

# 10 - REGLEMENT

PA 10



## Zone 2 : partie Est du lotissement

Document **modificatif** en date du :  
**07 Octobre 2019**

Dépôt du permis :  
.....

COMMUNE DE GREZ-NEUVILLE (49)

## Aménagement du lotissement *-Vallon du Grez n°2-*

Maître d'ouvrage :

**Commune de Grez-Neuville**

1 rue du Port

49220 GREZ-NEUVILLE

Tel. 02 41 95 35 13

secretariat@mairie-grez-neuville.fr

Maîtrise d'œuvre :

**CANOPEE ATELIER PAYSAGE** (conception paysage)

1 ter place de la trinité

44190 CLISSON

Tel. 05 49 81 57 52

canopee.atelier@gmail.com

**AREA URBANISME** (maîtrise d'œuvre VRD)

6 bis allée des Oliviers

79300 BRESSUIRE

Tel. 05 49 81 57 52

areaurbanisme@gmail.com

**OG2L ARCHITECTURE** (Architectes)

39 parvis Jean Paul II

49300 CHOLET

Tel. 02 41 56 07 31

archi.og2l@orange.fr

**GEOTECHNIQUE SAS** (loi sur l'eau)

153, route d'Angers - ZA La Planche Pellerin

49000 ECOUFLANT

Tél. 02 41 42 56 10

jy.roy@geotechnique-sas.com

# PA 10

## GENERALITES

### OBJET

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement communal – Vallon du Grez- 1 & 2  
Il est relié au chemin de la Grandière et à la RD 291 (rue des Landes et route de Sceaux d'Anjou) à GREZ-NEUVILLE (49).

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

Un visa de l'architecte et/ou du paysagiste concepteur du lotissement sera obligatoire pour tous les projets de construction.

Une étude de sol devra être réalisée, avant tout projet de construction, par rapport à la nature du sol argileux de la zone (classée en aléa moyen).

### CHAMPS D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de GREZ NEUVILLE (49). Il complète ainsi le règlement de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 7 mars 2014.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il est de ce fait opposable aux vendeurs, acquéreurs, locataires ainsi qu'à leurs héritiers et ayant droit.

Le présent règlement est plus directif que le Plan Local d'Urbanisme sans pour autant le contredire, il vient le compléter et le préciser pour les prescriptions d'aménagement à retenir pour le lotissement « Vallon du Grez ». Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan parcellaire figuratif joint au présent dossier. Elles seront précisées ultérieurement au moyen d'un bornage des lots par un géomètre expert.

Ce présent règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot. Il doit être mentionné dans tous les actes authentiques et les contrats de location.

### MODIFICATION DES LOTS

L'acquisition, par une même personne, de plusieurs lots, dans le but d'y construire un seul logement est interdite.

Affectation des lots :

**Vallon du Grez 1** (partie Ouest du chemin de la Grandière) :

Les lots 1 à 10 sont destinés à recevoir des maisons individuelles (avec pour certains lots, une mitoyenneté imposée (cf. lignes d'accroches au plan de composition).

**Vallon du Grez 2** (partie Est du chemin de la Grandière) :

Le lot 11 est destiné à recevoir un lot à bâtir pour la création de plusieurs logements (minimum 7 logements, dont à **minima 6 logements sociaux**)

Les lots 12 à 30 sont destinés à recevoir des maisons individuelles (avec pour certains lots, une mitoyenneté imposée (cf. lignes d'accroches au plan de composition).

- Soit un total minimum pour l'ensemble de l'opération (1&2) de près de **36 logements**

## **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Conforme au règlement de la zone 1AU du PLU de GREZ NEUVILLE en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager.

> Dans les « zones non aedificandi » portées au schéma graphique du plan de composition (PA4), **aucune construction n'est autorisée**

### **ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Conforme au règlement de la zone 1AU du PLU de la commune de GREZ NEUVILLE en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager.

Les constructions légères, telles qu'abris de jardin, cabanes, cabanons, ... à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et que leur hauteur soit limitée à 3,00 m au faitage sont autorisées en dehors des zones non aedificandi).

