

modif.

MAITRE D'OUVRAGE **NEXITY Ensemblier Urbain**  
Aménagements et terrains à bâtir  
Cité Internationale  
66, Quai Charles de Gaulle - 69463 LYON Cedex 06

PA 0380851210002 101



ARCHITECTE **JEAN-PHILIPPE MONIER** ARCHITECTURE  
**JEAN LAURENS-BERGE** URBANISME  
ENVIRONNEMENT

# INSOLITES ARCHITECTURES

WWW.INSOLITES-ARCHITECTURES.FR

60 Rue Chaponnay TEL 04 78 89 08 31  
69003 LYON FAX 04 77 89 48 54

DOSSIER N° 12-07

SARL D'ARCHITECTURE AU CAPITAL DE 20 000 EUROS - N. ORDRE NATIONAL 510368 - RCS LYON 484190 632

## P.A.10 LOTISSEMENT DU PETIT PRINCE

Route de Lyon / Route des Perves / Rue de Plairday  
38230 Charvieu-Chavagneux

Règlement

BUREAU ETUDES **ERCD**  
VRD 731, Route Allobroges - 38780 Estrablin

insolites@orange.fr  
T : 04 74 15 91 42 F : 04 74 15 92 75

GEOMETRE **ABSCISSE**  
4, place André-Marie Burignat - BP N°64  
69882 Meyzieu Cedex

contact@abscisse-geo.com  
T : 04 78 31 98 17

DATE	INDICE	MODIFICATIONS
23.01.13	H	DPA - pièces complémentaires DPA121129 + modification des contraintes

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : Objet du règlement

---

Le présent règlement fixe dans les conditions prévues par les dispositions du Code de l'Urbanisme relative au Permis d'Aménager, les règles et les servitudes d'intérêts générales imposées dans le lotissement à usage d'habitation créé :

- sur des terrains situés dans le lotissement Le Petit Prince, lieu-dit Le Piarday, au nord-ouest du territoire de la commune de Charvieu-Chavagneux dans l'Isère (38) dont le périmètre est défini au document graphique « PA4 - Plan de composition ».
- par Nexity *Ensemble Urbain - Aménagements & Terrains à bâtir*, représenté par Mme VERDIER Géraldine dont le siège se situe 66 quai Charles de Gaulle – Cité Internationale – 69463 LYON CEDEX 06, dénommé ci-après l'aménageur.

### ARTICLE 2 : Champ d'application

---

Les dispositions d'urbanisme applicables aux 214 constructions réparties comme suit 124 lots libres (124 constructions) et 11 macro-lots (90 constructions) sont :

- le règlement d'urbanisme en vigueur de la zone AUac – Lotissement Le Petit Prince au Piarday - du Plan Local d'Urbanisme approuvé de la commune de Charvieu-Chavagneux en juin 2008

complétées par :

- les règles spécifiques énumérées dans le présent document et dans le plan des contraintes réglementaires (joint au dossier). Le règlement est complété par des schémas illustrant certaines règles particulières au lotissement.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du périmètre du lotissement dénommé Le Petit Prince.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif d'un lot, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou revente ou locations successives.

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

### ARTICLE 3 : Avis de l'Architecte Urbaniste Conseil

---

Préalablement au dépôt de la Demande de Permis de Construire (DPC) des constructions, celle-ci doit être soumise pour accord à l'Architecte Urbaniste Conseil du lotissement Le Petit Prince :

**Agence Insolites Architectures – 60 rue Chaponnay – 69003 LYON – 04 78 89 08 31**

Cet avis doit être joint obligatoirement au dossier de Demande Permis de Construire. Par conséquent, il est nécessaire que l'examen du dossier du DPC soit réalisé avant la mise au point définitive du projet.

### ARTICLE 4 : Désignation du terrain

---

Le terrain à lotir d'une superficie de 183 712m<sup>2</sup> environ est situé sis au lieu-dit le Piarday au nord-ouest de la commune de Charvieu-Chavagneux (38 230).

Il est cadastré sous les numéros AB n°24p, 25, 26, 27p, 28, 73, 394p, 398p, 572p.

## ARTICLE 5 : Division du terrain

Le terrain est divisé comme indiqué sur le plan de composition du périmètre du lotissement Le Petit Prince et

réparties comme suit :

- Espaces publics constitués des voiries
- Espaces collectifs publics constitués des espaces verts communs, cheminement piéton,
- Espaces asservis aux transports et/ou à la distribution des énergies (AEP, EU, EP, Gaz, Electricité)
- Espaces privatifs constitués de 124 lots libres et 11 macro-lots privatifs et destinés à la construction d'habitation (cf. tableau de surfaces des lots), dont la division du terrain doit être l'objet d'un document cadastral d'arpentage dressé conformément au décret du 4 janvier 1955 après approbation administrative du projet.

**Tableau des surfaces des lots (emprise des terrains)**

LOT / n°	Surface lot / m <sup>2</sup>
1	2 330
2	585
3	490
4	693
Macro-lot A (lots 5 à 11)	3641
12	570
13	382
14	594
15	577
16	386
17	784
18	602
19	473
20	585
21	495
22	448
23	549
24	634
25	576
26	496
27	487
28	440
29	322
30	303
31	425
32	468
Macro-lot B (lots 33 à 42)	3894
Macro-lot C (lots 43 à 54)	6410
55	961
56	773
57	775
58	757
59	741
60	721
61	534

62	439
63	703
Macro-lot D (lots 64 à 73)	4649
Macro-lot E (lots 74 à 83)	5131
84	451
Macro-lot F (lots 85 à 90)	2816
91	701
92	475
93	585
94	606
95	927
96	912
97	743
98	631
99	1136
100	798
101	512
102	521
103	522
104	485
105	508
106	545
107	608
108	641
109	613
110	614
111	903
112	583
113	583
114	556
115	530
116	503
117	397
118	398
119	398
120	398
121	397
122	553
123	742
124	592
125	531
126	649
127	649
128	620
129	590
130	649
131	531
132	531
133	531

134	531
135	502
136	443
137	606
138	1275
139	792
140	428
141	491
142	668
143	563
144	398
145	303
146	520
147	480
148	400
149	369
150	414
151	410
152	342
153	312
154	286
155	328
156	591
157	440
158	562
159	532
160	516
161	509
162	678
163	682
164	637
165	485
166	491
167	456
168	553
169	479
170	580
171	513
172	391
173	475
174	456
175	341
176	400
177	513
178	438
179	360
Macro-lot G (lots 180 à 186)	3368
Macro-lot H (lots 187 à 193)	3189
Macro-lot I (lots 194 à 199)	3444

Macro-lot J (lots 200 à 207)	3282
Macro-lot K (lots 208 à 214)	2406
<b>TOTAL</b>	<b>112 615</b>
VOIRIE	24 911
ESPACE VERT	46 174
<b>TOTAL</b>	<b>183 700</b>

*Les superficies approximatives énoncées ci-dessus seront calculées de façon définitive lors du document de bornage des lots qui suivra l'approbation administrative et la superficie mesurée de chaque lot devra être précisée au plan de bornage de celui-ci, lequel plan sera annexé à l'acte authentique de vente des lots.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOT LIBRE et/ou AU MACRO-LOT

Le tènement, objet du Permis d'Aménager s'étend en zone AUa indice c du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Charvieu-Chavagneux. Cette zone a pour vocation d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

*Les constructions doivent présenter une architecture simple et contemporaine.*

*Le paysage domestique qui les entoure, doit être pris en compte et réfléchi avec le volume bâti ; le lien entre espaces intérieurs et espaces extérieurs doit être travaillé.*

### ARTICLE 1 : Occupation et Utilisation du sol interdites

Cf. PLU en vigueur.

### ARTICLE 2 : Occupations et Utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Cf. PLU en vigueur.

### ARTICLE 3 : Accès et Voiries

#### 3.1 Dispositions concernant les accès

##### 3.1.1 Dans le cas des lots libres

Un seul accès au lot est autorisé par parcelle. Leurs emplacements sont imposés selon les emplacements figurés au document graphique « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires » et PA4 – plan de composition.

