

LOTISSEMENT COMMUNAL « REVION »

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE



OBJET DU REGLEMENT

La Ville du Lion d'Angers offre à l'achat 23 lots constituant le lotissement dénommé REVION suivant les critères définis dans le cahier des charges. Le présent règlement a pour OBJET d'organiser l'attribution des lots aux candidats à l'acquisition en toute impartialité à travers un tirage au sort.

Tout candidat intéressé acceptera sans aucune réserve, ni contestation, les dispositions du présent règlement.

Les prix de cession des lots, sont fermes et non négociables.

PRIX DE VENTE

Le prix de vente des lots est fixé comme suit, selon la délibération du 09/01/2023 du conseil municipal établissant un prix de cession allant de 220€/m² à 180€/m² TTC pour la partie constructible et 130€/m²TTC pour la partie non constructible.

	Surface constructible m ²	Surface non constructible m ²	Surface totale m ²	Tarif TTC
Lot n°1	502	0	502	90 360 €
Lot n°2	455	0	455	81 900 €
Lot n°3	437	0	437	78 660 €
Lot n°4	656	0	656	144 320 €
Lot n°5	784	0	784	172 480 €
Lot n°6	694	0	694	152 680 €
Lot n°7	510	0	510	91 800 €
Lot n°8	515	0	515	92 700 €

Lot n°9	435	0	435	78 300 €
Lot n°10	420	0	420	75 600 €
Lot n°11	437	0	437	78 660 €
Lot n°12	443	401	844	149 590 €
Lot n°13	308	497	805	132 370 €
Lot n°14	238	446	684	110 340 €
Lot n°15	235	429	664	107 470 €
Lot n°16	181	350	531	85 320 €
Lot n°17	446	637	1083	180 930 €
Lot n°18	504	0	504	90 720 €
Lot n°19	664	0	664	119 520 €
Lot n°20	526	0	526	94 680 €
Lot n°21	469	0	469	84 420 €
Lot n°22	437	0	437	78 660 €
lot n°23	349	0	349	62 820 €

Rappel : La contenance est approximative et susceptible d'être modifiée pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux de bornage ;

Le prix de vente comprend :

- Le Lot équipé avec ses branchements en limite de propriété :
 - o Eau potable, Eaux pluviales, Eaux usées, Electricité, Téléphonie
 - o Voirie d'accès
- Le 1er bornage de la parcelle (plan de vente)

MODALITES D'ATTRIBUTION

1- Dépôt des candidatures

Réception et délais :

Les candidats désireux d'acquérir l'un des 23 lots mis en vente dans l'opération doivent remplir les critères d'attribution définis par le cahier des charges et déposer leur candidature auprès des services de l'urbanisme de la Ville du Lion d'Angers, en remplissant la fiche de candidature mise à leur disposition au Service Urbanisme à l'adresse ci-dessous ou sur le site internet de la ville.

<https://www.leliondangers.fr/>

Mairie du Lion d'Angers

Place Charles de Gaulle

49220 Le Lion d'Angers

Chaque candidat ne peut prétendre qu'à un seul lot sous forme de vœux dans l'ordre de ses préférences. Les candidatures doivent être déposées entre le 01/02/2023 à 09h00 et le 31/03/2023 à 16h30, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, ou adressées par voie postale dans le même délai, le cachet de la poste faisant foi.

A l'issue de ce délai, le 31/03/2023 à 17h00, l'huissier de justice enregistrera et placera sous scellés les fiches de candidature.

Contrôle des dépôts :

2 ARCS, Huissiers de Justice associés, est chargé à l'issue du délai de réception des candidatures d'en établir la liste avant le tirage au sort et d'inclure cette liste au Procès-Verbal de tirage au sort.

2- Tirage au sort

Modalité du tirage :

Le 12/04/2023 les fiches de candidatures enregistrées par l'Huissier de Justice seront placées par ses soins dans une urne fermée. L'Huissier de Justice procède ensuite **à 17 heures**, un par un, à un tirage au sort ouvert au public, attribuant les 23 lots à chaque candidat en fonction du ou des vœux exprimés, dans l'ordre de ses préférences. Le tirage au sort se poursuivra jusqu'à attribution de la totalité des lots ou épuisement des candidatures dans l'urne.

Chaque candidature recevra un numéro par ordre de tirage, en cas de désistement le numéro suivant sera sélectionné.

