tant en façade qu'en toiture. Quel que soit l'angle de perception du volume de la construction, celle-ci doit offrir une composition architecturale équilibrée grâce au jeu d'ombre et lumière assuré par l'imbrication de volumes, principal et secondaires, par des percements harmonieux, des débords de toiture, des lucarnes, des balcons, les matériaux, les couleurs, etc.

Pour atteindre cet objectif, la toiture, entre autres, doit être réalisée avec la même qualité que les façades de la construction. Qu'elle soit recouverte de tuiles, d'ardoises ou en terrasse, la toiture doit être considérée comme une « cinquième » façade à part entière, visible de tous points du logement et des constructions environnantes.

COULEUR ET QUALITÉ DES MATÉRIAUX

Les matériaux devront présenter une qualité suffisante pour assurer leur pérennité dans le temps et éviter des signes de dégradations ou de vieillissement préjudiciable à la bonne tenue esthétique de la construction. De fait, la pierre naturelle ou les éléments préfabriqués (parpaings ou modules béton dit « préfabriqués ») sont à l'évidence recommandés : tuiles tige de botte en couverture, pierre calcaire ou schiste ou granite, béton allant du gris au brun, etc. Toute une palette de couleur s'esquisse à partir de ces matériaux.

Les maisons en bois (structure, ossature et/ou bardage) sont également envisageables si, au même titre que les autres matériaux, la pérennité de la construction est assurée, tant structurelle qu'esthétique (choix de l'essence du bois, traitement de surface, etc.).

Il faut rester dans le principe de couleur de matériaux discrets décrivant une gamme colorée allant du blanc (lait de chaux) au gris, en jouant les nuances de la pierre calcaire à la couleur sable.

L'emploi d'autres matériaux en façade ne seront admis que s'ils démontrent, par leur mise en œuvre, un soin particulier pour conforter l'idée de cohérence architecturale, d'insertion, de pérennité et de facilité d'entretien.

Les menuiseries bois, aluminium, ou mixte (bois-aluminium) seront préférées aux menuiseries PVC.

Les enduits devront préférentiellement être réalisés en 2 couches successives ; les enduits monocouches grattés ne seront admis que s'ils sont soigneusement protégés en partie haute. Des solutions techniques pour des enduits monocouches pourront être proposées pour éviter l'emploi des baguettes d'angle.

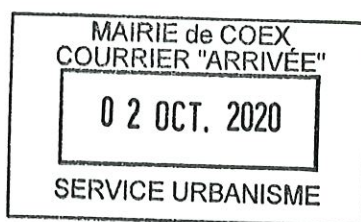
Une attention particulière sera portée à la réalisation des parties hautes (corniches, acrotères, etc.) et basses des façades dont le vieillissement est toujours plus rapide.

Les abris de jardin seront préférentiellement construits en bois naturel, imputrescible, peint, lasuré, ou fini avec un vernis mat. Les abris métalliques ou en matériaux de synthèse et les tôles métalliques ondulées ou non sont interdits.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

TOITURES

Elles seront de préférence à 2 pans, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les croupes ne sont autorisées que sur les volumes bâtis de forme rectangulaire et avec étage. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en



moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les toitures monopentes et les toitures-terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires « accrochés » au volume principal ou sur une surface maximale n'excédant pas 50% de la surface globale de la construction (exemple : si la surface globale au sol de la construction est de 100 m², la surface maximale admise de toiture terrasse ou assimilée ne doit pas excéder 50m²).

Les toitures terrasses peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Accessibles, pente nulle ou faible (plate), inférieur à 5%, favorisant ainsi une extension de l'espace de vie intérieur ;
- Végétalisées favorisant l'apport d'un nouvel espace vert, une isolation renforcée et une bonne filtration des eaux pluviales.
- Inaccessibles et dite rampantes à pente comprise entre 5 et 15% masquée obligatoirement derrière un acrotère. La « couverture » peut être traitée dans ce seul cas en membrane PVC ou tout autre matériau assurant l'étanchéité du volume bâti.

SOUS-SOLS

Les sous-sols ne seront pas autorisés

CLOTURES

Ouvertes sur les façades rue et marge de recul ; les clôtures seront constituées de murets, d'une hauteur maximale de 1.20m intégrant les coffrets techniques.

