



CPAUPE

- Cahier des Prescriptions Architecturales,
Urbaines, Paysagères et Environnementales -

LE CHAMPS DU BOIS

FÉVRIER 2023



Maître d'ouvrage - Aménageur



GPM GROUPE MARTEL

Immobiliers

Avenue des Fourneaux
17 690 Angoulins-sur-Mer

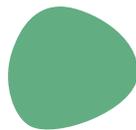
Équipe de conception



Architecte / Urbaniste

3A STUDIO

224 rue Giraudeau
37 000 Tours



Paysagiste / Urbaniste

TENDREVERT

4 rue des Moriers
41 000 Blois



BET VRD & Environnement

SIT&A CONSEIL

4 rue de la Palenne - Chagnolet
17 139 Dompierre-sur-Mer

Sommaire

1 - OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DU CPAUPE	p. 05
2 - PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT LE CHAMPS DU BOIS	p. 08
3 - PRESCRIPTIONS SUR L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES LOTS	
- Soigner l'intégration des éléments techniques	p. 12
- Aménager les espaces extérieurs du terrain et choisir les plantations appropriées	p. 13
- Accéder au terrain - en voiture et à pied	p. 15
- Gérer les eaux pluviales	p. 16
- Clôturer le terrain - les limites avec l'espace publique	p. 17
- Clôturer le terrain - les limites séparatives	p. 21
4 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES	
- Construire sur le terrain	p. 24
- Adapter la hauteur de la construction au site	p. 25
- Implanter la construction sur le terrain	p. 26
- Choisir les matériaux et les couleurs de la construction	p. 28
- Stationner sur le terrain	p. 30

Objectifs du CPAUPE

LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES :

Le CPAUPE regroupe l'ensemble des règles spécifiques au nouveau lotissement Le champs du bois concernant les constructions et l'aménagement des parcelles. C'est un document synthétique présentant les règles issues du PLUI de VILLEDOUX applicable sur l'ensemble de la commune, et les règles particulières issues du PA10-1 et PA10-2 règlement du lotissement applicable sur le site du Champs du Bois. Le présent document est un résumé de tous les documents applicables aux futures constructions, il simplifie les prescriptions principales pour en faciliter la lecture, cependant des prescriptions secondaires ont pu être oubliées, il est nécessaire de prendre connaissance des documents d'origines lors de la conception d'un projet.

L'objectif du CPAUPE est de garantir une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble du nouveau quartier. Il permet d'assurer un équilibre entre les constructions d'une même opération par leurs volumes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Les prescriptions sur l'aménagement extérieur des lots (clôtures, stationnements,...) préservent la qualité des espaces publics.

FONCTIONNEMENT DU CPAUPE :

L'instruction des Permis de construire dans le lotissement est opérée selon deux documents :

- > en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi);
- > en second lieu le PA10 (règlement écrit et plan réglementaire) du permis d'aménager

Les prescriptions issues du PA10 sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales. Chacune des règles qui concerne le lotissement est détaillée dans le présent CPAUPE et peut être complétée d'un schéma explicatif ou de photographies. Ces illustrations sont des exemples donnés à titre indicatif. Les mesures qui peuvent apparaître sur certains schémas sont des valeurs réglementaires. Il convient d'adapter chacune des règles en fonction du projet dessiné. En cas de discordance dans le présent CPAUPE entre règles écrites et références graphiques, l'application des règles écrites sera privilégiée.

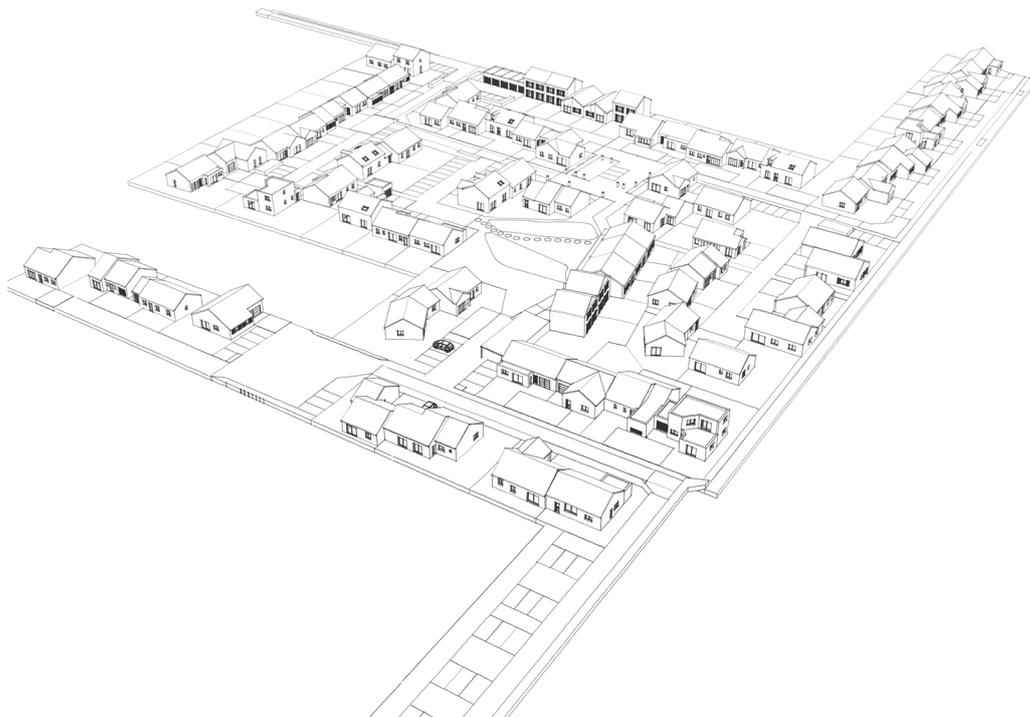
Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera envoyé à l'architecte du lotissement qui émettra un avis sur la conformité du projet aux réglementations en vigueur.

Seul un dossier de demande de permis de construire visé par l'architecte pourra être déposé en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété pour obtention du visa.



ARCHITECTE CONSEIL :

Milène CATALA-FARRÉ
224 rue GIRAUDEAU
37000 TOURS
milene.catala@gmail.com
06-72-70-45-00
ou 02-47-36-04-84



Le lotissement Le Champs du Bois est le résultat du travail d'une équipe réunissant architecte, paysagiste et bureaux d'étude voirie et environnement. L'objectif de cette équipe pluridisciplinaire est d'offrir aux futurs habitants un quartier agréable à vivre dans lequel il sera facile de se promener avec des enfants, de circuler en vélo et de s'installer dans les espaces vert.

Ce projet propose des rues sécurisées et végétalisées, des placettes aménagées pour les rencontres entre voisins et un bel espace vert central autour des zones humides existantes. Cette opération est conçue comme un ensemble, l'objectif : proposer un quartier paisible et attrayant dans lequel on aura envie de se promener et d'investir les espaces publics.