Cet accès, aussi nommé « parking de midi » consiste en une plateforme d'une largeur et d'une profondeur minimum de 5.80m x 5.00m préformée par l'aménageur, à l'exception des lots 123, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 168 et 169 dont l'accès est contraint par un emplacement coffrets concessionnaires.

Le traitement définitif de cet aménagement est à la charge du futur acquéreur :

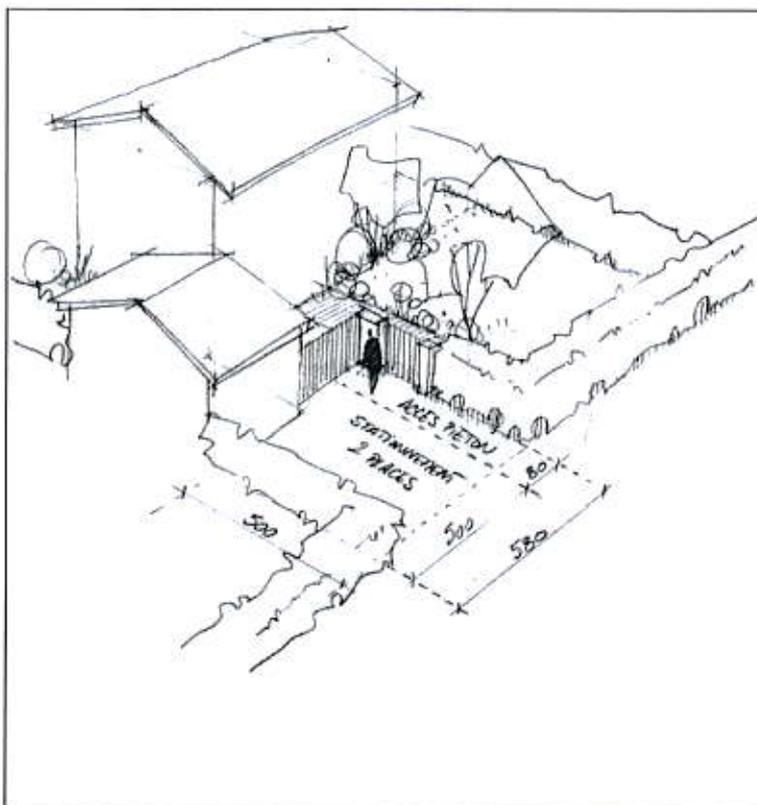
**Sur une aire de 5.00m x 5.00m** correspondant à l'emprise du stationnement des 2 véhicules, il doit être réalisé soit :

- en béton désactivé, sablé ou balayé de teinte claire et naturelle. (blanc, blanc gris, blanc crème)
- en pavés enherbés ou pavés joint gazon

**Sur une aire de 0.80m x 5.00m** correspondant à l'emprise du cheminement piéton, il doit être réalisé soit :

- en béton désactivé, sablé ou balayé de teinte claire et naturelle. (blanc, blanc gris, blanc crème).
- en pavés enherbés ou pavés joint gazon strictement identique d'aspect à l'aire 5.00 x 5.00 m.
- en stabilisé

Dans tous les cas, les dallettes, carrelages, enrobés noirs et pavés autobloquants sont proscrits.



C'est un espace ouvert, non couvert, et non clos en limite sur voie et/ou impasse.  
Seules sont admises en limite de rue les clôtures obligatoires dites « **Clôture végétale + Muret de clôture** » , telles que repérées au document graphique « PA10 - Plan des contraintes réglementaires » (lots 18, 19, 20, 21, 25, 26, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 101, 102, 103, 104, 105, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 173, 174) et définies à l'article 11 du présent règlement.

### **3.1.2 Dans le cas du macro-lot**

Son accès doit être conforme au document graphique « Annexe 2 – placette macro-lot ».  
Il se décompose en 2 espaces : un parvis d'entrée et une courée intérieure.

Le parvis d'entrée intègre :

- l'entrée charretière au macro-lot
- l'entrée piétonne au macro-lot
- un arbre « totem » marquant l'accès des macro-lots
- un muret technique intégrant les réseaux, les Boites aux Lettres, l'adressage et l'interphone
- l'aire de collecte collective des Ordures Ménagères
- 2 places de stationnement visiteur

### **3.2 Dispositions concernant la voirie**

Cf. PLU en vigueur.

## **ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux**

---

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Cf. PLU en vigueur.

### **4.2 Assainissement des eaux usées**

Cf. PLU en vigueur.

### **4.3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales des emprises privatives doivent être gérées à la parcelle et sont à la charge du futur acquéreur. Le futur acquéreur doit mettre en place dans son projet les moyens techniques permettant de respecter cette obligation, sachant qu'il s'agit d'une obligation de résultats et non une obligation de moyens.

La notice descriptive et la note de calcul de la solution mise en œuvre doivent être obligatoirement jointes au dossier de Demande de Permis de Construire.

Les eaux de pluie et de ruissèlement doivent être absorbées en totalité sur le tènement (puit perdu, tranchée drainante), ou faire l'objet d'un système de rétention type cuve de rétention avant d'être rejetées en débit de fuite limité vers un déversoir désigné par l'autorité compétente (réseau collectif séparatif, fossé, bassin d'orage).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et d'écoulement des eaux de pluie des parcelles.

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'un contrôle par un organisme agréé (le bureau d'étude S.C.E.).

### **4.4 Electricité, Téléphone, Télédiffusion, Gaz, Poste**

#### **4.4.1 Dans le cas des lots libres**

Les coffrets techniques EDF et GDF sont intégrés au système de clôture (muret et/ou grillage).

Dans tous les cas, aucun objet ne doit être apposé, même temporairement, et aucun percement ne doit être fait sur les coffrets techniques.

#### **4.4.2 Dans le cas du macro-lot**

Les coffrets techniques EDF et GDF sont intégrés dans un ensemble métallique ouvrant à la française en niche dans un muret technique maçonné et enduit réalisé par le futur acquéreur du macro-lot (cf. description in Article 3, §3.1.2 du présent règlement et document graphique « Annexe 2 – placette macro-lot ») en limite parcellaire avec la voie (permettant un accès aux compteurs depuis l'espace public).

Dans tous les cas, aucun objet ne doit être apposé, même temporairement, et aucun percement ne doit être fait sur les coffrets techniques.



### **Zone Non Aedificandi Réseaux** / **Zone Non Aedificandi Environnement**

Dans l'emprise des servitudes figurées au document graphique « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires », aucune construction y compris les parties enterrées, les bassins de piscine, les travaux et/ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel n'est admise à l'exception des clôtures telles que définies à l'article 11 du présent règlement.

De plus, tout caniveau et/ou fossé de recueil des eaux superficielles localisé sur les parcelles privatives en limite de lot ne doivent être détruits.

### **Zone Non Aedificandi SPSE**

 Aucune construction

 Plantations et clôtures perpendiculaires au réseau SPSE autorisées. En cas d'intervention la clôture pourra être démolie.

 Piscine non couverte, terrasse, abris de jardin petit local technique et garage autorisés. Dans tous les cas, il est strictement interdit de les construire sur un vide sanitaire.

## **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Règle générale**

L'implantation des constructions doit respecter les règles définies au document graphique « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires ». A défaut de prescriptions graphiques, les règles à appliquer sont les normes fixées ci-dessous.

Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite au plus.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal, en tout point de la construction, excepté le débord de toit tel que défini au PLU en vigueur, à la moitié de la hauteur de l'égoût de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite de la construction principale, les bâtiments annexes peuvent être implantés sur l'autre limite (cf. schéma Article 6)

Les abris de jardins, cabanes de stockage, appentis, serres, vérandas, barbecues maçonnés, et tout autre élément d'architecture en superstructure surajoutée par rapport au corps de bâti principal sont strictement interdits dans les retraits paysagers et/ou dans le Corridor biologique (zone Non Aedificandi Environnement), et/ou dans les zone Non Aedificandi Réseaux, et/ou selon les périmètres de la zone Non Aedificandi SPSE.