Procès-verbal de constat :

Le tirage au sort sera pratiqué par l'un des Huissiers de Justice associés, 2 ARCS, et fera l'objet d'un Procès-Verbal de constat prenant rang aux minutes de l'Office. Ce Procès-Verbal mentionnera la liste des candidatures reçues, la liste des lots attribués et les coordonnées des attributaires, ainsi qu'éventuellement le ou les numéros des lots restés vacants.

3- Notification, rétractation et confirmation d'attribution des lots

Notification :

2 ARCS, Huissiers de Justice associés, au Lion d'Angers adressera, sous quarante-huit heures, aux candidats attributaires d'un lot un courrier, sous la forme recommandée avec demande d'avis de réception, les informant du lot leur étant attribué, y joignant un bulletin de rétractation. Sous huit jours maximum, un courrier simple sera adressé aux autres candidats afin de les informer de l'absence d'attribution de lot les concernant. Une copie du procès-verbal de tirage au sort, précisant les candidats attributaires d'un lot et le numéro de ce lot sera consultable.

Rétractation :

Les éventuelles rétractations seront recevables par écrit, ou bordereau complétées et signées tant à l'adresse des Services de l'Urbanisme Place Charles de Gaulle 49220 Le Lion d'Angers. Le délai de rétractation est de 15 jours francs, à compter du tirage au sort, soit au plus tard le 19/04/2023.

FICHE CANDIDATURE

Je soussigné(e),

Nom :

Prénom :

Adresse postale :

Adresse mail :

Numéro de téléphone :

ET

Nom :

Prénom :

Adresse postale :

Adresse mail :

Numéro de téléphone :

Souhaite candidater pour l'achat d'un lot dans l'opération d'habitat de « REVION » réalisé par la Commune du Lion d'Angers selon l'ordre de préférence ci-dessous :

Vœu 1 : Lot... Vœu 2 : Lot... Vœu 3 : Lot ...

M'engage à ne déposer qu'une candidature par foyer,

M'engage à acquérir en vue de construire ma résidence principale.

Atteste avoir pris connaissances du règlement écrit, du règlement graphique du lotissement et du présent règlement d'attribution des lots.

Le / /

Signature(s)



Maitrise d'Ouvrage :



Ville du Lion d'Angers
Place Charles de Gaulle - 49220 LE LION D'ANGERS

**Projet de construction d'un lotissement
23 lots à bâtir individuels
2 îlots pour des habitations collectives,
dont un pour l'habitat intergénérationnel**

**ROUTE DE SEGRE
49220 LE-LION-D'ANGERS**

PA 10.A PROJET DE REGLEMENT



HB ARCHITECTURES
5 RUE GARNIER 49100 ANGERS
06 45 37 24 69 - contact@hbarchitectures.fr
www.hbarchitectures.fr
N° SIRET 817 475 478 00019 RCS ANGERS
APE 7111 Z Activités d'Architecture
N° TVA Intracommunautaire : FR en cours

**PA 10.A PROJET DES REGLEMENT
Complément aux règles d'urbanisme**

DESSINE PAR :

GR

DATE :

03.02.202

ECHELLE(S) :

PLAN

PA 10.A

DOSSIER

F.57.PA

En sus du droit des tiers et du Document d'Urbanisme applicable sur le territoire de la commune de LE-LION-D'ANGERS, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement « QUARTIER REVION », devront se conformer aux règles particulières ci-après.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AU/1AUZ – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions
Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

1AU/1AUZ – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités
Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AU/1AUZ – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions
Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

1AU/1AUZ – 2.2 Types d'activités
Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU/1AUZ – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

- Les constructions devront s’implanter à l’intérieur des emprises constructibles suivant les indications portées au plan réglementaire PA10.B qui accompagne le présent règlement.
- Les garages seront édifiés dans le prolongement de l’habitation.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

3.1.3. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

En plus des exigences du Plan Local d'Urbanisme voir l'article 3.1.1

3.1.4. Limites séparatives

Voir l'article 3.1.1

3.2.1. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU/1AUZ – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

En plus des exigences du Plan Local d'Urbanisme :