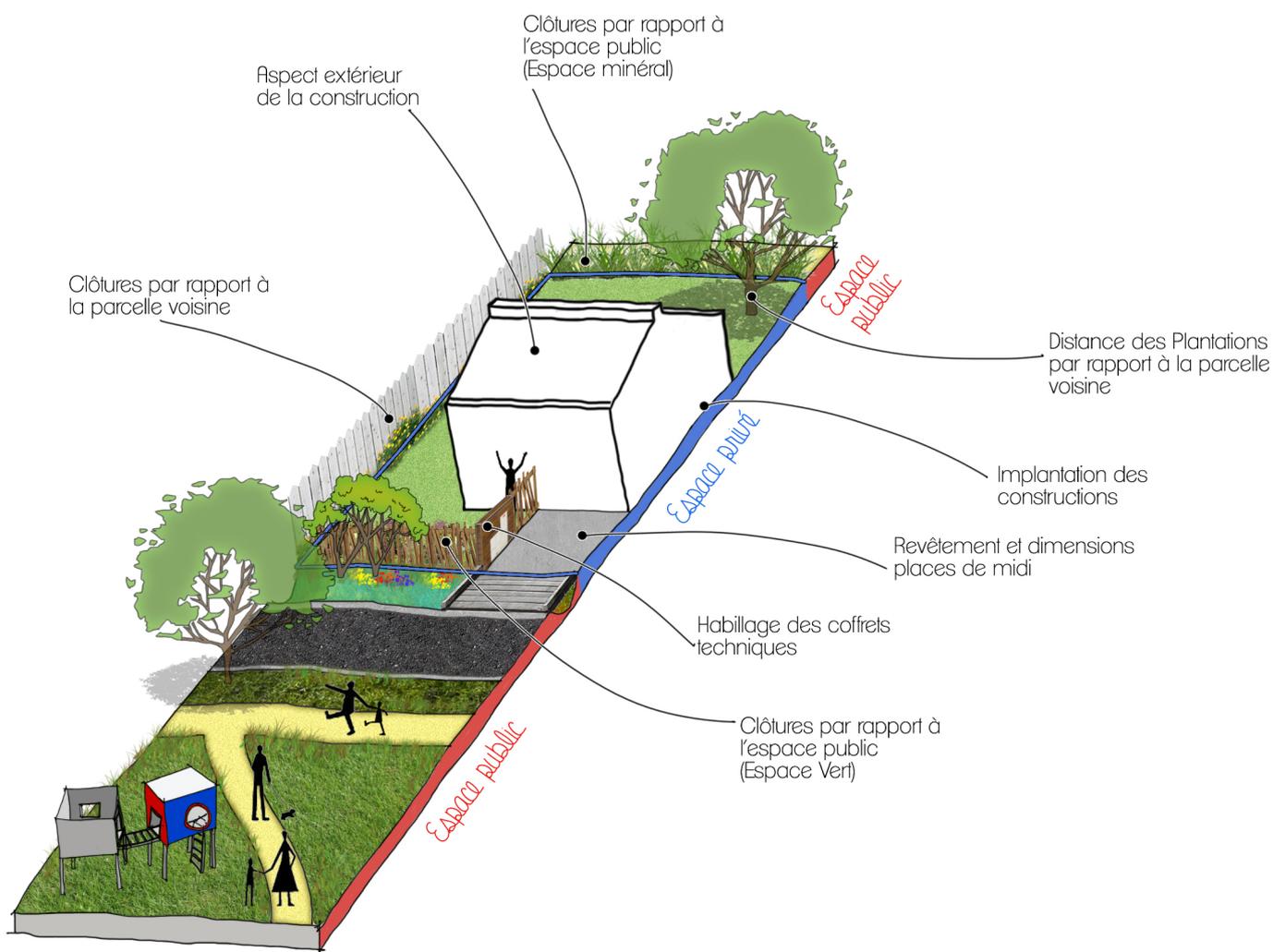
Pour garantir la qualité du futur quartier chaque acquéreur a la responsabilité de sa parcelle. Lorsqu'il conçoit le projet de sa maison il doit prendre en compte son environnement et penser à l'impact de la futur construction sur le quartier. Les constructions des habitants doivent s'harmoniser les unes aux autres. De même les aménagements en limite de l'espace public, de type clôture ou place de stationnement, doivent être réalisés avec soin.

Pour guider les futurs habitants dans la réalisation de leur projet, le quartier intègre un ensemble de prescriptions et indications concernant les espaces privés que les acquéreurs devront prendre en compte. Elles sont toutes présentées dans ce document et concernent :

- L'intégration des éléments techniques
- Les plantations
- L'accès au terrain
- La gestion des eaux pluviales
- Les clôtures par rapport au domaine public
- Les clôtures en limites séparatives

- L'implantation de la futur construction sur la parcelle.
- La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, volume principal et annexes.
- Le stationnement sur la parcelle

LA QUALITÉ ATTENDUE DANS LES ESPACES PRIVÉS
 - LES PRESCRIPTIONS POUR LES ACQUÉREURS -



Le Champs du Bois



L'AMÉNAGEMENT DE L'OPÉRATION LE CHAMPS DU BOIS

Le lotissement le Champs du Bois est un lotissement à vocation d'habitat proposant 78 terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles avec jardin et 1 terrain pouvant accueillir un minimum de 2 logements en individuel groupés. L'aménagement du quartier est porté par les contraintes du terrain et par les indications présentes dans les OAP :

- La présence de trois points d'accès au site a guidé l'aménagement du lotissement en petits quartiers indépendants, chacun desservi par une entrée/sortie différente. Un premier quartier au Sud regroupe 21 habitations, il est organisé autour d'une petite voie végétalisée et d'une grande place libre en fin d'impasse. Un deuxième quartier au Nord-Ouest regroupe 32 logements aménagés le long d'une voie principale arborée et de deux voies en impasse se terminant par des placettes. Le deuxième quartier sera connecté au troisième par une belle place accueillant un espace vert. Le troisième quartier au Nord-Est regroupe 26 terrains dont l'îlot aménagé le long d'une voie partagée végétalisée et d'une petite voie en impasse. Cette organisation permet de limiter les flux des véhicules pour privilégier une appropriation des espaces publics sécurisés par les habitants
- La présence de deux zones humides à conserver et leur localisation en cœur de site a permis d'en faire un atout. Un espace vert ouvert aux habitants a été créé autour des deux zones pour les valoriser. Cet espace devient le centre de la vie du lotissement, il marque la jonction des 3 petits quartiers. Accessible depuis de nombreux chemins piétons, il sera un lieu de rencontre et de jeux privilégié pour les habitants.

Plan de composition du nouveau quartier



Prescriptions sur l'aménagement extérieur des lots



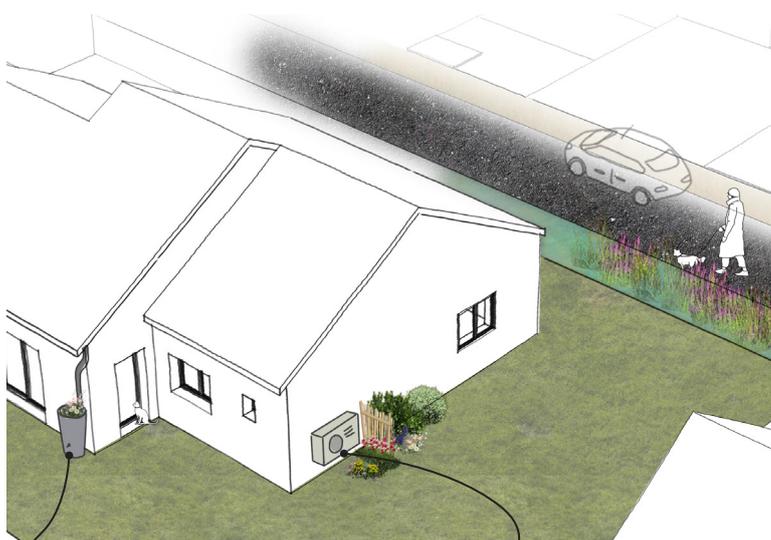


Soigner l'intégration des éléments techniques

PLUI

Article 1 (Dispositions communes à toutes les zones) du PLUI - Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques :

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes, pompes à chaleur, climatiseur,...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public sauf impossibilités techniques avérées. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.



Récupération des eaux de pluies de la façade arrière.

Installation du bloc pompe à chaleur éloigné de la rue (partie arrière du pignon) et intégration dans des plantations.



Exemples d'intégration de pompe à chaleur



Exemple de récupérateur d'eau de pluie

Intégration des coffrets techniques



Les coffrets de branchement peuvent faire partie des éléments techniques à intégrer pour assurer la qualité des espaces publics. Ils peuvent être intégrés dans des plantations, dans un habillage bois ou dans un élément maçonné. Quelque soit le principe d'intégration retenu, les coffrets devront rester accessibles depuis l'espace public.

