

Commune de Saint-Hilaire-de-Riez (85)
Création d'un lotissement d'habitations :
« Domaine des Oyats Nord »

Maître d'ouvrage : société SIPO PHILAM

6, rue Le Corbusier
ZI Les Plesses
85 180 LE CHATEAU D'OLONNE

PA10a- REGLEMENT ECRIT

12 novembre 2012



EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

ATELIER SITES & PROJETS - architecte urbaniste paysagiste
5, rue de la marne - 85 600 MONTAIGU - Tél : 02.51.46.86.43

Cabinet Christophe SUSSET - BET VRD
26, rue Jacques-Yves COUSTEAU - 85 036 La Roche-sur-Yon Cedex - tel : 02.51.37.27.30

OCE Environnement
12 rue Milcendeau - 85300 CHALLANS - tél. : 02 51 35 63 79

I - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement communal à usage principal d'habitation « Domaine des Oyats nord » sis chemin de la Parée Préneau, commune de Saint-Hilaire-de-Riez tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune, à savoir le POS approuvé le 27-07-1983 et révisé les 27-10-1989 et 06-11-1992 et modifié le 12-10-1990, le 13-09-1991, le 24-09-93, le 20-05-1994, le 08-09-1995 et le 23 novembre 2007, ainsi que toutes autres modifications qui pourraient être apportées à ce document quelle que soit leur date.

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

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

1.3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de masse (PA4) se décomposent de la manière suivante :

- espaces communs :	
Espaces verts : EV1, EV2, EV3, EV4, EV5	1396m ²
Voirie/stationnement (y compris plantations sur voirie) :	
V1	1265m ²
- espaces privatifs	
Surface des lots cessibles	8115m ²

Superficie totale du lotissement (Contenance cadastrale)	10776 m ²

La fusion de plusieurs lots est interdite. La division d'un lot en plusieurs lots est interdite.

II - MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

2.1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISE

La vocation du lotissement est la réalisation de constructions destinées à l'habitation.

D'une manière générale, deux types de constructions sont autorisés sur chaque lot :

- **une construction principale à usage d'habitation**, conformément à l'article 2.2, limité à un seul logement par lot. Cette construction est composée d'un **volume principal** et d'un ou plusieurs **volumes secondaires** adossés directement au volume principal ou relié par l'intermédiaire d'un espace de type préau ou pergola,
- une autre construction à usage de **dépendance** (abri de jardin, atelier, rangements divers...), qui ne peut pas excéder 10m² de surface de plancher. La dépendance peut être implantée en dehors de la zone constructible définie au règlement graphique PA10b sous certaines conditions (Articles 2.6 et 2.7)

Pour l'ilot A : une ou plusieurs constructions destinées à accueillir plusieurs logements, ainsi que les éventuelles annexes liées à ces logements.

Toutefois, seront autorisés sous réserve d'acceptation préalable du maire :

- L'implantation exclusive ou partielle d'une activité libérale, commerciale ou artisanale dans les volumes analogues à ceux de l'habitat, sous réserve :
 - de ne pas créer de gêne ou de risque pour le voisinage,
 - de prévoir le stationnement correspondant aux besoins, en dehors des espaces communs,
 - de ne comporter aucune publicité autre que celle se rapportant directement sur place à l'indication de l'activité propre de ce lot (taille de l'enseigne limitée à 0,6m²)
 - d'avoir un fonctionnement compatible avec les infrastructures et les autres équipements de l'opération.

Ces constructions feront, quelque soit leur importance et selon la réglementation en vigueur, l'objet soit d'une demande de permis de construire, soit d'une déclaration de travaux.

2.2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Sont interdits :

- Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à l'autorisation.
- L'édification des ateliers ainsi que l'exploitation des industries ou commerces qui par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, etc... seraient de nature à nuire aux voisins,
- Les constructions provisoires ou de caractère précaire,
- L'établissement de camping ou de village de toile,
- Les dépôts prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture de toute carrière et gravière.

2.3 - VOIRIE ET ACCES

♦ Voirie

La desserte automobile se fera à partir du chemin de la Parée Préneau existant. L'ensemble des voiries délimitant les espaces privatifs et les espaces collectifs est porté sur les documents graphiques en particulier sur le plan PA4.