4.1.2. Façades

Rapport vide plein

- Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades sur le dimensionnement des ouvertures, sur l’alignement des linteaux, des jambages, sur leurs formats (proportions et rythme) ainsi que sur la cohérence entre l’ensemble des façades de la construction elle-même. Les baies vitrées seront plus haute que large.
- Les façades orientées sur le jardin privatif pourront bénéficier d’ouvertures offrant un rapport vide plein différent des autres façades.
- Les constructions doivent être composées d’au plus 3 volumes simples présentant une emprise franchement rectangulaire avec un pignon n’excédant pas 8m50 de large, et un encuvement minimal de 40 cm (corps principal)

Matériaux et Couleurs

- Les enduits grattés, grattés fin, talochés sont autorisés, à réaliser en deux passes.
- Les enduits écrasés, projetés et lissés sont interdits
- Il est demandé 2 teintes maximum par projet. Les teintes devront être traitées en volume, afin d'avoir une distinction claire et nette des volumes. Les bandeaux de couleurs sont interdits. Prévoir une seule teinte par volume.
- Les enduits doivent être de couleur grège (E3,E6, ou E9 du nuancier départemental), et non "ton pierre", trop clair. Les bandes de couleur en enduit sont interdites
- Les revêtements en ou alu laqué ou type PLX dont les profils reprennent ceux du zinc sont autorisés.
- Les revêtements de façade sont à poser verticalement
- Les revêtements en bardage bois exotique ou PVC sont interdit.
- Les menuiseries doivent être gris-brun ou gris-vert, une ou deux nuances plus foncées que les façades. Elles ne doivent pas être gris anthracite, urbaines et banalisantes ou blanches.
- Les volets et les volets roulants doivent être de la même teinte que les menuiseries.
- Les coffrets de volets roulants extérieurs sont interdits.
- Il conviendra d'intégrer dans l'architecture du projet, les éléments de brise soleil éventuel pour éviter la surchauffe d'été. Ces éléments s'ils existent devront être inscrit dans la continuité du volume et recevoir les mêmes traitements que les façades (matériaux et couleurs).

4.1.3. Toitures

Types de toiture

- Le nombre de type de toiture sera limité à 2 maximum par projet.
- Les toitures 2 pentes ou terrasse sont autorisées. (voir PLU)
- Les toitures mono pente, asymétrique ou cintrées sont interdites.
- La toiture du corps du bâtiment principal doit être à 2 pentes (pignons symétriques), le faitage dans le sens de la plus grande longueur
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont permis uniquement sur les volumes secondaires, si enchâssés entre 2 volumes toits pentus)
- Les faitages des maisons seront impérativement parallèles à la limite de propriété par où se réalisera l'accès principal. Respect des pentes PLU impératif. Il sera demandé un alignement des pentes en mitoyenneté selon avancement des constructions.
- Les fenêtres de toit sont à encastrier.
- Les panneaux photovoltaïques sont à intégrer à l'architecture.

Matériaux

- L'ardoise naturelle de classe 1 et 2 (ou équivalent selon normes) sont autorisées.
- Les ardoises doivent être naturelles et non synthétiques, avec des crochets de teinte sombre et mate.
- Le faitage doit être soit à lignolet, soit en tuiles à emboîtement ou terre cuite, avec crêtes et embarrures au mortier.
- Les revêtements en zinc ou alu laqué ou type PLX dont les profils reprennent ceux du zinc sont autorisés.
- Les revêtements en bac aciers mats sont autorisés en couverture des volumes secondaire, à condition qu'ils soient à façon de joints debout.

Gestion des Eaux pluviales

- Nous attacherons une importance particulière à la gestion des eaux pluviales. Les éléments apparents (gouttière, descendants devront être en Zinc ou ALU Laqué.
- Les trop-pleins seront en Zinc ou ALU Laqué. Le PVC est interdit.
- Pour les volumes en toiture terrasse, afin d'éviter les boîtes à eaux le plus possible, les descendants devront être à l'intérieur du volume (annexe). Les couvertines seront en Zinc ou ALU laqué en cohérence avec le projet. (Menuiseries extérieures et appuis de fenêtres). Le PVC est interdit.

Gestion des sorties de toiture

- Les sorties de toitures devront être intégrées et dessinées sur le plan masse du constructeur. Ces dernières devront être le moins visibles possible depuis le chemin d'accès. Les éléments de type hertziens, s'ils existent seront à intégrer en intérieur et seront donc non visible depuis l'extérieur. Les paraboles seront à placer en dessous des bas de pentes et non visible du domaine public.