Aménager les espaces extérieurs du terrain et Choisir les plantations appropriées

PLUI

Article 2 (Dispositions communes à toutes les zones) du PLUI - Topographie, Espace libre, Plantation, Surfaces non imperméabilisées ou Eco-aménageables :

Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

Les espaces libres - c'est à dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale conformément à la liste d'essence interdite et préconisée dans l'OAP «Lisières Urbaines».

Arbres > 20m :

- 1 - Chêne pédonculé
Quercus robur
- 2 - Chêne sessile
Quercus petraea
- 3 - Frêne commun
Fraxinus excelsior
- 4 - Merisier
Prunus avium
- 5 - Peuplier noir
Populus nigra «italica»



1.



2.



3.



4.



5.

Arbres 15m à 20m :

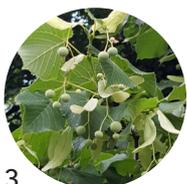
- 1 - Charme
Carpinus betulus
- 2 - Peuplier blanc
Populus Alba
- 3 - Tilleul à grandes feuilles
Tilia platyphyllos
- 4 - Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



1.



2.



3.



4.

Arbres 10m à 15 m :

- | | |
|--|---|
| 1 - Alisier torminal
<i>Sorbus torminalis</i> | 6 - Érable de Montpellier
<i>Acer monspessulanum</i> |
| 2 - Chêne pubescent
<i>Quercus pubescens</i> | 7 - Noyer commun
<i>Juglans regia</i> |
| 3 - Chêne vert
<i>Quercus ilex</i> | 8 - Orme champêtre
<i>Ulmus minor «Nanguen»</i> |
| 4 - Cormier
<i>Sorbus domestica</i> | |
| 5 - Érable champêtre
<i>Acer campestre</i> | |



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

Arbres < 10m :

- | | |
|--|---|
| 1 - Amandier
<i>Prunus dulcis</i> | 6 - Saule marsault
<i>Salix caprea</i> |
| 2 - Cognassier
<i>Cydonia oblonga</i> | 7 - Saule osier
<i>Salix viminalis</i> |
| 3 - Figuier
<i>Ficus carica</i> | |
| 4 - Pommier sauvage
<i>Malus sylvestris</i> | |
| 5 - Prunier commun
<i>Prunus domestica</i> | |



Arbustes :

- | | |
|--|--|
| 1 - Ajonc d'Europe
<i>Ulex europaeus</i> | 13 - Houx
<i>Ilex aquifolium</i> |
| 2 - Aubépine
<i>Crataegus monogyna</i> | 14 - Lilas commun
<i>Syringa vulgaris</i> |
| 3 - Bois de Sainte-Lucie
<i>Prunus mahaleb</i> | 15 - Néflier
<i>Mespilus germanica</i> |
| 4 - Bourdaine
<i>Frangula alnus</i> | 16 - Nerprun alaterne
<i>Rhamnus alaternus</i> |
| 5 - Camérisier à balais
<i>Lonicera xylosteum</i> | 17 - Nerprun purgatif
<i>Rhamnus cathartica</i> |
| 6 - Cornouiller mâle
<i>Cornus mas</i> | 18 - Noisetier
<i>Corylus avellana</i> |
| 7 - Cornouiller sanguin
<i>Cornus sanguinea</i> | 19 - Rosier des champs
<i>Rosa arvensis et spp.</i> |
| 8 - Daphné lauréole
<i>Daphne laureola</i> | 20 - Prunellier
<i>Prunus spinosa</i> |
| 9 - Eglantier
<i>Rosa canina</i> | 21 - Sureau noir
<i>Sambucus nigra</i> |
| 10 - Filaire
<i>Phyllirea latifolia</i> | 22 - Troène commun
<i>Ligustrum vulgare</i> |
| 11 - Fragon
<i>Ruscus aculeatus</i> | 23 - Viorne lantane
<i>Viburnum lantana</i> |
| 12 - Fusain d'Europe
<i>Euonymus europaeus</i> | 24 - Viorne obier
<i>Viburnum opulus</i> |

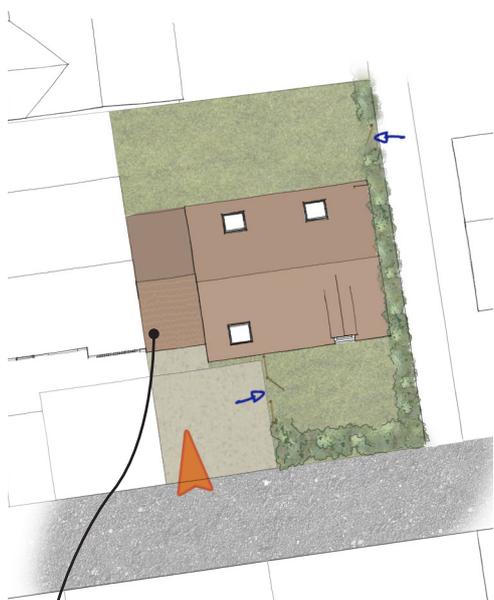


Accéder au terrain - en voiture et à pied

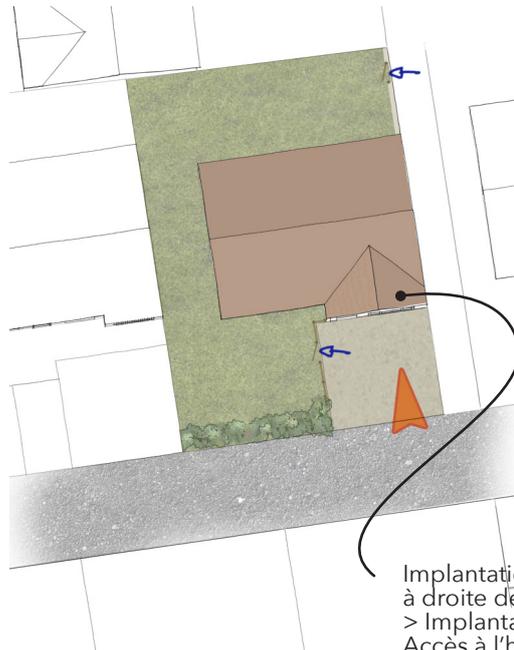
PA 10

L'accès automobile au terrain se fera depuis l'aire de stationnement figurant au règlement graphique PA 10-2. Aucun autre accès automobile ne sera autorisé.

Pour les lots 7, 8, 12, 13, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 32, 35, 36, 48, 50, 51, 52, 56, 57, 77 et 78, l'accès sera déterminé par l'emplacement de l'aire de stationnement choisi par les acquéreurs. Comme pour les autres lots, l'accès se fera depuis l'aire de stationnement sur la parcelle.



Implantation de l'aire de stationnement à gauche
> Implantation du garage à gauche.
Accès à l'habitation depuis les places de midi.

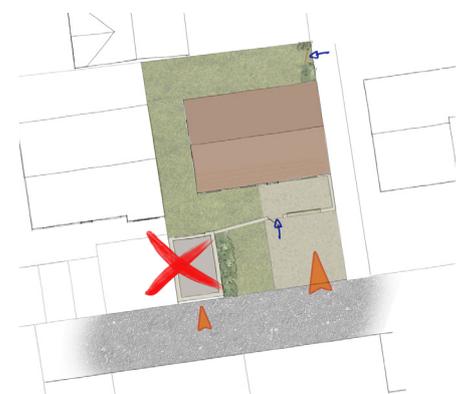


Implantation de l'aire de stationnement à droite de la parcelle
> Implantation du garage à droite.
Accès à l'habitation depuis les places de midi.

Portillons :

Plusieurs accès piéton sur les voies et chemins piétons sont autorisés.

L'emploi de portillon en bois ou en métal est recommandé. Il sera de qualité, simple et cohérent avec le reste de la clôture.



Un seul accès véhicule est autorisé sur la parcelle. Cet accès dessert obligatoirement les deux places de midi. Un accès direct à un garage en dehors de l'aire de stationnement n'est pas autorisé.