♦ Accès

Le plan PA10b précise pour chaque lot l'emplacement obligatoire du parking privatif non clos. Il s'agit du seul accès automobile possible au lot qui doit permettre le stationnement libre d'un à deux véhicules selon les cas.

Sauf indication contraire du PA10b la dimension maximale du parking privatif non clos est de 4m de large x 6,4 m de long

Cet espace n'est pas constructible au RDC, mais peut être couvert (préau, pergolas...), y compris par un volume bâti en R+1 (à l'exception des lots 1, 5, 6, 7, et 11 à 15). Dans le cas d'un volume bâti en encorbellement sur l'espace de stationnement non clos, ce volume doit respecter un recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement.

Au sol il est conseillé de traiter cet espace en béton balayé ou en pavés engazonnés.

Les accès automobiles seront interdits pour tous les lots à partir des espaces communs autres que les voies de circulation automobile, et aux endroits figurés au règlement graphique (PA10b). Aucun accès supplémentaires aux lots individuels situés au nord de la rue de la Parée Préneau ne sera autorisé.

Un ou plusieurs accès à l'îlot A est (sont) possible(s) en dehors du périmètre identifié sur le PA10b.

2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par le lotisseur.

Compte tenu de la nature sableuse du sol, les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle (toitures, terrasses...) par infiltration sur leur terrain.

2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des annexes inférieures à 10m², les constructions devront respecter la zone constructible de chaque lot figurant au règlement graphique (PA10b). Ces zones constructibles sont définies dans un souci d'optimisation de l'orientation des constructions (solaire passif), et

de gestion des vis-à-vis et des ombres portées. Les débords de toit sont autorisés hors de la zone constructible sur 0,2m maximum. En limite de propriété aucun débord de toiture n'est autorisé.

Sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2.10, et conformément au règlement graphique PA10b, les limites d'implantation des constructions, par rapport aux voiries et emprises publiques, varient entre 0 et 10,5m.

Le règlement graphique PA 10b indique, sur certains lots, une bande d'implantation obligatoire dans laquelle ou sur laquelle tout ou partie de la façade de la construction ou du pignon (en cas d'implantation en pignon sur rue) doit être implantée sur un linéaire minimum de 4m, et de façon parallèle à la bande d'implantation.

Les dépendances définies à l'article 2.1 peuvent être positionnées en dehors des zones constructibles définies au PA10b, elles s'implanteront :

- au-delà d'un recul de 10m de l'alignement sur rue
- avec un recul minimum de 1,6 m de la limite avec un espace vert ou un cheminement piéton de manière à permettre une continuité de haie.

Les dépendances implantées dans les zones constructibles définies au règlement graphique PA10b, sont accolées à la construction principale, soit directement soit par l'intermédiaire d'un préau ou d'une pergola, il s'agit alors de volumes secondaires.

Les piscines couvertes sont implantées dans la zone constructible. Elles ne sont autorisées qu'à la condition d'être intégrées à la volumétrie de l'habitation, ou accolées à celle-ci sous forme d'un volume secondaire.

Seules les piscines non couvertes avec bassin enterré ou semi-enterré peuvent s'implanter hors de la zone constructible du règlement graphique (PA 10 b). Elles respectent un retrait minimum de 3m par rapport à la limite d'un espace vert, d'un cheminement piéton, et par rapport à l'alignement des voies.

2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En dehors des dépendances inférieures à 10m², les constructions devront respecter la zone constructible de chaque lot figurant au règlement graphique (PA10b).

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul, tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à 2,00 m.

Dans le cas de constructions implantées en limite séparative, le règlement graphique précise, dans certains cas, que la hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 3,20m à l'égout ou à l'acrotère et 4,2m au faitage (en cas de faitage perpendiculaire à la limite séparative).

Le règlement graphique impose sur certains lots l'implantation d'une partie au moins de la construction en limite séparative, sur une longueur minimale de 6m.

La longueur maximale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 14m (dépendance comprise).

Les piscines non couvertes avec bassin enterré ou semi-enterré doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles de recul lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En dehors des zones constructibles, les dépendances définies à l'article 2.1 s'implanteront en limite séparative entre 2 lots, ou avec un retrait minimum de 1,6 m de la limite de lot de manière à permettre une continuité de haie.