4.1.4. Clôtures

- Les clôtures devront impérativement être intégrées dans un végétal travaillé, naturel et persistant (3 essences locales maximum). La composition des plantations en limite devra être multi variétales. La clôture grillagée n'est pas une obligation. Si elle existe, cette dernière devra être relativement simple de type grillage à mouton d'une hauteur de 1m50. La haie libre est à privilégier.
- Cela concerne l'ensemble des limites de propriété signalé sur le plan réglementaire PA10.B associé au présent dossier
- Les murs de clôtures ne doivent pas excéder 1,8 mètres de hauteur, doivent être enduits avec un enduit de type E9 du nuancier départemental, et doivent être couronnés par un chapeau maçonné bombé. (galettes préfabriquées béton interdites)
- Les grillages doivent être souples losangés ou de type grillage à mouton, galvanisé (non plastifiés).
- La couleur privilégiée sera du gris. Les portillons et portails seront de mêmes hauteurs que les clôtures.
- Les clôtures en treillis soudées et les lames d'occultation plastiques sont interdites, de même que les palissades horizontales en plastique ou en métal.
- La mise en place de clôture alternative est partiellement autorisée pour gérer les vis à vis direct depuis les espaces de vie, s'ils existent.
- Plantes grimpantes sur ganivelles bois ou Palissade de fruitiers
- La hauteur maximale autorisé des clôtures est de 1m50

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Non réglementé.

1AU/1AUZ – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cadre de la nouvelle réglementation RE 2020, qui prendra la suite de la RT 2012 des Janvier 2022, il est impératif de prendre en compte les notions suivantes dans chacun des projets :

- Effectuer une implantation optimisée du bâti.
(protection vent, ouvertures au Sud, protection au Nord, agencement par zone)
- Travailler l'enveloppe du bâti.
(forme simple, isolation avec inertie, gestion de la perméabilité à l'air)
- Gérer le confort d'été
(protection solaire, inertie thermique, ventilation, bioclimatique)
- Intégrer un mode de chauffe performant
(Chaudière gaz ou hybride + Solaire ou thermique, BEC Thermo + Poêle à granulés, PAC Air Eau...)
- Ventiler correctement
(Mise en place d'une VMC double flux pour récupérer la chaleur)
- Éclairer correctement
(Favoriser l'apport de lumière naturelle, Mise en oeuvre d'éclairage avec des LED)
- Intégrer l'énergie renouvelable (EnR)
(Chaudière bois, poêle à bois, panneaux solaires, photovoltaïques, PAC)

1AU/1AUZ -ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU/1AUZ – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

En plus des exigences du Plan Local d'Urbanisme :

- Il est impératif de favoriser l'infiltration pour l'ensemble des lots libres (Loi sur l'Eau)
- L'imperméabilisation de la parcelle devra être de 35% maximum.
- X étant la surface imperméable (annexe, construction, terrasse non perméable)
- Y étant la surface de la parcelle
- Rapport X/Y = Inférieur à 35%

1AU/1AUZ – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

GESTION DU PAYSAGE EN MITOYENNETE

- La gestion des espaces non bâtis devra être réalisée ensemble, entre voisin, afin de gérer au mieux des questions d'intimité. L'objectif commun est de privilégier l'intimité des vues à hauteur d'homme en RDC et depuis l'étage de la maison.

JARDIN

- En cohérence avec les éléments existants conservés, il convient de prolonger l'esprit végétal du lieu. Les haies bocagères seront réalisées avec des sujets variés et d'essences locales au niveau des clôtures.
- Globalement, la palette végétale est libre. Il est impératif de planter à minima 1 arbre à haute tige.

- Les arbres et notamment les fruitiers doivent être de type commun (cerisiers à feuilles pourpres interdits)
- Il est important d'anticiper les dimensions de l'arbre choisi à l'âge adulte pour évaluer la future ombre portée du sujet sur l'ensemble des habitations y compris riveraines.
- Orientation des vues vers le fond de parcelle
- Terrasse en prolongement du séjour. Les terrasses perméables sont fortement encouragées au regard de l'imperméabilité de la parcelle de 35%.
- Éléments annexes de rangement sont limitées à 1 par lot. Elles devront être traitées dans l'esprit architectural de la construction principale en continuité ou dans le fond de parcelle
 - PVC, Bardage tôle ou bois sont interdit.
- Les annexes de type chalet ou d'une autre expression sont proscrites.
- En relation avec l'aménageur, une attention particulière devra être prise pour le module boîte à lettre / coffret technique. Il sera localisé en limite de parcelle. L'ensemble sera défini comme un module unique.
-

1AU/1AUZ – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucuncas être déversées dans le réseau des eaux usées.