Gérer les eaux pluviales

PLUI

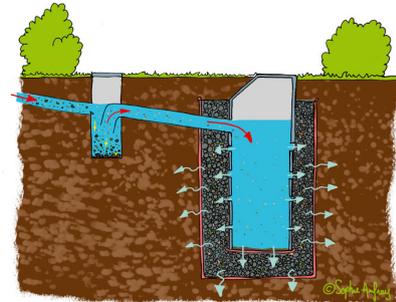
Article 5 (Dispositions communes à toutes les zones) du PLUI - Conditions de desserte des terrains par les réseaux :

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur le terrain d'assiette du projet. Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'aménagement des accès sur voirie devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de la voie ou si celle-ci est en remblai.

Favoriser l'infiltration :



- Puits d'infiltration

- Tranchée drainante



PA 10

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Aucun rejet sur l'espace public ne sera autorisé. Pour favoriser l'infiltration sur le terrain, l'aire de stationnement et les circulations seront réalisées en matériaux perméables.

L'objectif d'une bonne gestion des eaux pluviales est de permettre une infiltration de chaque goutte d'eau au plus près de l'endroit où elle tombe. Les installations de gestion des eaux de pluies devront être adaptées à la perméabilité du sol et aux dimensions du terrain. Il existe de nombreuses solutions de gestion à mettre en place permettant une infiltration plus ou moins rapide. Plusieurs solutions peuvent être installées sur une même parcelle.

- Échelle d'eau



Stocker les eaux de pluie pour arroser le jardin :

- Cuve de récupération enterrée
- Récupérateur d'eau



- Noue
- Jardin de pluie



Clôturer le terrain - les limites avec l'espace public

PLUI

Article 6 (Dispositions communes à toutes les zones) du PLUI - Les clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du conseil communautaire, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Cette délibération figure dans la chemise 1a du présent dossier de PLUi-h.

1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté fin.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Sauf impossibilités techniques, hors agglomération, les portails devront être implantés en retrait, à une distance minimale de 5 mètres des voiries ou emprises publiques départementales. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

2. Composition et hauteurs

La hauteur de la clôture créée et/ou du portail installé doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes.

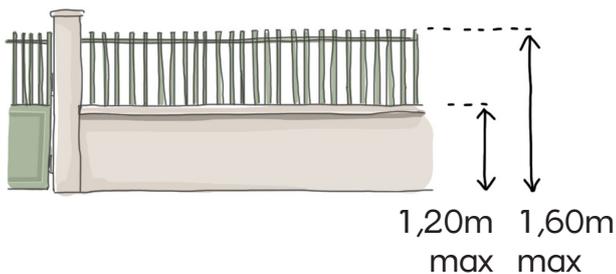
• **À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique :**

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure,
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté d'une grille ouvragée,
 - d'un grillage de couleur foncée ou d'un dispositif à claire-voie.
- Les grillages devront être doublés de haies vives d'essences locales variées conformément à la liste d'essence de l'OAP «Lisières Urbaines».

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1,60m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées sur un linéaire ponctuel, notamment pour les propriétés situées à l'angle de deux voies ou pour être en cohérence avec la hauteur des murs mitoyens.



PA 10

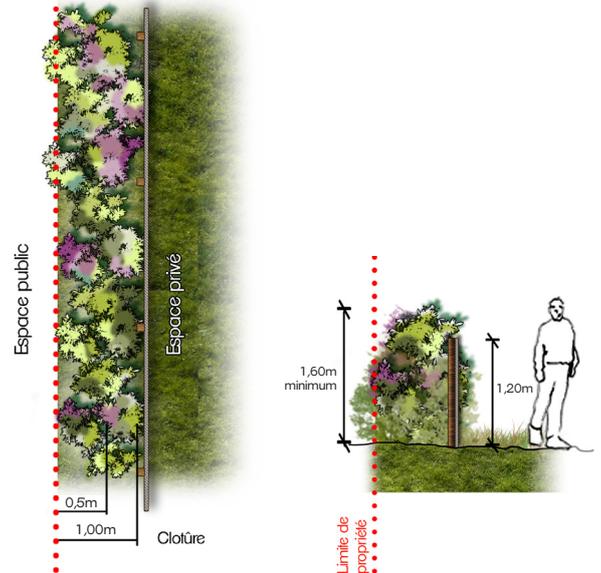
Les clôtures soumises à prescriptions identifiées sur le plan réglementaire graphique (PA10-2) sont obligatoires et devront apparaître dans le permis de construire.

Pour les lots 18, 25 et 37, la construction d'un mur plein d'une hauteur de 1,20m est obligatoire sur les limites indiquées. Ce muret devra être enduit dans une teinte identique à celle de la construction.

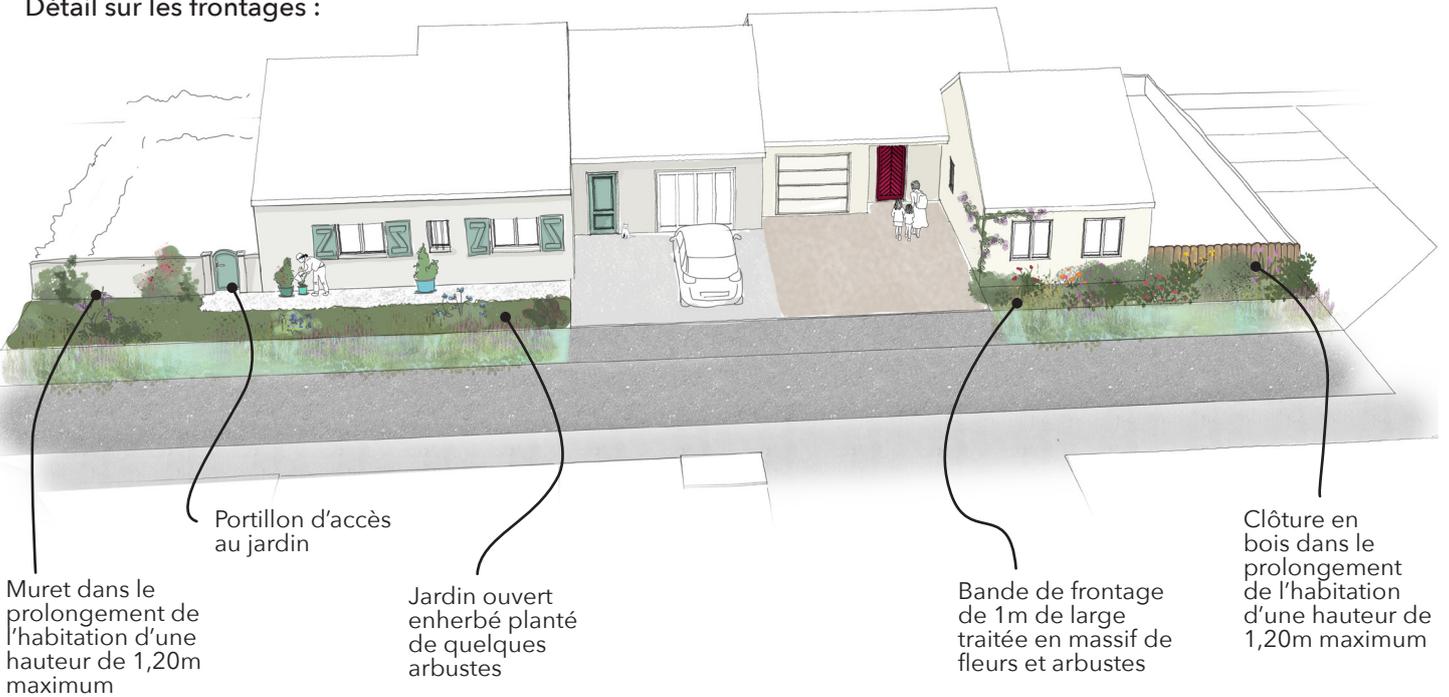
Pour les lots 14, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 49, 51, 52, 63, 64, 65, 66, 68, 72 et sur l'îlot MIG, la plantation d'une haie est obligatoire sur les limites indiquées. Cette haie doit au moins atteindre une hauteur de 1,60m et sera composée d'au moins 3 essences différentes conformes à la liste d'essences de l'OAP «Lisières Urbaines». Ces haies pourront être doublées d'un grillage de ton foncé ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,20m. Le grillage sera implanté derrière la haie, avec un retrait de 1m de la limite de parcelle.