La longueur de construction d'une annexe en limite séparative n'excèdera pas 5 mètres.

2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

2.9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions devront respecter les zones constructibles reportées au règlement graphique (PA10b) et leur emprise au sol (constructions, terrasses, piscines etc.) ne pourra excéder 45 % de la surface de la parcelle (y compris les dépendances éventuelles).

Au total, les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 50% de la parcelle (terrasses, piscines, accès automobiles en béton ou en enrobé,...). A titre d'exemple, les espaces aménagés en pavés non jointoyés, posés sur lit de sable ne sont pas considérés comme imperméabilisées.

2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du bâtiment principal est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + un étage) avec un maximum de 6m mesuré à l'égout des toitures et à 8m mesuré au faîtage, par rapport au niveau du sol (mis en place lors des travaux de viabilité du lotissement) sous l'emprise de la construction.

Dans le cas de constructions implantées en limite séparative, le règlement graphique précise, pour les lots 1, 5, 6 et 11 à 15, que la hauteur maximale de la construction imposée en limite séparative ne doit pas excéder 3,20m à l'égout ou à l'acrotère et 4,2m au faîtage (en cas de faîtage perpendiculaire à la limite séparative), ce dans une bande de 4m à partir de la limite séparative.

La hauteur maximale absolue (au faîtage) de toute dépendance est limitée à 3.5m. En limite séparative, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 2.5m.

2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES FUTURES CONSTRUCTIONS

a) DISPOSITIONS GENERALES

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

Les bâtiments doivent être de conception sobre et présenter une simplicité de volume. Ils développent un langage architectural contemporain ou d'inspiration traditionnelle et épuré.

Le volume principal des constructions pourra être en maçonnerie enduite ou en bois naturel ou peint, et, de préférence, couvert de tuiles traditionnelles. Ce volume principal pourra se voir associer des volumes secondaires plus contemporains dans le revêtement, la forme ou le type de couverture (en bois et en toiture terrasse par exemple...).

Les références trop marquées à une architecture traditionnelle extérieure à la région sont interdites (couvertures en ardoise, constructions en rondins de bois, etc...).

Tous les locaux considérés comme dépendances devront être traités en cohérence avec l'écriture architecturale de la construction principale, ou en bois.

Quand ils sont directement visibles de l'espace public (notamment pour les parcelles d'angle), les pignons des constructions principales (exception possible de certains volumes secondaires tels que les garages) doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné : accompagnement végétal, et/ou jeux de volumes ou de matériaux, et/ou percements.

Les éléments de décoration anachroniques ou sans référence au système constructif utilisé sont interdits (ex : maisons « pastiche », frontons, colonnes ornementées ou surplombées d'un chapiteau...).

La différenciation des projets individuels se fait par l'unicité du programme de chaque projet, par son adaptation aux spécificités du lot et par le travail architectural des percements, des couleurs, des matières et des détails. Elle doit constituer au final un ensemble harmonieux.

Dans le cas de constructions mitoyennes, des liaisons cohérentes seront recherchées dès que possible en termes d'altimétrie (seuil et égout) et de volumétrie (agencement des toitures, gabarits...).

NB : Les éléments relatifs aux projets voisins sont consultables en mairie à compter de la délivrance du PC, pour une meilleure articulation des constructions mitoyennes.

b) NIVEAU DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront présenter un niveau de seuil maximum au droit de la porte d'entrée de 0m à + 0,5m par rapport à l'altimétrie du seuil de l'accès au lot après travaux de viabilisation (altimétrie indicative précisée sur le plan de vente du terrain). Les constructions ne pourront donc pas présenter un niveau de seuil en deçà du niveau altimétrique d'accès au lot.

Les remblais et déblais sont à équilibrer au mieux. Les buttes rapportées ou les merlons sont interdits.

L'édification de murs de soutènements supérieurs à 0,5m en limite séparative ou en limite avec un espace public est interdite.