D'une surface brute maximum de 6m<sup>2</sup>, ces constructions ne sont autorisées qu'en partie arrière du terrain.

### **7.2 Règles particulières**

#### **Ligne d'implantation obligatoire**

Dès lors qu'une ligne d'implantation obligatoire est figurée au document graphique « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires », un élément de la construction au moins doit obligatoirement être implanté sur cette ligne.

#### **Retrait paysager**

Dès lors qu'une ligne d'implantation pour retrait paysager est figurée au document graphique « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires », aucune construction y compris les parties enterrées, les bassins de piscine, les travaux et/ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel n'est admise à l'exception des clôtures telles que définies à l'article 11 du présent règlement.

### **Zone Non Aedificandi Réseaux** / **Zone Non Aedificandi Environnement**

Dans l'emprise des servitudes figurées au document graphique « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires », aucune construction y compris les parties enterrées, les bassins de piscine, les travaux et/ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol naturel n'est admise à l'exception des clôtures telles que définies à l'article 11 du présent règlement.

De plus, tout caniveau et/ou fossé de recueil des eaux superficielles localisé sur les parcelles privatives en limite de lot ne doivent être détruits.

### **Zone Non Aedificandi SPSE**

 Aucune construction

 Plantations et clôtures perpendiculaires au réseau SPSE autorisées. En cas d'intervention la clôture pourra être démolie.



Piscine non couverte, terrasse, abris de jardin petit local technique et garage autorisés.  
Dans tous les cas, il est strictement interdit de les construire sur un vide sanitaire.

---

#### **ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Cf. PLU en vigueur.

---

#### **ARTICLE 9 : Coefficient d'Emprise au Sol**

---

Cf. PLU en vigueur.

---

#### **ARTICLE 10 – secteur AUac : Hauteur des constructions**

---

Cf. PLU en vigueur.

---

#### **ARTICLE 11 : Aspect extérieur**

---

##### **11.1 Implantation et Volume**

Les constructions doivent obligatoirement être implantées parallèlement et/ou perpendiculairement aux voies d'accès du lot considéré sauf pour les lots 123, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 168 et 169.

Les toitures des corps principaux de la construction doivent comporter deux pans uniquement dans le sens convexe avec une pente minimum de 35%. Le faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension de la dite construction. Chaque pan présente une surface plane.

Les toitures terrasses non accessibles sont interdites.

Dans le cas d'une construction formant un L, le corps de bâti présentant la plus grande dimension recevra la toiture à 2 pans tandis que le plus petit volume (considéré alors comme volume annexe) peut recevoir une toiture 2 pans ou une toiture terrasse accessible telle que définie dans l'article 11, §11.2.4 du présent règlement.

Dans tous les cas, une construction présentant une toiture supérieure à 2 pans est interdite.

Les poteaux support d'auvent ou de constructions doivent être simples, sans pied, sans chapiteau, sans modénature.

Les galeries, terrasses ou loggias abritées doivent être délimitées par des ouvertures rectangulaires (les ouvertures sous arcade et/ou en arc voûté sont interdites)

##### **11.2 Eléments de surface**

Le choix des matériaux comme celui des couleurs est restreint et commun à l'ensemble du lotissement afin d'obtenir une cohérence et une identité propre sur la totalité du lotissement Le Petit Prince.

Tout vocabulaire et/ou motif et/ou pastiche néo-classique (corniche, fronton, colonnade, chapiteau surmontant le fut de la colonne, arcade,...), ou d'architecture archaïque (hublot circulaire ou à géométrie polygonale aigüe, ...) ou étrangère à la région (colonnade, arcade, ocre méridionaux, ...) ou tout élément artificiel rapporté (fausse pierre, effet d'encadrement des ouvertures, ...) est interdit.

Tous travaux ou extensions sur le bâti et/ou en annexe, doivent respecter une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale.

Les pièces graphiques et la notice de présentation du projet relatives au dossier de Demande de Permis de Construire doivent préciser et localiser soigneusement les matériaux et les couleurs du projet. La couleur des constructions fera l'objet d'une validation par l'Architecte Urbaniste-Conseil du lotissement préalablement au dépôt de la Demande de Permis de Construire.

##### **11.2.1 Façades et Parements extérieurs**

Cette contrainte de cohérence maximale entre les projets implique l'utilisation de l'enduit de haute qualité ou à la chaux comme matériau principal pour les façades.

Toutefois, dans le cas d'une isolation par l'extérieur, les panneaux de bardage (clins ou panneaux bois, panneaux minéraux, cassette métal ...) sont autorisés sous réserve d'un calepinage soigneusement dessiné.

Dans le respect d'une sobriété qui s'éloignera des perceptions négatives d'une architecture archaïque ou d'un «bricolage architectural» vernaculaire, l'utilisation des matériaux (2 maximum) ou couleurs (2 maximum) peut se faire dans une expression généreuse des confrontations ou des assemblages, des décompositions en volume ou de plans bien distincts.

Ce jeu de contrastes peut également permettre de distinguer les façades de représentation et les façades de vie, tout en conservant une unité de langage ;

- **les façades de représentation** (sur rues ou placettes) auront un caractère "plein" et plus "minéral" en lien avec la dimension urbaine de la voie. Elles s'exprimeront à travers la mise en œuvre de matériaux "lourds" (bétons soignés, parements minéraux, enduits traditionnels à la chaux, bardage bois), employés de façon rythmée et composée. Les enduits resteront dans des nuances indiquées ci après.

- **les "façades de vie"** auront un caractère plus "ouvert" en relation avec le paysage agricole proche.

Des matériaux légers (bois, verre...) établiront un contact permanent avec l'extérieur et plus particulièrement avec l'espace paysager du jardin et les vues.

Dans tous les cas :

- tout traitement pelliculaire est interdit.
- toute façade en béton peint sans enduit est interdite.

**Liste des enduits minéraux retenus selon les nuanciers PAREXLANNKO (ou équivalent)**

**Finition gratté fin ou taloché fin**

**Du blanc au ton pierre**

Blanc lumière G10  
Naturel G.00  
Blanc cassé G.20

**Du mastic au brun**

Sable O.10  
Sable d'Athènes J.39  
Sable clair T.20  
Terre de sable T.50  
Beige T.80

Les couleurs des enduits doivent être conformes au nuancier indiqué ci-dessus. Il est possible d'élargir, en concertation avec l'Architecte Urbaniste-Conseil du lotissement, cette gamme vers des gris chauds et des blancs tout en évitant les tons froids et ocres méridionaux.

### 11.2.2 Menuiseries extérieures

L'ensemble des menuiseries extérieures (portes, portes fenêtres, fenêtres, portes d'entrée, porte de services, porte de garage, ...) doivent présenter :

- une ouverture rectangulaire (les ouvertures cintrées et/ou à géométrie polygonale aigüe sont interdites)
- un traitement uniforme par un matériau unique ; soit tout bois ou tout aluminium laqué ou aluminium laqué à l'extérieur/ bois à l'intérieur, ou tout PVC.
- une teinte uniforme

Il peut être admis que les portes d'entrée et les portes de garage puissent être réalisées dans un autre matériau que les portes fenêtres et fenêtres, mais dans tous les cas, une harmonie d'ensemble devra être recherché et sera soumise à l'avis de l'Architecte Urbaniste Conseil du lotissement.

Les teintes de menuiseries / serrureries / huisseries seront conformes au nuancier consultable en mairie et pourront être soumises à l'avis de l'Architecte Urbaniste Conseil du lotissement.

### 11.2.3 Fermetures des baies

L'ensemble des panneaux permettant la fermeture d'une baie doit relever d'un système unique ; soit tout volet battant à la française, soit tout panneau coulissant, soit tout volet roulant.