Pour les lots 38 à 47 et 73 à 76, la réalisation d'une bande de frontage devant la construction est obligatoire. Le frontage est une surface non close de la parcelle situé entre la construction et la limite de parcelle avec la voie. Cette surface devra être plantée d'une association de petits arbustes et d'herbacées adaptés au terrain et à l'exposition. Si une clôture est souhaitée par les acquéreurs, elle sera positionnée dans l'alignement de la façade et ne devra pas dépasser une hauteur de 1,20m.

Détail sur l'implantation de la haie et du grillage en limite sur espace public :



Détail sur les frontages :



Herbier des frontages

Petits arbustes ornementaux :

- 1 - Hortensia annabelle
Hydrangea annabelle
- 2 - Rosier arbustif Iceberg
Rosa Iceberg
- 3 - Fuschia
Fuchsia magellanica Riccartonii
- 4 - Osmanthe
Osmanthus burkwoodii
- 5 - Viorne
Viburnum carlesii



Vivaces :

- | | |
|--|---|
| 1 - Aster
<i>Aster amellus</i> | 7 - Gaura
<i>Gaura lindheimeri</i> |
| 2 - Euphorbe
<i>Euphorbia characias</i> | 8 - Pivoine
<i>Paeonia lactiflora</i> |
| 3 - Fenouil
<i>Foeniculum vulgare</i> | 9 - Rose trémière
<i>Alcea rosea</i> |
| 4 - Hélébore
<i>Helleborus niger</i> | 10 - Herbe aux écouvillons
<i>Pennisetum orientale</i> |
| 5 - Hemerocalle
<i>Hemerocallis fulva</i> | 11 - Eulalie
<i>Miscanthus sinensis</i> |
| 6 - Iris
<i>Iris barbata</i> | 12 - Panic
<i>Panicum virgatum</i> |



Vivaces couvre-sols :

- 1 - Géranium vivaces
Geranium maccrorrhizum
- 2 - Lierre
Hedera helix
- 3 - Alchemille
Alchemilla mollis
- 4 - Fleur des Elfes
Epimedium versicolor
- 5 - Pervenche
Vinca minor



Grimpantes :

- 1 - Chèvrefeuille
Lonicera japonica Halliana
- 2 - Clématite
Clematis montana
- 3 - Rosier liane
Rosa Wedding Day
- 4 - Akébia
Akebia quinata
- 5 - Hortensia grimpant
Hydrangea petiolaris



Plan réglementaire et détail des clôtures



VILLEDOUX
Schéma d'aménagement
Opération "Champs du bois"
Juillet 2022
Echelle 1/500ème - A1
PRI 0-2 - Plan réglementaire

0 m 5 10 15 20 25

Raccés et stationnement :

- Deux places de stationnement fixes non closes et accès au lot (dimensions : 5m x 5m - 6m x 5m - 6m x 6m)
- Deux places de stationnement non fixes non closes et accès au lot (5m x 6m) et transition admissible
- Stationnements réglementaires à positionnement sur la limite de l'ilot
- Stationnement externalisé

Raccés piéton à la parcelle
Des les extensions bénéficient de deux places de stationnement privées numérotés à moins de 50m de leur parcelle.

Implantation et volumétrie des constructions :

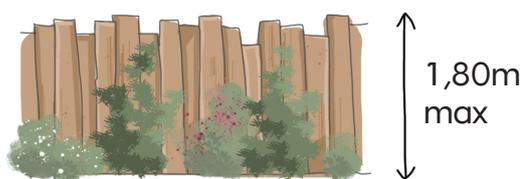
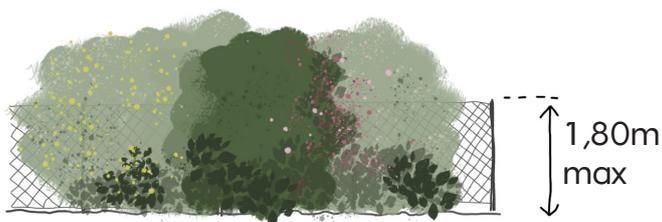
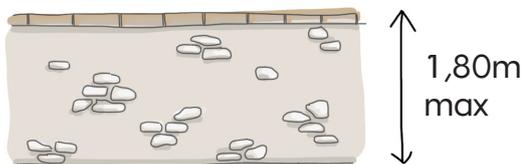
- Acarache bâlée obligatoire en limite
- Acarache bâlée obligatoire entre 0m et 3m de la limite de voisine
- Acarache bâlée obligatoire entre la limite sur voie et l'alignement de l'aire de stationnement (à 5m ou 6m de la limite sur voie selon l'emprise des stationnements)
- Construction limitée à un Rez-de-Chaussée pour les lots 1, 2 à 10, 77 et 78
- Zone non constructible de 2,50m de large permettant la gestion des eaux pluviales
- Zone non constructible de 2,50m ou 3,60m de large selon les terrains permettant la plantation d'une haie

Clôtures :

- Frontage imposé
- Plantation obligatoire d'une frange végétale dense sur une largeur de 2,50 ou 3,60m.
- Plantation obligatoire d'une haie vive en limite de parcelle.
- Construction obligatoire d'un mur plein d'une hauteur de 1,20m

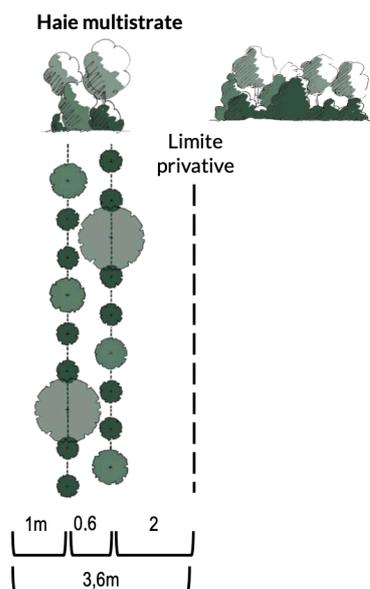
GpM

Clôturer le terrain - les limites séparatives



Clôture en bois doublée de plantations pouvant répondre à la mention «dispositif de qualité» autorisé dans le PLU.

Détail sur la plantation des haies denses en fond de parcelle :



PLUI

Article 6 (Dispositions communes à toutes les zones) du PLUI - Les clôtures :

1. Généralités (se reporter à la page .. du présent CPAUPE)
2. Composition et hauteurs

• En limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein,
- d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité. Dans ce cas, elles doivent être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences de l'OAP «Lisières Urbaines».

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,80m.

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

Les clôtures implantées en limite avec les zones naturelles (N) ou agricole (A) devront être composées d'un grillage doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences de l'OAP «Lisières Urbaines».