Pour les lots en angle de rue, la hauteur des clôtures pourra être augmentée, jusqu'à 1,50m sur les façades parcellaires n'ouvrant pas d'accès sur l'espace public, pour assurer une intimité des espaces de vie extérieurs. Dans ce cas, la clôture sera composée d'un muret enduit de minimum 1,20m de hauteur qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur de 1,50m.

Ces murets seront réalisés en maçonnerie enduite de couleur claire et en cohérence avec la finition de la construction principale. Une haie végétale, plantée en retrait sur l'espace privé est autorisée. Le muret peut faire l'objet d'un retournement, (tout en partie) sur la profondeur de l'aire de stationnement.

Sur toutes les autres limites parcellaires, en limite de continuité douce, d'espaces verts..., les clôtures seront composées d'une haie à caractère champêtre composées d'une variété d'essences locales à feuilles persistantes et caduques. En fond des lots n°18 à 23, les clôtures devront être doublées d'une haie vive. **Les haies constituées de résineux sont interdites.** Un grillage peut marquer la limite séparative et parcellaire et celui-ci sera implanté sur cette limite. Sa hauteur ne devra pas excéder 2m. Pour protéger l'intimité d'une terrasse, un mur en maçonnerie enduite, ou un dispositif type claustra bois d'une hauteur de 2m maximum pourra être réalisé sur une profondeur de 6 m, dans le prolongement de la façade arrière.

PORTAILS ET PORTILLONS DE CLOTURES

Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété. Les piles de portail devront rester discrètes (simple bâti de bois masqué par la haie ou piles de maçonnerie composées avec la façade de la maison). Le portail et le portillon devront eux-mêmes restés sobres tout en acceptant dans une certaine mesure la mixité de matériaux distincts.

La hauteur maximum autorisée pour les portails et les piliers donnant sur l'espace public circulé est de 1,50 m.

Leurs teintes s'harmoniseront avec l'éventuel portail et les menuiseries de la construction principale. Ils pourront être en bois, métallique, en aluminium ou en PVC.

Des portillons pourront être réalisés dans les clôtures donnant sur les espaces verts publics non ouverts à la circulation ; pour ces cas particuliers ou ceux-ci doivent rester en cohérence avec la clôture paysagée, ils seront réalisés en lames de bois verticales en général jointives ou éventuellement ajourées. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m. La possibilité de la création de ces accès est déterminée par le plan de composition.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions individuelles, il est exigé 2 places de stationnement par logement individuel, non closes, localisées sur la parcelle et ouvertes sur la voie publique. Ces aires de stationnement disposeront d'une taille de 6,00 m de largeur par 5,00 m de profondeur. Leur implantation est précisée sur le plan de composition. La largeur de ces aires peut être augmentée si et seulement si cette sur largeur n'impacte pas les aménagements de l'espace public.

Dans la continuité de ces deux places de stationnement ouvertes sur la rue, il est possible d'implanter des places supplémentaires, en aérien ou intégrées dans la construction (garage).

La pente de cet espace de stationnement devra être inférieure ou égale à 5% assurant ainsi une accessibilité PMR.

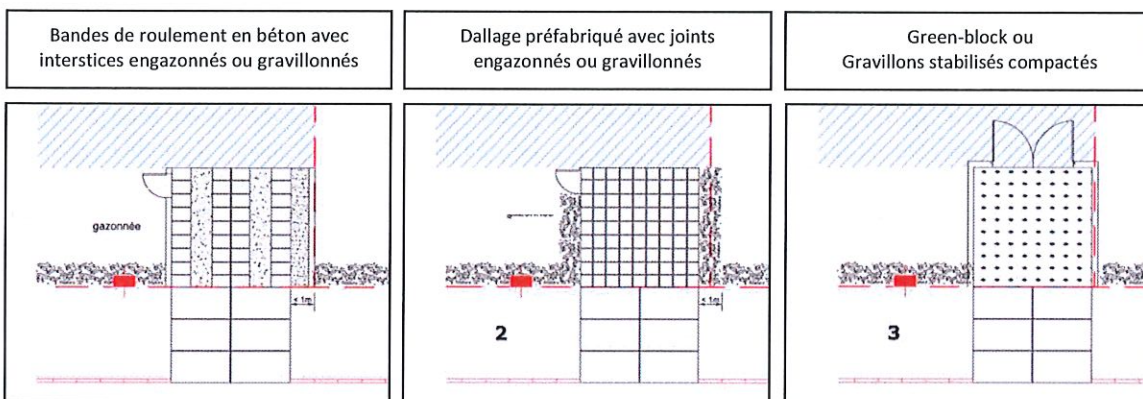
La pente en long de cette aire de stationnement peut être dirigée soit vers l'espace public soit vers la construction suivant les contraintes du nivellement général du terrain. Dans le cas d'une pente dirigée vers la construction, il devra être installé un système de récupération des eaux pluviales raccordé au réseau général de la construction.