Le plan individuel du lot dressé par le géomètre devra être obligatoirement utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire.

c) ASPECT EXTERIEUR

- TOITURES

o Forme des toitures

Les toitures autorisées sont :

- **Les toitures à double pente.** La pente autorisée doit être comprise entre 30 et 35 % (entre 17 et 19°).
- **Les toitures monopente** avec une pente comprise entre 30 et 35% (17 et 19°) sous condition :
 - o limiter la largeur du pignon à 6 m (y compris les éventuels débords de toiture),
 - o avoir une composition de façade harmonieuse (composition des percements équilibrant les pleins et les vides, notamment en partie haute de la façade la plus haute).
- **Les toitures terrasse**, sous condition :
 - o être pensées comme une 5ème façade (limitation et intégration des éléments techniques émergents).
 - o uniquement en Rez-de-Chaussée (hauteur à l'acrotère limitée à 4 m)
 - o présenter une écriture architecturale clairement contemporaine, en particulier dans la volumétrie et la composition des façades.

Les constructions à venir dans le lotissement étant à considérer comme la poursuite du centre bourg, les volumes en étage qui marquent davantage le paysage urbain seront obligatoirement couverts par un toit à pente.

Les constructions à étage peuvent associer au volume principal à toiture à pente, **des volumes secondaires en RDC en toiture terrasse, en toiture à faible pente (inférieure à 30%) ou en toiture à double pente.**

Les toitures courbes sont interdites.

Les croupes ou croupes partielles sont interdites

o Matériaux des toitures

Les toitures en pente du volume principal et des autres volumes, peuvent être :

- en tuiles de terre cuite de type canal demi ronde ou similaire, de teinte rouge naturel uni, vieilli terroir ou panaché atlantique (les teintes claires sont interdites).

- en chaume ou autre fibre végétale. Dans ce cas la pente du toit pourra être adaptée aux contraintes techniques de ce matériau.

Sous réserve d'une écriture architecturale contemporaine, en particulier dans la volumétrie et la composition des façades :

- en métal laqué d'une teinte unie et matte proche de celles des tuiles, ou de teinte grise (matte)
- en zinc de couleur grise (« naturelle »)
- en cuivre de teinte naturelle
- en bois de teinte naturelle

Pour les volumes secondaires (RDC) et la dépendance, et sous réserve d'une écriture architecturale contemporaine (en particulier dans la volumétrie et la composition des façades), les toitures peuvent également être :

- en zinc de couleur libre (sauf teintes claires)
- végétalisées

Les matériaux des toitures terrasses, étant non visibles, ne sont pas réglementés. On privilégiera cependant les toitures végétalisées ou les membranes PVC aux autres complexes d'étanchéité. Les couvertines sur acrotères seront obligatoirement en aluminium de teinte foncée.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques devra faire l'objet d'un travail de composition dans le dessin de la façade ou de la toiture, et d'intégration dans l'épaisseur de la toiture (notamment en cas de pose sur une toiture en tuile). Les panneaux solaires font ainsi partie intégrante de l'enveloppe de la construction. Ils peuvent remplacer la couverture du toit, les vitres d'une verrière, faire office de brise-soleil, ou de parement de façade.

De même les fenêtres de toit devront être encastrées de manière à ne pas former de saillie par rapport à la couverture. Elles seront composées harmonieusement dans la façade.

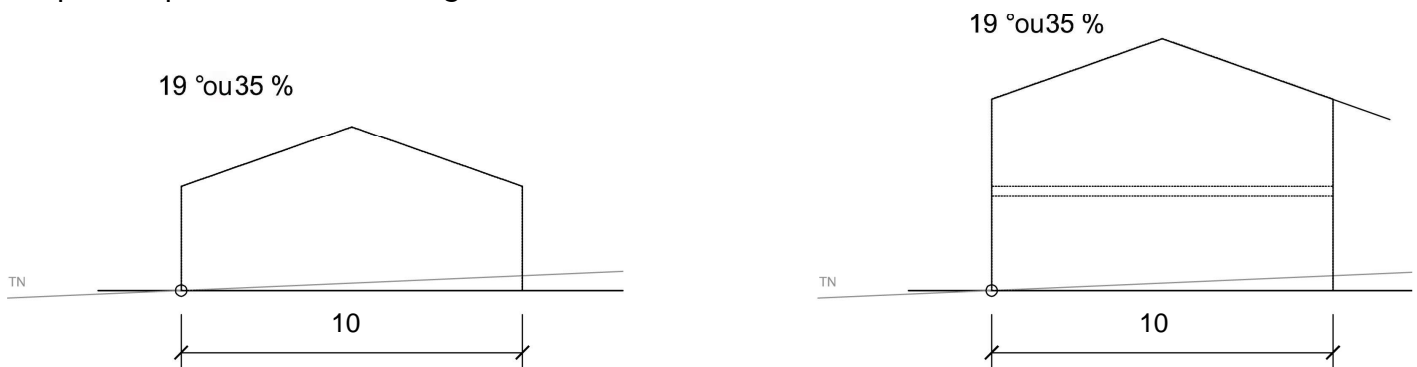
Les éoliennes ne sont pas autorisées quelque soit leur hauteur.