Dans le cas du système de fermeture par :

- volet battant à la française, le volet peut être plein ou à lame et ne comporte ni barres, ni écharpe en Z.
- panneau coulissant, le panneau peut être plein ou à lame et d'un matériau unique.
- volet roulant, les coffrets sont obligatoirement intégrés dans les linteaux des ouvertures ou en saillie à l'intérieur de la maison.

Le mélange des systèmes de volets est interdit, à l'exception de la baie principale du séjour qui peut être équipée seulement d'un volet roulant dont le coffret est intégré au linteau de la dite baie ou en saillie à l'intérieur de la maison..

L'ensemble des systèmes de fermeture des baies doit être :

- d'un matériau unique
- d'une finition unique

Dans tous les cas, tout pastiche ou imitation d'effet en vue de transformer l'aspect fini du matériau d'origine (*exemple : volet coulissant en aluminium imitation veinage du bois*) est interdit.

#### 11.2.4 Aspect des toitures

Les toitures à pans doivent être couvertes uniformément sur les 2 pans :

- de tuiles en terre cuite type Santenay de chez Terreal ou équivalent, de couleur rouge ou de type Omega 10 de chez Imerys de couleur rouge.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si concomitamment elles sont à R+1 (couverture du niveau RDC) et accessibles pour offrir un espace extérieur complémentaire. Il est rappelé que la toiture terrasse non accessible est interdite.

Les ouvertures non intégrées à la pente de toit sont interdites.

Dans tous les cas, les équipements techniques type panneaux solaires, conduit de cheminée, ventilation, ... émergents et/ou visible en toiture seront intégrés dès les premières esquisses à la conception générale des maisons à construire (intégration des réseaux dans un volume comble ou un plénum technique, habillage noble pour les conduits d'extraction visible, ...).

#### 11.3 Clôtures

Les haies repérées au document graphique « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires » ■■■ dans l'emprise des lots libre (hors macro-lots), sont plantées par l'aménageur et entretenues par les futurs acquéreurs.

Les espaces verts communs et les haies créées dans l'emprise publique sont rétrocédés à la commune de Charvieu-Chavagneux.

L'ensemble des clôtures et de ses exceptions sont retranscrites au document graphique « Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères », et leur réalisation doit être conforme au dit document

##### 11.3.1 Clôtures sur rue

Elles sont de 2 types :

###### > Clôture végétale + grillage

Elle se compose d'un grillage en retrait de 80 cm doublé obligatoirement d'une haie vive (les haies d'une seule essence et/ou persistantes sont interdites) sur au moins 2 rangs plantée en quinconce dans la bande de 80 cm côté voie.

Le grillage est :

- soit en maille carré ou rectangulaire plastifié vert
- soit en treillis carré ou rectangulaire soudé de couleur vert
- d'une hauteur maximum de 150 cm.

Cette **haie vive dite « Lisière de champs »** est constituée d'un mélange de végétaux comportant 60% de persistants et 40% d'essences caduques. Cette haie "épaisse" et étagée (les haies taillées en mur sont interdites) rappelle le cadre naturel du paysage agricole (champs de blé, bocage,...) et peut être doublée de massifs arbustifs en bouquets et/ou d'un ou deux arbres en cépées fleuries (cf. Article 13, §13.1).

La hauteur maximum de la haie est limitée à 160 cm.

Elle est composée comme suit :

**Couvre sol** : gazon / lierre-Hedera cochica

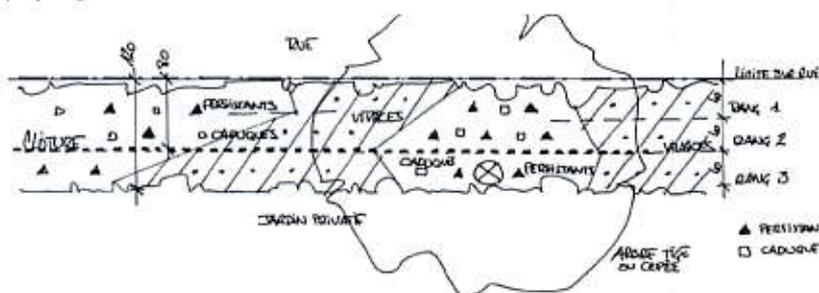
**Vivaces** : Pennisetum villosum (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) / carex bronx form (10-12 pieds/m<sup>2</sup>) / lineum perenne (10-12 pieds/m<sup>2</sup>) / Euphorbia amigdaloides purpurea (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) / Penniselum vilosum (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) / Geranium magnificum (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) / Salvia Nemorosa Mainacht (7-9 pieds/m<sup>2</sup>) / Gaura lindheimeri (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) / Achillea filipendulina hybride, Achillea millefolium Mondpagode (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) /

**Bambous** : Sasa veitchii (2 pieds /m<sup>2</sup>)

**Arbustes** : Salix purpurea nana, Ligustrum vulgare, Weigelia florida, Syringa superba, Euonymus europaeus, Cornus stolonifera Flaviramea, Viburnum-tinus-Gwenllian, Viburnum tinus "Snowball"

**Arbres en cépée** : Prunus Serrula, cercis siliquastrum

Cette haie "épaisse" (les haies taillées en mur sont interdites) rappelle le cadre naturel du paysage agricole et plus particulièrement les bocages qui cadrent les parcelles et cernent les paysages

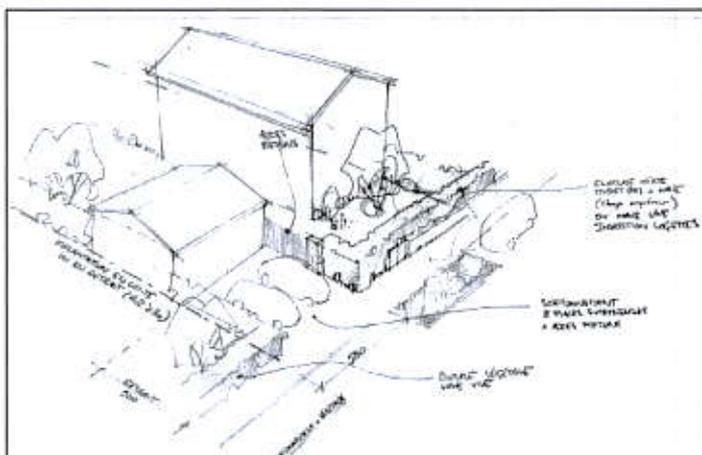


#### Haie vive – Lisière de champs

Exemple de plan de plantation : 2 rangs au-delà du grillage, complété éventuellement par l'acquéreur d'un 3<sup>ème</sup> rang et d'1 à 2 arbres en cépées

#### > Clôture végétale + Muret de clôture

Ce « muret de clôture » tend à protéger l'intimité du jardin au sud et plus globalement celles des habitants de la maison par rapport à la voie. En conformité au document graphique « PA10 - Plan des contraintes réglementaires », elle est obligatoire pour les lots qui suivent : lots 18, 19, 20, 21, 25, 26, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 101, 102, 103, 104, 105, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 173, 174.



En alignement sur la limite sur rue, la clôture est constituée d'un muret plan, à la charge du futur acquéreur, d'une hauteur uniforme (40cm), de forme rectangulaire, sans décroché horizontale et/ou verticale, avec l'arase protégée par une couverture béton simple. Il est doublé d'une haie vive dite « Lisière des Champs » plantée sur un rang.

Un grillage peut être implanté à 80 cm de la limite de propriété.

Le grillage est :

- soit en maille carré ou rectangulaire plastifié vert
- soit en treillis carré ou rectangulaire soudé de couleur vert
- d'une hauteur maximum de 150 cm.

L'aspect de ces murets de clôture est à élaborer en concertation avec l'Architecte Urbaniste Conseil du lotissement.