Les façades des entrées de lot doivent suivre la pente en long des voiries contre lesquelles elles s'implantent.

Cet espace de stationnement sera réalisé dans un souci d'intégration et de prolongation des traitements des espaces publics. Le principe est de conforter une cohérence générale des matériaux entre l'espace privé ouvert et l'espace public qui le dessert. Un matériau contrastant, et en cohérence avec les aménagements des espaces extérieurs et publics, devra être utilisé (pour par exemple marquer les passages de roues, le périmètre de stationnement, etc.). **Les enrobés rouges ou matériaux non pérennes du fait d'un maintien non assuré (absence par exemple de structure en nid d'abeille pour les gravillons) sont interdits.**

Le revêtement des aires de stationnement devra être pérenne et perméable.

Exemple de revêtements et de traitements autorisés :

**ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le revêtement des terrasses devra être de préférence perméable. Les dalles en béton sont à éviter. Nous recommandons des terrasses en bois ou composite posées sur solives et plots en béton.

ESPACE LIBRE DANS LA MARGE DE REcul

La partie de terrain libre et ouvert sur l'espace public résultant du recul par rapport à l'alignement participe à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les constructions (traitement des accès, plantations, etc.).

02 OCT. 2020

SERVICE URBANISME

Les arbres existants signalés sur le plan de composition, hors parcelles privatives ou non, sont à conserver. À ce titre des mesures de protection devront, si nécessaire, être mises en place lors de la construction des maisons pour protéger les frondaisons et le tissu racinaire des arbres.

En fond de lots n°18 à 23, les arbres de hautes tiges devront être conservés et les clôtures devront être doublées d'une haie vive.

ESPACE INCONSTRUCTIBLE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Chaque parcelle sera pourvue d'un arbre. La situation de l'arbre sur le terrain devra être étudiée en fonction de la taille future de l'arbre et de l'ombre générée.

> Les arbres de moyenne hauteur devront se situer soit sur la façade Nord pour ne pas ombrager la maison, soit en fond de parcelle dans le jardin Sud.

> De petits arbres caducs peuvent former ombrage auprès de la terrasse.

Les arbres de petit à moyen développement (8 à 12 m) seront privilégiés : frêne à fleurs, cormier, merisier, alisier torminal, pommier sauvage (variétés anciennes), poirier sauvage (variétés anciennes), olivier de bohème.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (cf document d'urbanisme en vigueur)

Il a été fixé pour ce lotissement une Surface de Plancher (SdP) maximale de **7 010 m²**. La superficie de plancher est répartie entre les lots et îlots par l'aménageur suivant le tableau ci-joint.

LOTS	Surface lots	Surface imperméabilisée maximum	SdP
		en m ²	
Lot 1	492	170	207
Lot 2	481	170	207
Lot 3	495	190	231
Lot 4	429	170	207
Lot 5	423	170	207
Lot 6	602	180	219
Lot 7	403	170	207
Lot 8	434	170	207
Lot 9	435	170	207
Lot 10	410	170	207
Lot 11	372	160	194
Lot 12	383	160	192
Lot 13	395	160	194
Lot 14	406	160	194
Lot 15	418	170	207
Lot 16	593	180	219
Lot 17	398	160	194
Lot 18	335	150	182
Lot 19	327	150	182
Lot 20	342	150	182
Lot 21	356	160	194
Lot 22	357	160	192
Lot 23	477	170	204
Lot 24	446	170	204
Lot 25	564	180	216
Lot 26	390	160	194
Lot 27	371	160	194
Lot 28	369	160	194
Lot 29	374	160	194
Lot 30	363	160	194
Lot 31	351	160	194
Lot 32	343	160	194
Lot 33	334	160	194
Ilot A	976	300	400

SURFACE TOTALE CESSIBLE

14 644 m²

SURFACE TOTALE DE PLANCHER (SDP)

7 010 m²

SURFACE LOTISSEMENT

25 316 m²