Plusieurs constructions légères sont autorisées.

Les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités autant que possible.  
La terre sera régaliée en pente la plus douce possible.

## **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **▮ ACCES**

Chaque acquéreur aménagera une seule entrée véhicules par lot en respectant les emplacements autorisés et cotés indiqués au plan de composition (Pièce PA4).

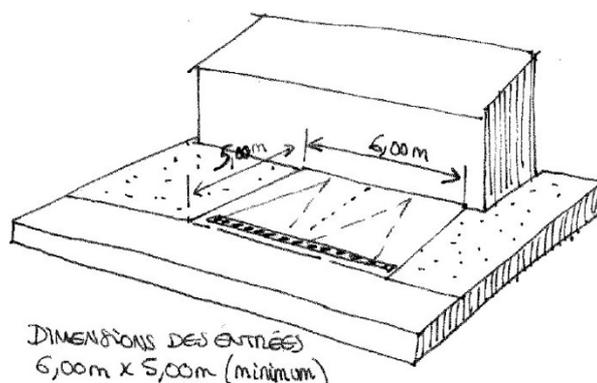
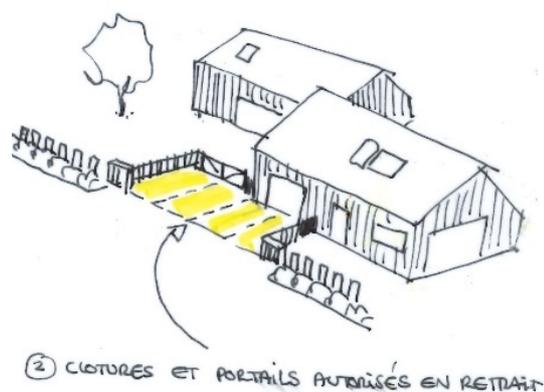
- Soit l'accès est imposé au plan de composition (cas par exemple des maisons avec mitoyenneté imposée ou pour le lot n°16 du fait du passage de la noue à proximité)
- Soit l'accès est libre à l'intérieur de la zone cotée précisée au plan de composition (pour le lot 11, l'accès « véhicules » sera à créer le long du chemin de la Grandière)

Il est impératif de respecter les dispositions suivantes :

- La localisation de l'entrée charretière, si portée au schéma graphique du plan de composition (PA4) est impérative à cet emplacement ;
  - Cette zone d'accès privatif sera obligatoirement libre de toute clôture ou portail sur rue ;
  - Elle doit être de dimensions minimums de 6.00m de largeur et de 5.00m de profondeur afin de permettre le stationnement aisé de 2 véhicules sur la parcelle ;
  - Tout type de constructions sur cette zone est interdit.
  - Les portails et clôtures sont autorisés en retrait ;
- L'espace servant pour l'accès véhicules sera obligatoirement traité :
- soit en béton,
  - soit en pavés bétons + joints gazon,
  - soit en dalles alvéolaires béton + gazon,
  - soit en grave-ciment (0/20mm) ou arène granitique du moment que le compactage soit suffisant et que les éléments ne roulent pas sous les pieds,
- L'enrobé et les graviers sont interdits sur les entrées,
- Privilégier les teintes claires
- Un caniveau de type « Aco drain » ou équivalent devra être mis en place par l'acquéreur sur la partie privative afin de gérer ses propres eaux pluviales



Exemples de matériaux drainants pour entrées



Pour les lots 1 à 6, afin d'apporter une cohérence d'ensemble à la rue des Landes, le matériau (béton balayé) sera identique aux 6 lots et mise en place en amont par le lotisseur. Il en est de même pour le lot 16 du fait du passage de la noue à proximité.

Tous les lots ont l'autorisation d'aménager un accès piétonnier donnant sur les espaces communs du quartier.

La largeur maximale autorisée de cet accès piétonnier est de 1.20 m.

## ▮ VOIRIE

L'ensemble de la voirie, délimitant les espaces privatifs des espaces collectifs, est porté sur les documents graphiques annexés au présent dossier. Les emprises des voiries sont fixées sur ces documents.