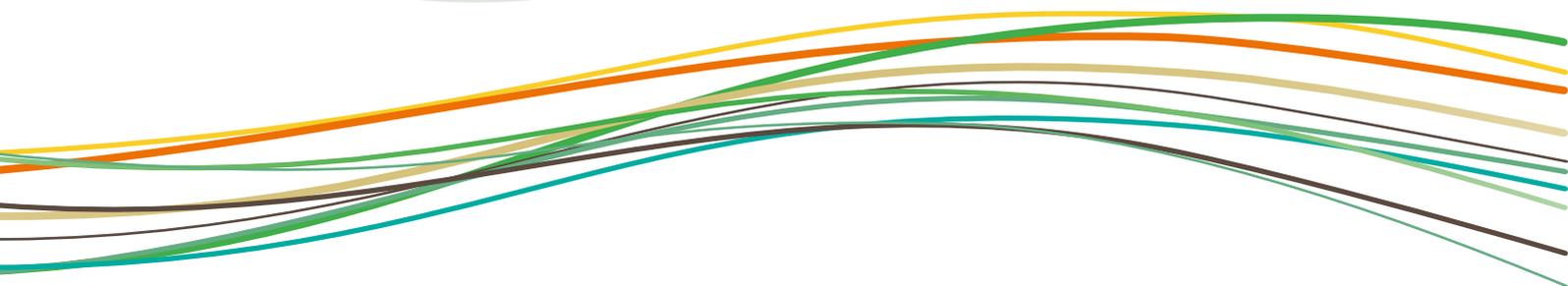
PA 10

Les clôtures soumises à prescriptions identifiées sur le plan réglementaire graphique (PA10-2) sont obligatoire et devront apparaître dans le permis de construire.

Pour les lots 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 67, 68, 73, 74, 75, 76, 77 et 78, la plantation d'une haie dense en fond de parcelle est obligatoire. Pour les lots 1 et 3 à 10, cette haie aura une largeur de 3,60m minimum. Pour les lots 11, 15 à 17, 67, 68, 77 et 78 cette haie aura une largeur de 2,50m minimum. Elle sera composée de 2 rangées d'arbres et d'arbustes disposés selon le croquis à droite. Cette haie pourra si besoin être doublée d'une clôture implantée en limite. Cette haie sera composée d'au moins 5 essences différentes conformes à la liste d'essences de l'OAP «Lisières Urbaines».



Prescriptions Architecturales





Construire sur le terrain

PA 10

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités :

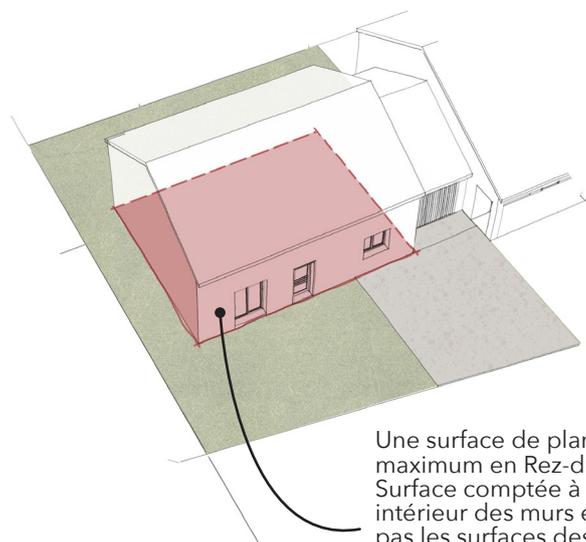
Les constructions autorisées dans le lotissement sont les habitations individuelles et leurs annexes (garage, abris de jardin,...), les clôtures, les piscines, les aires de stationnements et les terrasses.
 Il ne sera réalisé qu'un seul logement par lot.
 La surface de plancher maximale autorisée pour chaque terrain est définie dans le tableau de répartition des surfaces ci-dessous.

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

SUPERFICIE (m ²)	NOMBRE DE LOTS	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE (m ² /LOT)	SURFACE DE PLANCHER TOTAL (m ²)
LOT < 155 m ²	10	95	950
LOT < 250 m ²	15	110	1650
LOT < 300 m ²	23	120	2760
LOT < 350 m ²	14	135	1890
LOT < 400 m ²	9	145	1305
LOT < 500 m ²	4	155	620
ILOT MIG	1	200	200
ODF 69	1	110	110
ODF 70	1	110	110
ODF 71	1	110	110

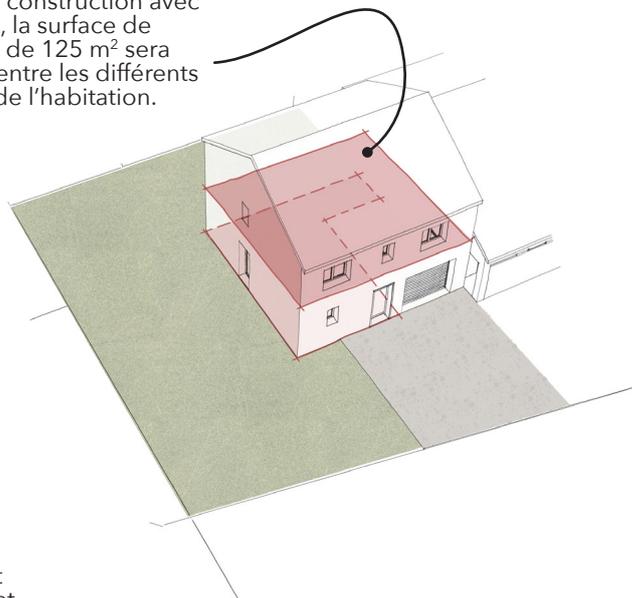
TOTAL	79		9705
--------------	-----------	--	-------------

Exemple pour un terrain de 280 m² :



Une surface de plancher de 125 m² maximum en Rez-de-Chaussée.
 Surface comptée à partir du nu intérieur des murs et ne comprenant pas les surfaces des garages, caves et greniers.

Pour une construction avec un étage, la surface de plancher de 125 m² sera répartie entre les différents niveaux de l'habitation.



Adapter la hauteur de la construction au site

PLUI

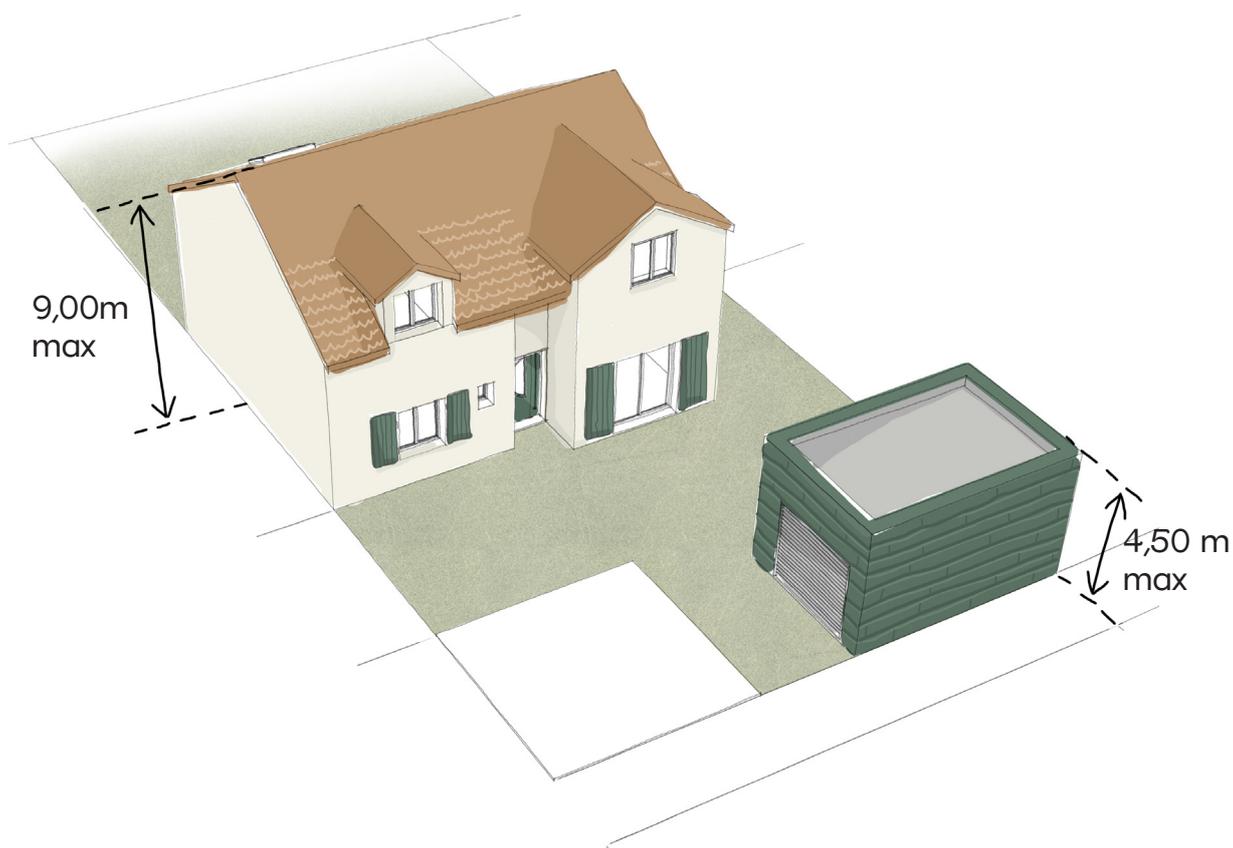
Article 1AU 4 et U4 : Règles volumétriques et d'implantation :

1. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'annexe est fixée à 4,50m.