Les conduits de cheminée seront positionnés au plus près du faitage.

- FAÇADES

o Volumétrie

Dans le cas d'une architecture d'inspiration traditionnelle (toiture à double pente), et à l'exception des constructions prévues dans l'ilot A, la largeur des pignons est limitée à 10 m pour respecter la volumétrie générale des constructions traditionnelles.



Lorsque les habitations présentent plusieurs volumes, il est recommandé d'affirmer l'expression de chacun de ces volumes en créant des décalages du nu des façades, chaque volume devant rester simple.

- **Matériaux**

Les matériaux de revêtements doivent être choisis en cohérence avec l'écriture architecturale de la construction à édifier.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas rester apparents.

Les revêtements en bois peuvent être de teinte naturelle, peints ou lasurés.

Les enduits ont une finition « gratté fin », talochée, époncée, lissée, (ce qui demande un entretien moins fréquent que la finition « gratté »), les autres finitions ne sont pas autorisées. Les enduits seront teintés dans la masse ou peints.

Une attention particulière sera apportée au « traitement » des jonctions entre deux façades accolées (cas de constructions mitoyennes) : joint creux, couvre joint...

La dépendance est traitée à l'identique de l'habitation ou en bardage de bois.

Les bardages en PVC sont interdits.

- **Composition des façades**

Pour une meilleure cohabitation d'architectures clairement contemporaines et d'architectures plus traditionnelles, les ouvertures ont des formes géométriques simples, et de préférence non cintrées (linteaux droits).

Sur un même nu de façade, on recherchera une harmonie des types d'ouvertures et un travail de composition entre les parties « pleines » de la façade (enduit, bardage...) et les parties « vides » (ouvertures).

- **Couleurs**

Le travail de la couleur doit contribuer à l'harmonie générale des constructions dans leur environnement.

Les enduits sur maçonnerie pourront être teintés dans la masse ou peints. Leur teinte se rapprochera des enduits traditionnels réalisés à la chaux grasse teintée par les sables locaux naturels.

Pour les matériaux peints ou lasurés, les couleurs devront rester dans des teintes proches des couleurs des sables locaux.

Sur les volumes secondaires uniquement, des teintes plus soutenues pourront être autorisées (comme l'ocre rouge, par exemple,) en cohérence avec l'écriture architecturale de la construction.

Les matériaux naturels comme la pierre, la terre crue, la bauge, le bois ou le zinc (...) peuvent être maintenues dans leur teinte naturelle.

Une certaine liberté est laissée dans le choix des couleurs des menuiseries et des occultations.

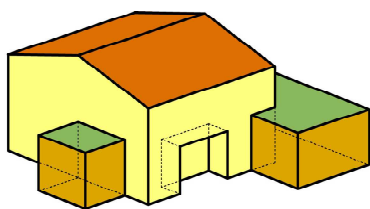
Il est recommandé que les volets roulants soient de la même couleur que les menuiseries.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviales doivent être traitées de manière à s'effacer visuellement (ex : soit de la couleur de la façade, soit en zinc naturel ...).

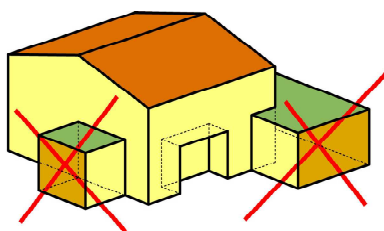
Les baguettes d'angle ou d'encadrement des maisons en bardage sont de la même couleur que le bardage (ex : interdiction des baguettes blanches sur un bardage peint ou lasuré d'une autre couleur).