### 11.3.2 Clôture entre parcelles

#### 11.3.2.1 Règle générale

Dans le sous-secteur 1 identifié au document graphique « Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères » :

##### > En limite séparative latérale

Exception faite des lots imposants des espaces végétalisés spécifiques (Corridor biologique, Retrait paysager, Haie créée), et/ou des clôtures en limite de boisement existant   repérés aux documents graphiques « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires » et/ou à l'« Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères », elle se compose :

- d'un grillage, implanté sur la limite parcellaire, doublé obligatoirement d'une haie mixte n°1 plantée sur au moins 2 rangs (cf. plan de plantation haie mixte n°1 - Bocage).

Le grillage, à la charge du futur acquéreur, est :

- soit en maille carré ou rectangulaire plastifié vert
- soit en treillis carré ou rectangulaire soudé de couleur vert
- d'une hauteur maximum de 150 cm.

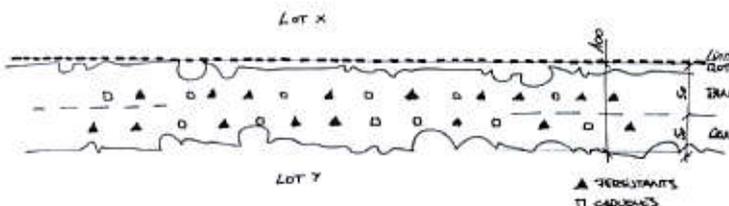
Cette **haie mixte n°1 dite « Bocages »**, à la charge du futur acquéreur, est constituée d'un mélange de végétaux comportant 60% de persistants et 40% d'essences caduques (les haies d'une seule essence et/ou persistantes sont interdites).

Cette haie "épaisse" (les haies taillées en mur sont interdites) rappelle plus particulièrement les bocages qui cadrent les parcelles et cernent les paysages.

Elle est composée comme suit :

**Couvre sol** : gazon / lierre-Hedera cochica

**Arbustes** : Spiraea japonica shirobana, Ligustrum vulgare, Callicarpa bodinieri, Cornus alba – C. sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Rosa canina, Sambucus nigra



Haie mixte n°1 - Bocages  
Exemple de plan de plantation

##### > En limite séparative de fond de parcelle

Exception faite des lots imposants des espaces végétalisés spécifiques (Corridor biologique, Retrait paysager, Haie créée), et/ou des clôtures en limite de boisement existant   repérés aux documents graphiques « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires » et/ou à l'« Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères », elle se compose :

- d'un grillage implanté sur la limite parcellaire, doublé obligatoirement d'une haie vive plantée sur au moins 2 rangs (cf. plan de plantation haie vive n°1 - Lisière de champs).

Le grillage, à la charge du futur acquéreur, est :

- soit en maille carré ou rectangulaire plastifié vert
- soit en treillis carré ou rectangulaire soudé de couleur vert
- d'une hauteur maximum de 150 cm.

Cette **haie vive dite « Lisière de champs »**, à la charge du futur acquéreur, est constituée d'un mélange de végétaux comportant 60% de persistants et 40% d'essences caduques. Cette haie "épaisse" et étagée (les haies taillées en mur sont interdites) rappelle le cadre naturel du paysage agricole (champs de blé, bocage,...) et peut être doublée de massifs arbustifs en bouquets et/ou d'un ou deux arbres en cépées fleuries.

La hauteur maximum de la haie est limitée à 160 cm.

Elle est composée comme suit :

**Couvre sol** : gazon / lierre-Hedera cochica

**Vivaces** : Pennisetum villosum (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) / Carex bronx form (10-12 pieds/m<sup>2</sup>) / lineum perenne (10-12 pieds/m<sup>2</sup>) / Euphorbia amigdaloides purpurea (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) / Pennisetum vilosum (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) / Geranium magnificum (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) / Salvia Nemorosa Mainacht (7-9

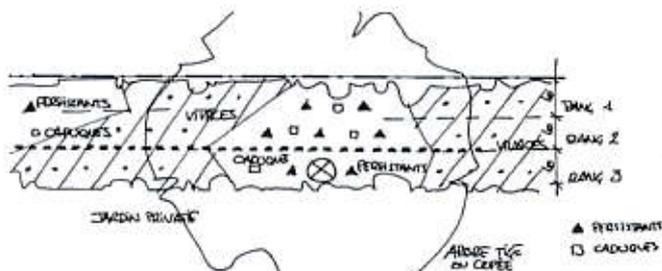
pieds/m<sup>2</sup>) / *Gaura lindheimeri* (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) / *Achillea filipendulina* hybride, *Achillea millefolium* Mondpagode (5-7 pieds/m<sup>2</sup>) /

**Bambous** : *Sasa veitchii* (2 pieds /m<sup>2</sup>)

**Arbustes** : *Salix purpurea* nana, *Ligustrum vulgare*, *Weigelia florida*, *Syringa superba*, *Euonymus europaeus*, *Cornus stolonifera* Flaviramea, *Viburnum-tinus*-Gwenllian, *Viburnum tinus* "Snowball"

**Arbres en cépée** : *Prunus Serrula*, *cercis siliquastrum*

Cette haie "épaisse" (les haies taillées en mur sont interdites) rappelle le cadre naturel du paysage agricole et plus particulièrement les bocages qui cadrent les parcelles et cernent les paysages



#### Haie vive – Lisière de champs

2 rangs pouvant être complétés éventuellement par un 3<sup>ème</sup> rang et d'1 à 2 arbres en cépées

#### > En limite marquée par un retrait paysager

Les futurs acquéreurs sont garants du bon état phytosanitaire et de l'aspect qualitatif de ces bandes plantées. Ils ne peuvent pas détruire ces espaces. Si des opérations de défrichements, arrachages ou essouchements, (re) plantations, s'avèrent nécessaires pour maintenir la qualité paysagère de celles-ci, elles doivent être soumises à déclaration au titre des travaux et installations divers (art. R.421.23 du Code de l'Urbanisme) et respecter impérativement les compositions d'essences des haies associées décrites dans le présent règlement.

Les retraits paysagers sont constitués par la haie mixte n°2.

Elle se compose :

- d'un grillage, implanté sur la limite parcellaire, doublé obligatoirement d'une haie mixte n°2 plantée sur au moins 3 rangs (cf. plan de plantation haie mixte n°2 - Lanière boisée).

Le grillage, à la charge du futur acquéreur, est :

- soit en maille carré ou rectangulaire plastifié vert
- soit en treillis carré ou rectangulaire soudé de couleur vert.
- d'une hauteur maximum de 150 cm.

Cette haie mixte n°2 dite « Lanière boisée », à la charge du futur acquéreur, est constituée d'un mélange de végétaux comportant 60% de persistants et 40% d'essences caduques (les haies d'une seule essence et/ou persistantes sont interdites).

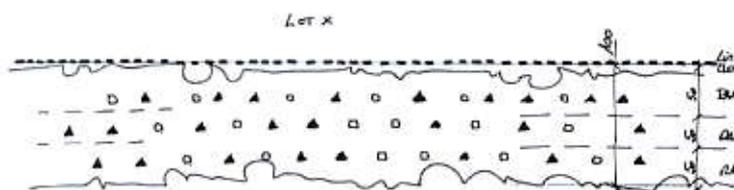
Cette haie foisonnante (les haies taillées en mur sont interdites) rappelle le paysage de l'orée des bois ou certains bocages épais et doit être complétée obligatoirement d'1 à 2 arbres tiges et éventuellement d'1 à 2 arbres en cépées en bouquets d'essences rustiques.