OAP du secteur :

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faîtage.



Implanter l'habitation sur le terrain

PLUI

Article 1AU 4 Règles Volumétriques et d'Implantation :

2. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Le projet s'implantera librement sur le terrain d'assiette.

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte,...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).

Accroche bâtie en limite sur emprise publique :



PA 10

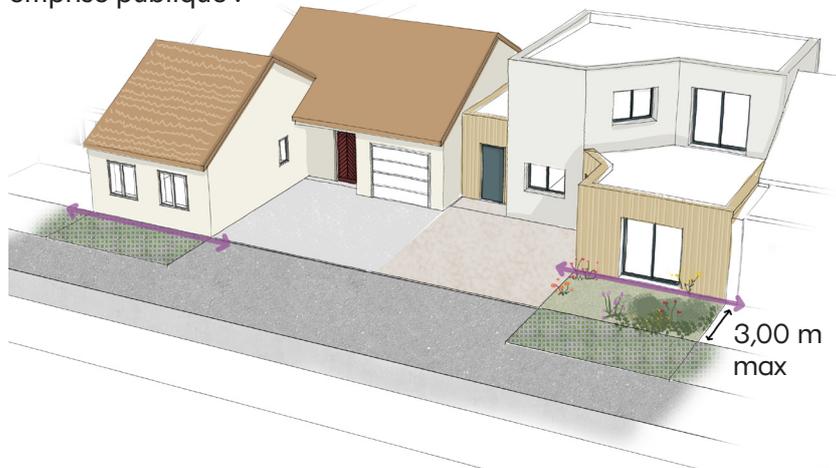
Sur le plan réglementaire (PA 10-2) il est prévu des accroches bâties obligatoires sur certaines limites avec l'espace public.

Pour les lots 2, 27, 28, 29, 30, 31, 58, 59, 60, 61 et 62, une accroche bâtie en limite d'emprise publique est obligatoire. Cette accroche doit obligatoirement être marquée par une partie de la façade principale. Les décrochés de façade sont autorisés mais doivent avoir un linéaire inférieur à la partie de façade en limite.

Pour les lots 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 73, 74, 75 et 76, une accroche bâtie entre 0m et 3m de la limite sur voie est obligatoire. Cette accroche peut être marquée par un volume secondaire de la construction à condition qu'il soit accolé au volume principale. Une annexe ou un garage séparé ne suffit pas au respect de cette accroche bâti.

Pour les lots 1 et 3 à 8, une accroche bâtie est obligatoire dans l'intervalle entre la limite sur voie (0m) et à l'alignement de l'aire de stationnement réalisée sur la parcelle (environ 5m ou 6m de la limite de parcelle). Cet alignement est indiqué sur le plan réglementaire.

Accroche bâtie entre 0m et 3m de la limite sur emprise publique :



Accroche bâtie entre la limite sur voie (0m) et l'alignement de l'aire de stationnement :



PLUI

Article 1AU 4 et U4 Règles Volumétriques et d'Implantation :

3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront s'implanter au moins partiellement sur une des limites séparatives (le retrait devra respecter 2m minimum) ou en respectant un retrait minimum de 2m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat, ni aux piscines.

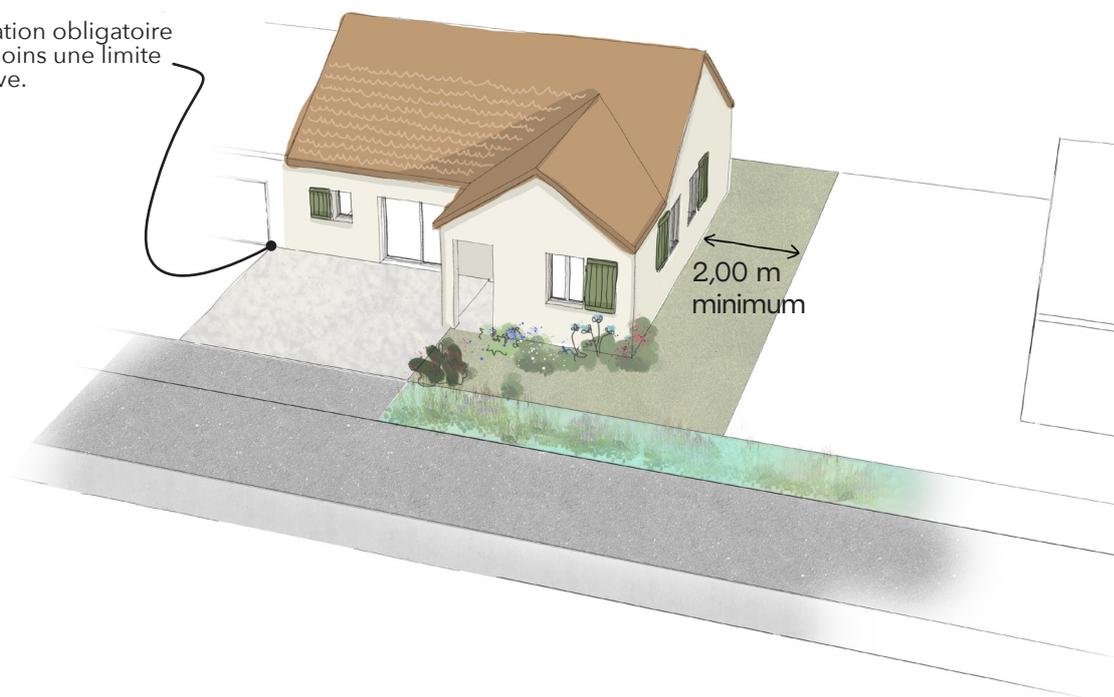
Des implantations différentes peuvent être imposées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte,...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).

En zone U4 :

Des implantations différentes peuvent également être imposées :
- pour des raisons d'intégration paysagère (arbre à protéger...) ou architecturale (isolation extérieure, confort thermique d'été...).

Implantation obligatoire sur au moins une limite séparative.



PLUI

Article 1AU 5 et U5 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale :

1.1 Règles générales des constructions nouvelles et existantes

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les annexes et extensions à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les couleurs, il faudra se référer à la palette de couleurs de l'Aunis réalisée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime.

1.2 Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents de la construction principale.

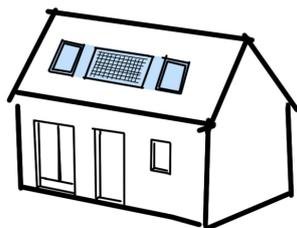
La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect gratté fin.