1AU/1AUZ - Article 6 Stationnement

En plus des exigences du Plan Local d'Urbanisme :

- Chaque parcelle disposera de 3 places de stationnements, sur une enclave privative avec accès direct à la voirie, dont 1 couvert ou fermée.
- Les garages en sous-sol ou semi enterrés sont interdits.
- Les places de stationnements extérieure en enclave privative, non closes (30m2 d'emprise au sol) seront réalisées avec des matériaux perméables préservant l'infiltration des eaux de pluie et l'esprit naturel du hameau.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU/1AUZ -ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU/1AUZ – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En plus des exigences du Plan Local d'Urbanisme :

- Les accès établis au plan des prescriptions graphiques ne pourront être modifiés. Aucun accès complémentaire de véhicule ne sera autorisé.

1AU/1AUZ – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AU/1AUZ -ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU/1AUZ – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

8.1.2. Energie

Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

8.1.3. Electricité

Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

8.1.4. Assainissement

Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

1AU/1AUZ – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

1AU/1AUZ – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

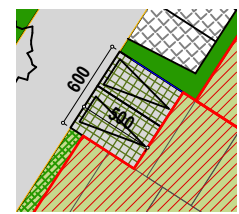
Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications

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

Les surfaces des lots sont définitives.

Les surfaces de plancher sont de surfaces maximales autorisées à construire.

N° LOT	Repartitions	Superficie (m ²)	Surface de Plancher (m ²)
M1	Lot à bâtir	502	300
M2	Lot à bâtir	455	280
M3	Lot à bâtir	437	280
M4	Lot à bâtir	656	350
M5	Lot à bâtir	784	380
M6	Lot à bâtir	694	350
M7	Lot à bâtir	510	320
M8	Lot à bâtir	515	320
M9	Lot à bâtir	435	280
M10	Lot à bâtir	420	280
M11	Lot à bâtir	437	280
M12	Lot à bâtir	844 (<i>surface constructible 443</i>)	400
M13	Lot à bâtir	805 (<i>surface constructible 308</i>)	400
M14	Lot à bâtir	684 (<i>surface constructible 238</i>)	350
M15	Lot à bâtir	664 (<i>surface constructible 235</i>)	350
M16	Lot à bâtir	531 (<i>surface constructible 181</i>)	320
M17	Lot à bâtir	1083 (<i>surface constructible 446</i>)	400
M18	Lot à bâtir	504	300
M19	Lot à bâtir	664	350
M20	Lot à bâtir	526	320
M21	Lot à bâtir	469	280
M22	Lot à bâtir	437	280
M23	Lot à bâtir	349	250
ILOT A	Habitat collectif	1014	1500
ILOT B	Habitat collectif	3188	4000
TOTAL		17607	12920



Emprise de 2 places de stationnement lot 1 à lot 23

- LEGENDE**
- Emprise Construction
 - Accroche - Accès au Lot obligatoire
 - Zone non constructible



CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES & PAYSAGERES

Lotissement Révion

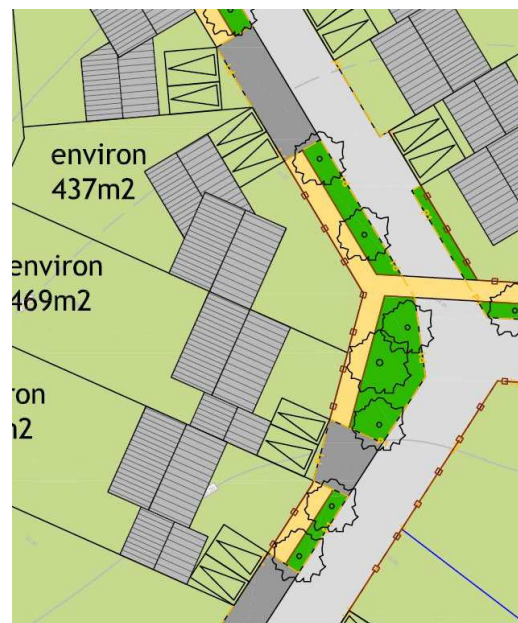


Les entrées des lots – accès et stationnement

Chaque lot devra comporter 2 places de stationnement aériennes non closes et 1 place couverte. Par stationnement couvert, on entend garage, préau, couverture par pergola végétalisée.