Elle est composée comme suit :

**Couvre sol** : gazon / lierre-*Hedera cochica*

**Arbustes** : *Spiraea japonica* shirobana, *Ligustrum vulgare*, *Callicarpa bodinieri*, *Cornus alba* – *C. sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*

**Arbres tiges** : chêne-*Quercus robur*, érable-*Acer campestre*, charme-*Carpinus betulus*, châtaignier-*Castanea sativa*, Frêne-*Fraxinus excelsior* F. ornus F.tomentosum, Aulnes-*Aulus cordate* A.indata A.spaethi, noisetier-*Corylus avellana* C. columa, Merisier-*Prunus avium*,



#### Haie mixte n°2 – Lanière boisée

Exemple de plan de plantation : 3 rangs

> **En limite du Corridor biologique (Zone Non Aedificandi Environnement)** 

Le corridor biologique repéré aux documents graphiques « PA10-Plan des contraintes réglementaires » constitue la mémoire du paysage et un site faune – flore protégé. A ce titre, il est à conserver et à préserver.

Les futurs acquéreurs sont garants du bon état phytosanitaire et de l'aspect qualitatif de ces bandes plantées. Ils ne peuvent pas détruire ces espaces. Si des opérations de défrichements, arrachages ou essouchements, (re) plantations, s'avèrent nécessaires pour maintenir la qualité paysagère de celles-ci, elles doivent être soumises à déclaration au titre des travaux et installations divers (art. R.421.23 du Code de l'Urbanisme) et respecter impérativement les compositions d'essences des haies associées décrites dans le présent règlement

Toutes les parcelles en limite du corridor biologique doivent renforcer la structure végétale de cet espace en plantant 2 à 3 arbres de première grandeur d'essences rustique caractéristiques de nos forêts locales : chêne-*Quercus robur*, érable-*Acer campestre*, charme-*Carpinus betulus*, châtaignier-*Castanea sativa*, Frêne-*Fraxinus excelsior* F. ornus F.tomentosum, Aulnes-*Aulus cordata* A.indata A.spaethi, noisetier-*Corylus avellana* C. columa, Merisier-*Prunus avium*,

> **En limite de boisement existant**  

Toutes les parcelles en limite de boisement existant doivent renforcer la structure végétale de ce paysage en plantant 1 à 2 arbres de première grandeur d'essences rustique caractéristiques de nos forêts locales : chêne-*Quercus robur*, érable-*Acer campestre*, charme-*Carpinus betulus*, châtaignier-*Castanea sativa*, Frêne-*Fraxinus excelsior* F. ornus F.tomentosum, Aulnes-*Aulus cordata* A.indata A.spaethi, noisetier-*Corylus avellana* C. columa, Merisier-*Prunus avium*,

**Dans le sous-secteur 2 identifié au document graphique « Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères » :**

> **En limite séparative latérale et de fond de parcelle**

Exception faite des lots imposants des espaces végétalisés spécifiques (Corridor biologique, Retrait paysager, Haie créée), et/ou des clôtures en limite de boisement existant   repérés aux documents graphiques « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires » et/ou à l'« Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères », elle se compose :

- d'un grillage, implanté sur la limite parcellaire, doublé obligatoirement d'une haie mixte n°3 plantée sur au moins 2 rangs (cf. plan de plantation haie mixte n°3 - Zone boisée).

Le grillage, à la charge du futur acquéreur, est :

- soit en maille carré ou rectangulaire plastifié vert
- soit en treillis carré ou rectangulaire soudé de couleur vert
- d'une hauteur maximum de 150 cm.

Cette haie mixte n°3 dite « Zone boisée », à la charge du futur acquéreur, est constituée d'un mélange de végétaux comportant 60% de persistants et 40% d'essences caduques (les haies d'une seule essence et/ou persistantes sont interdites).

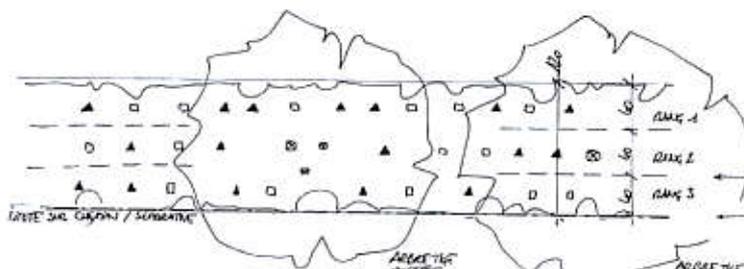
Cette haie luxuriante et dense (les haies taillées en mur sont interdites) rappelle le paysage en cœur de forêt et doit être obligatoirement d'1 à 2 arbres en cépées en bouquets et de 2 à 3 arbres tige ponctuels d'essences rustiques.

Elle est composée comme suit :

**Couvre sol :** gazon / lierre-*Hedera cochica*

**Arbustes :** *Spiraea japonica shirobana*, *Ligustrum vulgare*, *Callicarpa bodinieri*, *Cornus alba* – *C. sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*

**Arbres tiges :** chêne-*Quercus robur*, érable-*Acer campestre*, charme-*Carpinus betulus*, châtaignier-*Castanea sativa*, Frêne-*Fraxinus excelsior* F. ornus F.tomentosum, Aulnes-*Aulus cordata* A.indata A.spaethi, noisetier-*Corylus avellana* C. columa, Merisier-*Prunus avium*,



Haie mixte n°3 – Zone boisée  
Exemple de plan de plantation :  
2 rangs pouvant être complétés  
éventuellement par un 3<sup>ème</sup> rang

#### > En limite marquée par un retrait paysager

Les futurs acquéreurs sont garants du bon état phytosanitaire et de l'aspect qualitatif de ces bandes plantées. Ils ne peuvent pas détruire ces espaces. Si des opérations de défrichements, arrachages ou essouchements, (re) plantations, s'avèrent nécessaires pour maintenir la qualité paysagère de celles-ci, elles doivent être soumises à déclaration au titre des travaux et installations divers (art. R.421.23 du Code de l'Urbanisme) et respecter impérativement les compositions d'essences des haies associées décrites dans le présent règlement.

Les retraits paysagers sont constitués par la haie mixte n°3 (cf. plan de plantation haie mixte n°3 - Zone boisé – ci-dessus).

#### > En limite de boisement existant



Toutes les parcelles en limite de boisement existant doivent renforcer la structure végétale de ce paysage en plantant 2 à 3 arbres de première grandeur d'essences rustique caractéristiques de nos forêts locales : chêne-*Quercus robur*, érable-*Acer campestre*, charme-*Carpinus betulus*, châtaignier-*Castanea sativa*, Frêne-*Fraxinus excelsior* F. ornus F.tomentosum, Aulnes-*Aulus cordata* A.indata A.spaethi, noisetier-*Corylus avellana* C. columa, Merisier-*Prunus avium*, Ces plantations, à la charge du futur acquéreur, peuvent être accompagnées

- par une végétation foisonnante en pied type : couvre sol (lierre-*Hedera cochica*, Pervenche-*Vinca Minor*), plantes grimpantes (lierre-*Hedera cochica*, chevrefeuille-*Lonicera japonica*)

- par des haies mixtes n°2.

#### 11.3.2.2 Règles particulières

Un certain nombre de clôtures font exception à ces règles. L'ensemble des exceptions sont retranscrites au document graphique « Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères ».

#### 11.3.3 Clôture en retour le long des aires de parking de midi

Les clôtures en retour le long des aires de parking de midi ne sont pas obligatoires.

Si elles existent elles sont identiques à celles sur rue. Elles sont à la charge du futur acquéreur.

Si elles permettent un accès au parking de midi, le portail et/ou portillon et les poteaux d'ancrage sont à la charge du futur acquéreur. L'aspect des poteaux d'ancrage est à élaborer en concertation avec l'Architecte Urbaniste Conseil du lotissement. (cf. schémas dans l'article 11, §11.3.4 du présent règlement)

Lorsque deux aires de parking de midi sont mitoyennes, les clôtures entre parcelles sont interdites.

#### 11.3.4 Portails et Portillons

L'implantation des portails et/ou portillons n'est pas obligatoire.