Exemple de pose des panneaux photovoltaïques par rapport aux ouvertures de la façade :

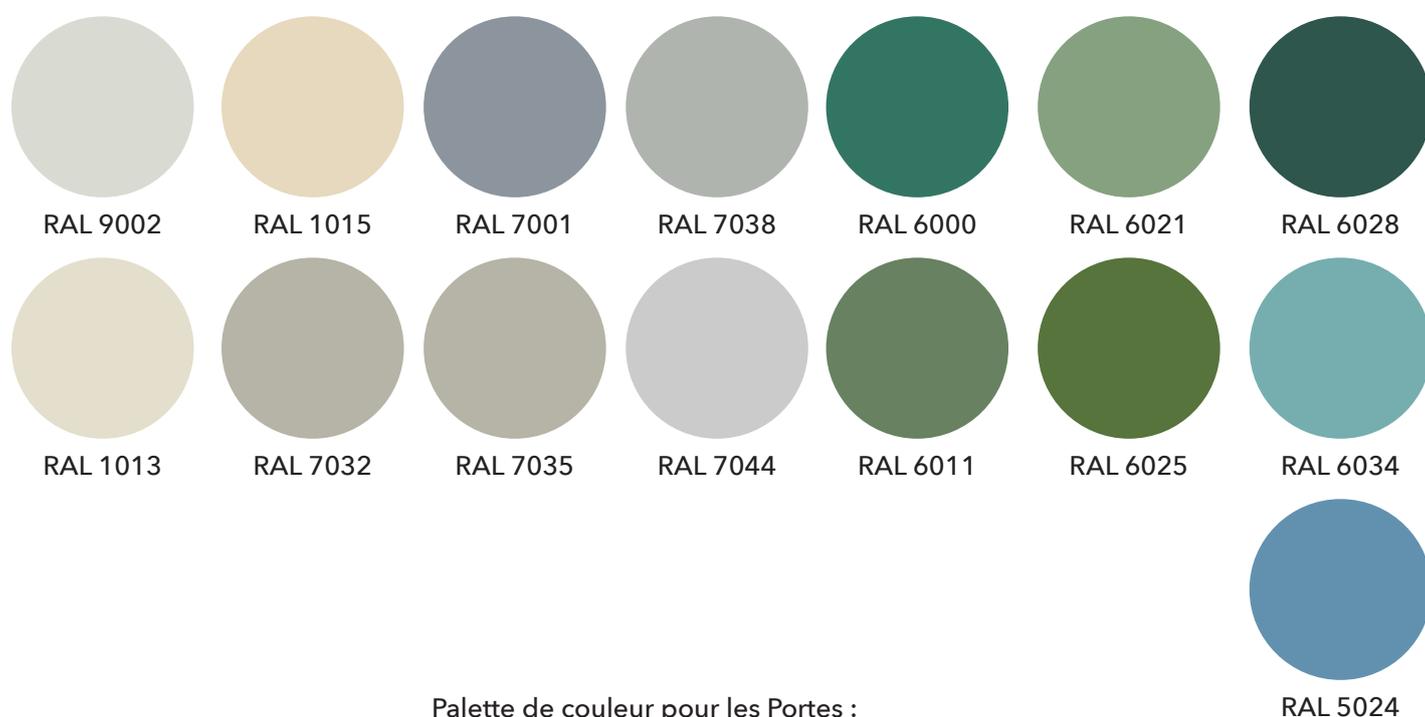


Nuancier - Palette de couleurs de l'Aunis

Palette de couleur pour les Fenêtres :



Palette de couleur pour les Volets :



Palette de couleur pour les Portes :



Stationner sur le terrain

PLUI

Article 1AU 6 Obligations de réalisation d'aires de stationnement :

Pour les constructions nouvelles, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant à l'importance du projet pour toutes les destinations admises dans la zone, excepté pour la sous-destination «Logement», pour laquelle il est exigé 2 places de stationnement par logement créée.

PA 10

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, une aire de stationnement dit «places de midi» sera aménagée sur chaque terrain du lotissement. Les acquéreurs devront respecter l'emplacement et les dimensions indiqués au plan réglementaire pour réaliser ces places. Les dimensions varient de 5m à 6m de largeur et de 5m à 6m de profondeur et sont déterminées en fonction de la largeur de la voie qui permet d'y accéder et des aménagements paysager de l'espace public.

Pour les lots 7, 8, 12, 13, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 32, 35, 36, 48, 50, 51, 52, 56, 57, 77 et 78, une modification de l'emplacement de l'aire de stationnement est admise à condition d'être positionnée sur une des limites latérales du lot ou pour les lots 21 et 51 sur un des emplacements proposés.

Pour le lot 69, les aires de stationnement seront à positionner librement sur la parcelle.

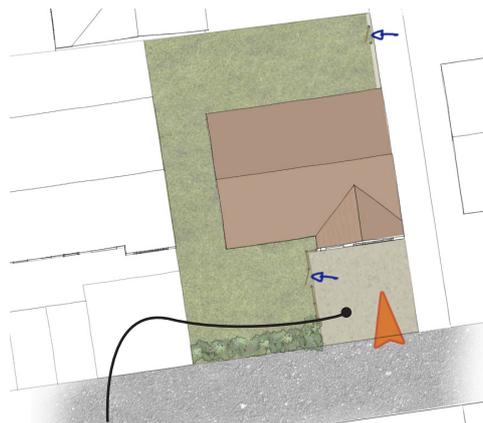
Pour l'îlot MIG, il devra être prévu une aire de stationnement de 2 places pour chaque logement créé. Ces aires de stationnement seront à positionner librement en fonction du découpage de l'îlot mais devront avoir un accès direct depuis la voie.

Ces places devront rester non closes et non bâties mais elles pourront être couvertes par une pergolas ou un carport en bois. Un portail pourra être installé derrière les places de midi, à 5m ou 6m de la limite de parcelle en fonction des dimensions définies.

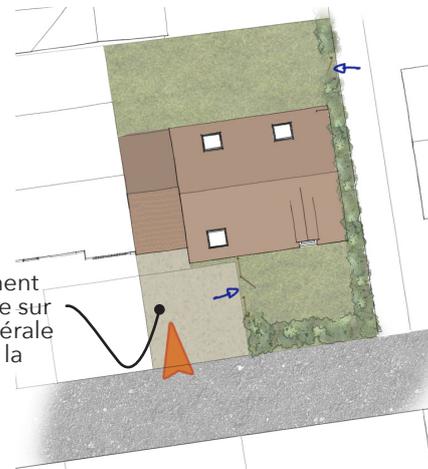
Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, les aires de stationnement, les allées de garage et les circulations sur les parcelles seront en matériaux perméables (calcaire, gravillons compactés, pavés enherbés, mélange terre-pierre...).

Les lots 27 à 31 et les lots 58 à 62 sont des terrains externalisés. Des aires de stationnement pour ces lots sont prévues sur des placettes à moins de 50m des terrains afin de permettre le stationnement obligatoire. Il est prévu 2 places de stationnement privées pour chacun des logements. Une de ces places sera réalisée en pavés engazonnés et devra être conservée ainsi, l'autre de dimensions élargies et en revêtement perméable pourra être couverte par un carport ou une pergolas en bois, à condition de faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Modification de l'emplacement de l'aire de stationnement :



Aire de stationnement positionnée sur la limite latérale droite de la parcelle.



Aire de stationnement positionnée sur la limite latérale gauche de la parcelle.

Exemple de pergolas ou carport en bois :



Matériaux autorisés pour le revêtement de l'aire de stationnement :



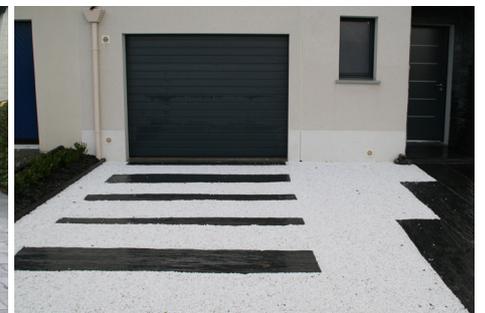
Pavés enherbés



Mélange terre-pierre



Pavés sur lit de sable



Graviers ou Stabilisé

Stationnements externalisés :

Accès piéton aux logements depuis les stationnements

Stationnements réalisés en pavés engazonnés - 1 place par logement.

Stationnements en béton poreux pouvant être couverts d'un carport ou pergolas bois sous réserve d'une demande en mairie.