La couleur est utilisée en accompagnement d'un volume. Le changement de couleur se fait de préférence sur un angle rentrant.

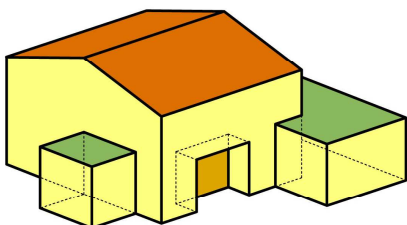
Exceptionnellement, en accompagnement d'un volume en creux, le changement de couleur peut se faire sur un angle saillant.



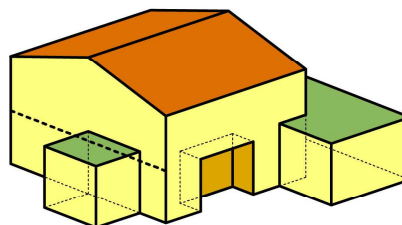
changement de couleur sur un angle rentrant autorisé



changement de couleur sur un angle saillant interdit



changement de couleur sur un angle rentrant dans un "creux" autorisé



changement de couleur sur un angle saillant autorisé uniquement dans un "creux"

d) TRAITEMENT DES LIMITES DE LOTS

Toute construction de clôture est soumise à une déclaration préalable suivant l'article L441a du code de l'urbanisme.

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures, l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).

- **CLOTURE A L'ALIGNEMENT ET EN LIMITES SEPARATIVES JUSQU'AU DROIT DE LA FAÇADE D'HABITATION**

Sur les lots 5, 6, 8, 9, 11, 12 et en façade nord des lots 7 et 10, l'édification de clôture n'est pas autorisée à l'alignement ni en limite séparative jusqu'au droit de la façade de l'habitation. L'espace résiduel entre la façade construite et l'espace public doit obligatoirement être paysagé. Pour ces lots en particulier, l'acquéreur veillera à intégrer au mieux les coffrets techniques (EDF, GDF...) posés en limite de propriété par un travail de paysagement (par exemple : plantation d'un arbuste bas à proximité des coffrets afin de les "noyer" dans le végétal).

Pour les autres lots, et pour la limite ouest du lot 7 et est du lot 10, les clôtures autorisées sont limitées à 1,5m de haut, elles sont exclusivement constituées :

- de panneaux de brande réalisé et agencés strictement de la même manière que ceux posés par l'aménageur en limite de certains lots, ou
- d'un mur maçonné enduit (enduit teinté ou enduit + peinture), ou
- d'un treillage métallique en acier galvanisé, ou plastifié de couleur vert foncé ou gris anthracite, pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m de hauteur et doublé obligatoirement d'une haie vive. Dans ce cas, il est conseillé de planter la haie à 50cm de la limite de propriété et de posé la clôture en retrait de 1m de celle-ci à l'intérieur du lot.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m.
Les haies seront constituées d'arbustes d'essences variées (cf. article 2.13 - plantation).

La pose d'une clôture grillagée simple sans haie de même que la pose de toiles « brise vent » ne sont pas autorisées. Les clôtures en élément de béton moulé, en PVC ou en tôles sont interdites.

La clôture devra se retourner afin de faire ressortir en façade sur rue, une aire de stationnement privative non close. Le positionnement de cet espace représentant également l'accès automobile à la parcelle doit obligatoirement être conforme au règlement graphique PA10b.

Les plans de clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile seront obligatoirement joints aux plans de permis de construire. Toutefois, il est bien précisé que la clôture à l'alignement n'est pas obligatoire. Dans ce cas, le demandeur devra le préciser lors de la demande du permis.

- **CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVE AU-DELA DE LA FAÇADE DE LA CONSTRUCTION ET FOND DE LOT ...**

Les clôtures seront exclusivement constituées d'un treillage métallique en acier galvanisé ou plastifié de couleur vert foncé ou gris anthracite, pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m de hauteur. L'ensemble ne devant pas excéder une hauteur de 1,80 m.

Celles-ci pourront être doublées sur l'une ou les deux faces d'une haie libre de 2,00 m maximum de hauteur.