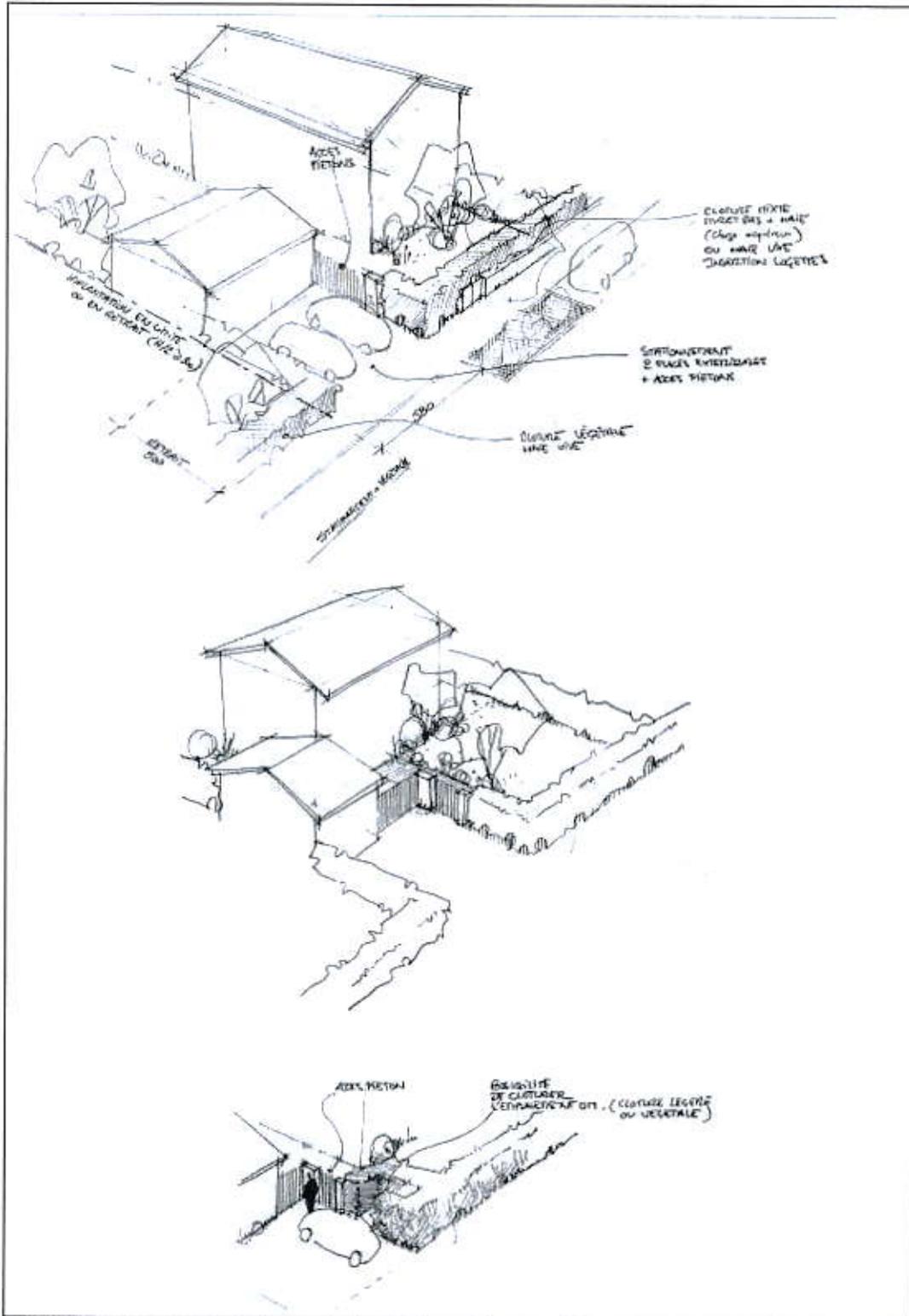
S'ils existent, les portails et/ou portillons d'un même lot sont obligatoirement :

- du même dessin
- de forme rectangulaire, sans courbe ni circonvolution
- à barreaudage ou claire-voie vertical(e)
- d'une hauteur maximum de 1.40 mètre
- d'un matériau unique soit tout bois, soit tout métal (PVC proscrit)
- en bois brut non peint ou bois brut protégé par l'application d'une lasure incolore ou peint de la même couleur, ou métallique laqué (couleur ou RAL à choisir dans le nuancier consultable en mairie et soumis(e) à l'avis de l'Architecte Urbaniste-Conseil du lotissement).

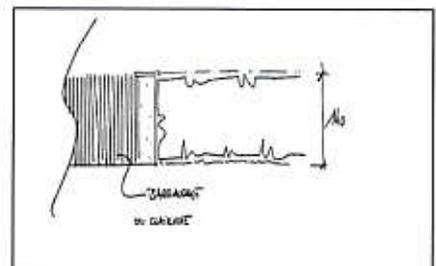
Le portail doit être implanté à 5.00m en retrait de la limite de référence (limite parcellaire sur voie, coté accès au lot). Le portillon doit avoir un accès sur le parking de midi.

Dans tous les cas, et quelques soient leurs délais de mise en œuvre/mise en service, les portails et portillons d'un même lot doivent être strictement identiques d'aspect.

S'il(s) est/est(s) présent(s) le portail et/ou portillon et les poteaux d'ancrage sont à la charge du futur acquéreur. L'aspect des poteaux d'ancrage est à élaborer en concertation avec l'Architecte Urbaniste Conseil du lotissement. (cf. schémas ci-dessous)



Différents modes de traitement des accès et des portillons

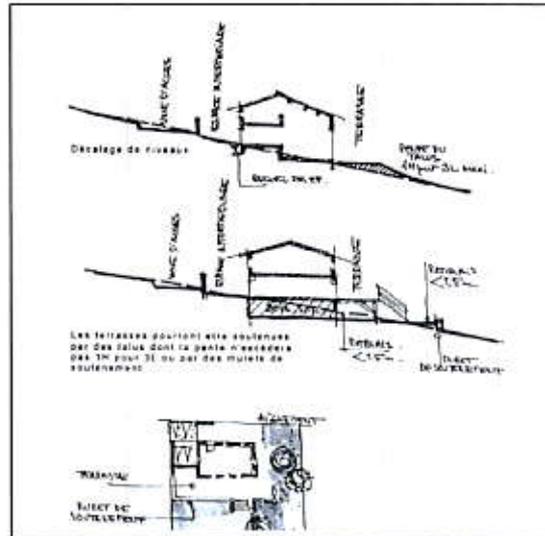


### 11.3.5 Les mouvements de terrain (déblais-remblais)

Les mouvements de terrain (déblais – remblais) nécessaires à l'implantation des constructions doivent être limités aux stricts besoins techniques et en aucun cas entraîner des mouvements de terre excessifs conduisant à une émergence des constructions dans le paysage ou à porter atteinte au caractère du site.

La construction doit respecter la topographie du terrain naturel. Toute implantation surélevée (pilotis, sous-sol, demi sous-sol) est à justifier et peut être refusée.

Les terres excédentaires issues du terrassement doivent être évacuées. Elles ne devront pas être régalandées sur les terrains.



### 11.3.6 Le bassin de piscine

Le bassin des piscines, dans son implantation, doit être intégré à la composition des masses bâties et des surfaces extérieures des terrasses. Il doit être implanté à 2 mètres minimum des limites séparatives sans toutefois être construit dans les bandes paysagées d'entrée, les retraits paysagers, les Zones Non Aedificandi (Corridor biologique, réseaux, SPSE – périmètres rouge et violet)

Le retrait minimum par rapport aux emprises publiques est de 5 mètres.

## ARTICLE 12 : Stationnement

Chaque parcelle présente au moins trois places de stationnements réparties comme suit :

- deux places non couvertes et non closes (5.00m x 5.80m)

(Leurs emplacements sont imposés selon le document graphique « PA10- Plan des contraintes réglementaires »).

- une place couverte ou non, accolée ou intégrée à la construction d'habitation, à la charge du futur acquéreur et à réaliser simultanément à la construction de l'habitation.