La gestion du stationnement couvert sous la forme d'un préau ou d'une pergola est vivement souhaitée et préférée aux garages dont les taux d'utilisation effective pour les stationnements sont très faibles. En revanche, la conception du projet devra intégrer le besoin d'espaces annexes de type cellier ou ateliers éclairée naturellement et d'abri vélos.

Les emplacements non clos sont figés et indiqués sur chaque parcelle. L'espace devra être ouvert, et ne pourra être clos par un portail. Le double garage est autorisé avec une seule porte.



La gestion des eaux pluviales

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, ces eaux seront traitées à la parcelle. Il sera préférable de limiter au maximum les surfaces non perméables afin de réduire les mesures compensatoires. Les surfaces non perméables peuvent être : les toitures, les allées, les terrasses, les stationnements...

Les circulations (accès au garage, allée, stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées de mélange terre-pierres, stabilisé...

Il sera proscrit les matériaux en enrobé, en enrobé drainant, en béton drainant et les pelouses synthétiques.

L'eau non infiltrée sera dirigée vers des ouvrages d'infiltrations (noue, tranchée drainantes, puisards, cuve enterrée pouvant servir pour l'arrosage du jardin...).

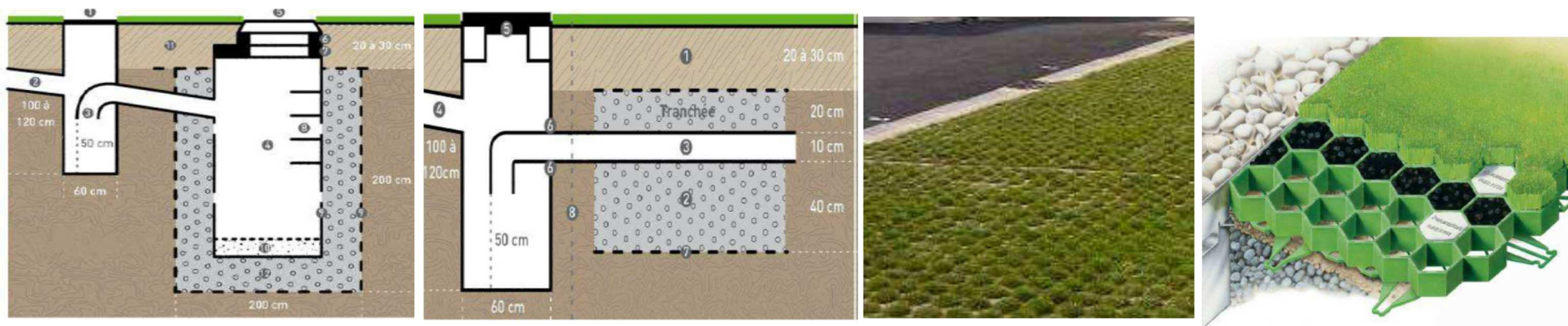
Intégrer la mise en place de système de récupération et de stockage des eaux de pluie (enterré ou aérien) pour l'arrosage du jardin.



Les allées/terrasses/accès imperméabilisés et les toitures des futurs projets devront être pris en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée. Les ruissellements issus de ces surfaces devront être raccordés aux ouvrages d'infiltration et/ou ouvrages de régulation préconisés au travers du zonage eaux pluviales afin de ne pas impacter le réseau communal aval.

Si le projet d'aménagement des accès/terrasses se met en place après avoir installé les mesures compensatoires eaux pluviales alors il est imposé :

- d'utiliser un matériau perméable pour l'aménager
- ou de rediriger les ruissellements à un ouvrage d'infiltration.



Exemple de mesures compensatoires permettant de gérer les eaux pluviales (puisards, tranchée drainantes et pavés engazonnés)

Les clôtures

L'objet est de préserver l'esprit végétal du site, tout en favorisant l'intimité de chacune des parcelles. Le végétal sera à privilégier. Les clôtures participeront à l'ambiance du quartier et seront spécifiques en fonction de la typologie de l'espace public (voirie principale, voirie secondaire, courette, espace naturel...). Sur l'ensemble du quartier, les clôtures en PVC, aluminium et en maçonnerie seront proscrites.