En cas d'implantation de la construction en limite séparative entre 2 lots (mitoyenneté), la clôture, sur cette limite, pourra être constituée en mur maçonné et enduit, ou en panneaux de

brande. Cette clôture pleine sera conçue dans le prolongement du mur de la construction sur une longueur maximale de 5m à partir de la construction et dans la limite de 1,8m de hauteur maximum.

En dehors des limites séparatives, l'intimité des espaces privés, notamment des terrasses, peut être assurée par la composition en plan de la construction (décalage du nu de la façade, jeux de volumes secondaires...), ou par le prolongement d'éléments architecturaux à l'intérieur de la parcelle, comme un mur claustra...

NB : la clôture est à édifier en toute propriété ou en mitoyenneté avec l'accord du riverain

2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque lot, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement par logement, constituées d'un garage incorporé ou non à l'habitation, et d'une aire de stationnement à l'intérieur du lot telle que figurée au plan PA10b. Cette aire de stationnement est obligatoirement non close et limitée à 4m en largeur à l'exception de l'ilot A et des lots 3, 4, 7, 10, 13, 14 et 15 pour lesquels le plan autorise d'autres dispositions.

2.13 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

Prescriptions pour le paysagement des espaces privés non clos situé en façade de lot

Ces espaces devront être plantés d'essences en mélange, composées d'arbustes de hauteur inférieure à 1.20m et/ou de vivaces et graminées.

Palette végétale:

Oyat	<i>Ammophila arenaria</i>
Laîche des sables	<i>Carex arenaria</i>
Panicaut champêtre	<i>Eryngium maritimum</i>
Immortelle des sables	<i>Helichrysum stoechas</i>
Euphorbe de Portland	<i>Euphorbia portlandica</i>
Orpin brulant/acre	<i>Sedum acre</i>

...

Prescriptions pour la plantation de haies végétales

Seront préférentiellement mises en œuvre des haies arbustives libres.

Les haies libres doivent être composées de 5 à 7 plantes différentes, regroupées par deux à cinq unités identiques. Elles peuvent être plantées sur deux rangs avec 0,80 m entre rang et 1 m sur rang.

Les plantations de thuyas (*Thuja* sp.), faux-cyprès (*Chamaecyparis* sp.), cyprès (*Cupressus* sp.), x cupressocyparis (*cupressocyparis* sp.), épine vinette (*berberis* sp.), pyracanthas (*Pyracanthas* sp.) en haies monospécifiques taillées sont interdites.

Végétaux pour haies libres maintenues à une hauteur inférieure à 2m:

Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i>
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>
Arroche de mer	<i>Atriplex halimus</i>
Tamaris d'été	<i>Tamaris ramosissima</i>
Tamaris de printemps	<i>Tamarix africana</i>
Chalef/olivier de bohème	<i>Eleagnus angustifolia</i>
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Genêt à balai	<i>Ulex europaeus</i>
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europæus</i>
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i>
...	

Prescriptions pour la plantation d'arbres et arbustes isolés

Les plantations d'arbres en espace privé doivent être effectuées à une distance minimale de deux mètres de la limite de la propriété voisine.

Celles-ci doivent s'inspirer des plantations réalisées sur les espaces publics du quartier. On évitera surtout les plantations de conifères aux formes artificielles, les plantations d'arbres à feuillage pourpre, jaune ou panaché.

Palette végétale

Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
...	

2.14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Par application du COS prévu au Plan d'Occupation des Sols, la surface de plancher maximale autorisée dans le périmètre du lotissement est de 3854m².

Il sera attribué à chaque lot, une surface constructible suivant le tableau ci-dessous.

TABLEAU DE SYNTHESE DES SURFACES DE PLANCHER
APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PROJET

LOTS	Superficie (m ²)	Surface de Plancher (m ²)
1	569	230
2	427	210
3	584	230
4	721	240
5	402	210
6	378	200
7	434	220
8	449	220
9	450	220
10	428	210
11	374	200
12	466	230
13	430	220
14	401	210
15	379	200
ILOT A	1212	604
TOTAL		3854

Les surfaces des lots sont indicatives, elles ne seront définitives qu'après réalisation des plans individuels définitifs. La Surface de plancher des lots reste inchangée.