## ARTICLE 13 : Espaces libres et Plantations

Il y a obligation de planter et de réaliser des espaces libres qui doivent répondre à « l'Annexe 1 - Plan des Identités Paysagères » et au traitement des clôtures (cf. Article 11)

Le plan des Identités Paysagères (cf. Annexe 1 du présent règlement) structure le quartier selon trois sous-secteurs déclinant une composition paysagère particulière à chacun dans un paysage agricole plus global.

### 13.1 Les bandes d'entrée paysagées

Elles sont définies selon la localisation des entrées charretières en limite des voies et emprises publiques et/ou privées ouvertes à la circulation publique (cf. Article 6).

Elles comportent l'aire de stationnement dit parking de midi (5.00 x 5.80), un élément technique accolé, une clôture telle que définie dans le présent règlement au regard du document graphique « PA 10 – Plan des contraintes réglementaires » et un aménagement paysagé spécifique selon le secteur figuré au document graphique « Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères » dans lequel s'implante la parcelle concernée.

Dans le sous-secteur 1, dit « Clairière habitée », repéré au document graphique « Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères », l'aménagement paysager, en dehors du traitement des haies créées ■■■■, des clôtures en limite latérales et de fond de parcelle, du retrait paysager et de l'espace privatif, doit permettre de préserver des cônes de vues sur l'environnement immédiat et lointain en direction du centre bourg tout en créant une transition paysagère entre le paysage domestique et les massifs boisés de l'environnement immédiat.

Il se compose d'1 à 2 arbres en cépées fleuris en bouquets, d'1 ou 2 arbres fruitiers tige et d'1 arbre tige ponctuel d'essences rustiques.

Dans le sous-secteur 2 dit « Sous-bois habité », repéré au document graphique « Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères », l'aménagement paysager, en dehors du traitement des haies créées ■ ■ ■, des clôtures en limite latérales et de fond de parcelle, du retrait paysager et de l'espace privatif, doit permettre de conforter les massifs boisés de l'environnement immédiat.

Il se compose d'1 à 2 arbres en cépées en bouquets et d'1 à 2 arbres tige ponctuels d'essences rustiques.

### 13.2 Le paysage du jardin (hors clôture)

L'ensemble des lots doit prendre en compte la graduation du paysage : du "grand paysage" aux allures naturelles des versants agricoles au paysage domestique du lotissement (jardin potager, patio, terrasse)

Dans tous les cas, ces plantations sont à la charge du futur acquéreur

Dans le sous-secteur 1, repéré au document graphique « Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères », ces espaces sont ouverts et dégagés pour permettre d'appréhender la linéarité du parcellaire et offrir des perspectives sur des espaces paysagers qui rappellent l'image bucolique et champêtre de la commune et son image "naturelle".

#### > En dehors des clôtures telles que définies dans le présent règlement :

- à proximité du corps bâti, le paysage est composé d'arbres ponctuels d'essences domestiques d'arbres fruitiers et d'arbres d'ornement identitaire de la région, peu consommateur d'eau, adaptés à la nature du sol et au climat, non allergènes type (liste indicative) : Malus spectabilis – M.sieboldi, Prunus aviu, Liquidembar styraciflua, Prunus serrula, Prunus cerasus - P. persica.
- le reste de la parcelle est traitée comme une clairière sous forme de prairie engazonnée, fleuries et/ou fruitières.

Dans le sous-secteur 2, repéré au document graphique « Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères », ces espaces sont luxuriants pour épaissir le bois limitrophe.

#### > En dehors des clôtures telles que définies dans le présent règlement :

- à proximité du corps bâti, le paysage est composé d'arbres en bosquets d'essences rustiques caractéristiques de nos forêts locales : chêne-Quercus robus, érable-Acer campestre, charme-Carpinus betulus, châtaignier-Castanea sativa, Frêne-Fraxinus excelsior F. ornus F.tomentosum, Aulnes-Aulus cordate A.indata A.spaethi, noisetier-Corylus avellana C. columa, Merisier-Prunus avium,

- le reste de la parcelle est traitée comme un sous-bois constitué par une végétation foisonnante sur gazon type (liste indicative) :

couvre sol: lierre-Hedera cochica, Pervenche-Vinca Minor),

plantes grimpantes lierre-Hedera cochica, chevreuille-Lonicera japonica,

arbustes : Rosa canina, Sambucus nigra

### 13.3 Le paysage de la placette à l'intérieur du macro-lot

Une trame arborée irrégulière, variée, structure la composition du parking et son volume vient animer le centre de la place. Elle est composée d'arbres, arbustes, vivaces, couvre-sol du type haie mixte n°2 – Lanière boisée (cf. Article 11, §1 1.3.2.1 du présent règlement et l'annexe 1 « Plan des Identités Paysagères »).

## ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Tableau des Surfaces Planchers autorisées par lot libre et par macro-lot.

LOT / n°	Surface lot / m <sup>2</sup>	Surface plancher / m <sup>2</sup>
1	2 330	150
2	585	130
3	490	120
4	693	150
Macro-lot A (lots 5 à 11)	3641	900
12	570	130

13	382	120
14	594	130
15	577	130
16	386	120
17	784	150
18	602	130
19	473	120
20	585	130
21	495	120
22	448	120
23	549	120
24	634	150
25	576	120
26	496	120
27	487	120
28	440	120
29	322	120
30	303	120
31	425	130
32	468	130
Macro-lot B (lots 33 à 42)	3894	1210
Macro-lot C (lots 43 à 54)	6410	1550
55	961	150
56	773	150
57	775	150
58	757	150
59	741	150
60	721	150
61	534	150
62	439	130
63	703	150
Macro-lot D (lots 64 à 73)	4649	1180
Macro-lot E (lots 74 à 83)	5131	1220
84	451	120
Macro-lot F (lots 85 à 90)	2816	760
91	701	150
92	475	120
93	585	130
94	606	130
95	927	150
96	912	150
97	743	150
98	631	150
99	1136	150
100	798	150
101	512	130
102	521	130
103	522	130
104	485	130

105	508	130
106	545	150
107	608	150
108	641	150
109	613	150
110	614	130
111	903	150
112	583	150
113	583	150
114	556	130
115	530	130
116	503	130
117	397	120
118	398	120
119	398	120
120	398	120
121	397	120
122	553	150
123	742	150
124	592	130
125	531	130
126	649	150
127	649	130
128	620	130
129	590	130
130	649	130
131	531	130
132	531	130
133	531	130
134	531	150
135	502	130
136	443	130
137	606	150
138	1275	150
139	792	130
140	428	120
141	491	120
142	668	150
143	563	150
144	398	120
145	303	120
146	520	120
147	480	150
148	400	120
149	369	120
150	414	120
151	410	120
152	342	120
153	312	120

154	286	120
155	328	120
156	591	150
157	440	120
158	562	120
159	532	130
160	516	120
161	509	120
162	678	150
163	682	150
164	637	150
165	485	150
166	491	120
167	456	120
168	553	120
169	479	120
170	580	120
171	513	120
172	391	120
173	475	120
174	456	120
175	341	120
176	400	120
177	513	120
178	438	120
179	360	120
Macro-lot G (lots 180 à 186)	3368	880
Macro-lot H (lots 187 à 193)	3189	850
Macro-lot I (lots 194 à 199)	3444	720
Macro-lot J (lots 200 à 207)	3282	950
Macro-lot K (lots 208 à 214)	2406	800
<b>TOTAL</b>	<b>112 615</b>	<b>27 430</b>
VOIRIE	24 911	
ESPACE VERT	46 174	
<b>TOTAL</b>	<b>183 700</b>	<b>27 430</b>

*Les superficies approximatives énoncées ci-dessus seront calculées de façon définitive lors du document de bornage des lots qui suivra l'approbation administrative et la superficie mesurée de chaque lot devra être précisée au plan de bornage de celui-ci, lequel plan sera annexé à l'acte authentique de vente des lots.*

## ANNEXES

**Annexe 1 – Plan des Identités Paysagères**

**Annexe 2 – Placette Macro-lot – descriptif technique**