Voirie principale : Les clôtures en bois ajouré d'une hauteur de 1m20 seront implantées en recul de 1m du bord de la parcelle, avec plantation d'une haie variée en bord de trottoir. Ces travaux seront effectués à la charge de la Commune. Les propriétaires de chaque lot devront en assurer l'entretien, le bon développement et le remplacement à l'identique des végétaux sur leur parcelle.



Voirie secondaire : Absence de clôture en limite avec l'espace public. Il sera toléré, la mise en place de clôture dans l'alignement des constructions.

En zone inondable : Clôture légère de type clôture à mouton ou ganivelle doublée d'une haie champêtre.



En limite séparative de lot : Clôture en grillage double ou simple torsion doublée d'une haie variée ou de grimpances. Il sera incité à créer une haie avec des fruitiers palissés.

La végétation de la parcelle

Les végétaux utilisés devront s'intégrer dans le tissu végétal existant. Aussi, les essences locales et les arbres fruitiers seront privilégiés, de même que les vivaces ou les annuelles spontanées qui participent à la biodiversité.

La plantation d'un arbre fruitier et d'un arbre à haute tige seront imposées sur chacune des parcelles.

Les plantations (haie de mitoyenneté, massif du jardin, arbres...) seront choisies pour leur adaptation au sol et au climat car elles nécessitent moins d'entretien (pour les haies : 3 essences différentes minimum), pour les arbres : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers...

Pour la plantation des arbres, ils devront être choisis en fonction de leur développement (emprise du houppier par rapport à la façade, l'ombre portée...).

La végétalisation des constructions elles-mêmes au travers de plantes grimpantes est vivement encouragée sur la façade, structure, pergola... Elle procurera de l'ombre en été (confort d'été), limite l'impact des constructions...

Eviter le gazon soigné car il implique des tontes régulières et une consommation d'eau. Préférer un traitement de type prairie en accord avec l'environnement.

Pour le paillage des massifs et haies, l'utilisation de bâches et paillage synthétique est interdite. Préférer des solutions alternatives : copeaux de bois, feuilles, déchets de tontes, de taille, bâche biodégradable...

Il est préconisé le compostage des déchets végétaux, plutôt que leur envoi en décharge. Mise en place de composteur de déchets de végétaux en bois.



La palette végétale

En bord de voirie principale, la Commune réalise les plantations sur le domaine privé, constituée de :

Cornouiller, Charme, Osmanthe, Lilas, Philladelphus, Troène, Viorne, Saules à feuilles de romarin...

Côté espace naturel, la Commune réalise les plantations et reconstitue les haies existantes, constituée de :

Charme, Bourdaine, Fusain d'Europe, Troène, Noisetier, Viorne, Sureau, et de quelques éléments isolés hauts (Frêne, Chêne, Erable...)

Arbre dans les parcelles :

Arbres fruitiers : pommier, poirier, prunier, cerisier

Arbre de haute tige : Charme, Chêne, Orme résistant, Frêne, Aulne, Tilleul...

Il sera proscrit :

- *les végétaux à caractère méditerranéen (Palmier, Olivier, Mimosa, Laurier rose...)*
- *les végétaux envahissant (Sumac de virginie, Peuplier, Robinier, Saule blanc...)*
- *les végétaux à utilisation monospécifique (Thuja, Cyprès, Laurier palme, Eleagnus, Bambous, Photinia...)*

Ces végétaux ne participent pas à l'image recherchée du site et peuvent poser à court ou long terme des problèmes de gestion et d'entretien.



Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables représentent une source d'énergie naturelle inépuisable et un intérêt du point de vue de la protection de l'environnement, n'émettant aucun gaz à effet de serre. Pour ces raisons, nous préconisons l'installation de la géothermie et énergie solaire pour la production d'eau chaude, de chauffage, d'électricité..., mais qui doivent être réfléchis dès la conception de l'habitation.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures, et les pompes à chaleur intégrées à l'architecture des façades.

On évitera les panneaux solaires en surépaisseur, les pompes à chaleur non intégrées et visible depuis l'espace public.