### **ARTICLE 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements eau potable, eaux usées, eaux pluviales, coffrets électriques, regards France Télécom, candélabres...), sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace public :

- qu'après accord de la Commune
- qu'en accord avec les différents concessionnaires et les services compétents
- qu'aux frais exclusifs du demandeur

Il n'est prévu la mise en place des équipements que pour la desserte d'un seul logement par lot (excepté pour le lot 11 accueillant plusieurs logements)

## ▮ EAU POTABLE

Le lotisseur prend à sa charge, pour chaque lot, la réalisation du branchement au réseau d'eau potable. On entend par réalisation du branchement la mise en place du réseau d'eau potable de la canalisation principale au regard devant abriter le compteur sur terrain privé (y compris).

La pose du compteur, les frais d'ouverture du branchement et les travaux de raccordement en domaine privé seront à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eau potable prévu à cet effet.

## ▮ EAUX USEES

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées prévu à cet effet.

Le lotisseur prend à sa charge la réalisation des branchements, des canalisations principales eaux usées jusqu'aux tabourets de branchement compris. Les coûts supplémentaires de branchement en domaine privé seront à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs doivent se raccorder gravitairement au réseau d'eaux usées. Si le raccordement au réseau ne peut se faire gravitairement, les frais d'installation d'une pompe de refoulement seront à la charge du propriétaire du lot (avec une obligation pour les maisons se trouvant en contrebas des réseaux (sous-sol par exemple) d'implanter un clapet anti-retour).

## ▮ EAUX PLUVIALES

Conformément au règlement de la zone 1AU du PLU de GREZ NEUVILLE en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager :

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le lotisseur prend à sa charge la réalisation des branchements, des canalisations principales eaux pluviales jusqu'aux tabourets de branchement compris. Les coûts supplémentaires de branchement en domaine privé seront à la charge des acquéreurs.

L'infiltration des eaux sur la parcelle est recommandée. Cependant les acquéreurs peuvent, si souhaité, se raccorder gravitairement au réseau d'eaux pluviales avec dans ce cas une obligation pour les maisons se trouvant en contre-bas des réseaux (sous-sol par exemple) d'implanter un clapet anti-retour.

Si le raccordement au réseau ne peut se faire gravitairement, les frais d'installation d'une pompe de refoulement seront à la charge du propriétaire du lot.

*Nota : L'eau est une ressource précieuse importante à réserver aux emplois où elle est indispensable. La récupération de l'eau de pluie à l'aide de citerne enterrée, ou bardée, la filtration de l'eau de pluie et l'utilisation de celle-ci pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage est **fortement** encouragée.*

## **▯ RESEAUX DIVERS**

Les acquéreurs se raccorderont aux réseaux divers prévus à cet effet (électricité, téléphone...).

### Electricité :

Le lotisseur prend à sa charge l'installation d'un coffret de branchement sur chaque parcelle. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera à la charge du propriétaire de la parcelle.

### Téléphone / fibre :

Le lotisseur prend à sa charge l'installation d'un regard de branchement sur chaque parcelle. Chaque acquéreur de lot devra ensuite solliciter une demande d'installation auprès des services concernés. Les frais d'installation et le raccordement du regard à la maison seront à la charge du propriétaire de la parcelle.

## **ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La forme des lots composant le quartier est définie sur le plan de composition.

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan parcellaire figuratif joint au présent dossier. Elles seront précisées ultérieurement au moyen d'un bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

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

Conformément au règlement de la zone 1AU du PLU de GREZ NEUVILLE en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager :

Les constructions principales et leurs annexes peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et des emprises publiques, par le long pan ou le mur pignon ;
- soit à une distance égale ou supérieure à 1 mètre des voies et des emprises publiques

### **Ligne d'accroche imposée en limite de voie ou emprise publique :**

Sur les parcelles n° 21, 24, 28 et 29, les constructions principales doivent respecter les lignes d'accroches obligatoires du bâti par rapport aux voiries et emprises publique définies par le plan de composition de l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

## **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales et leurs annexes peuvent être implantées :

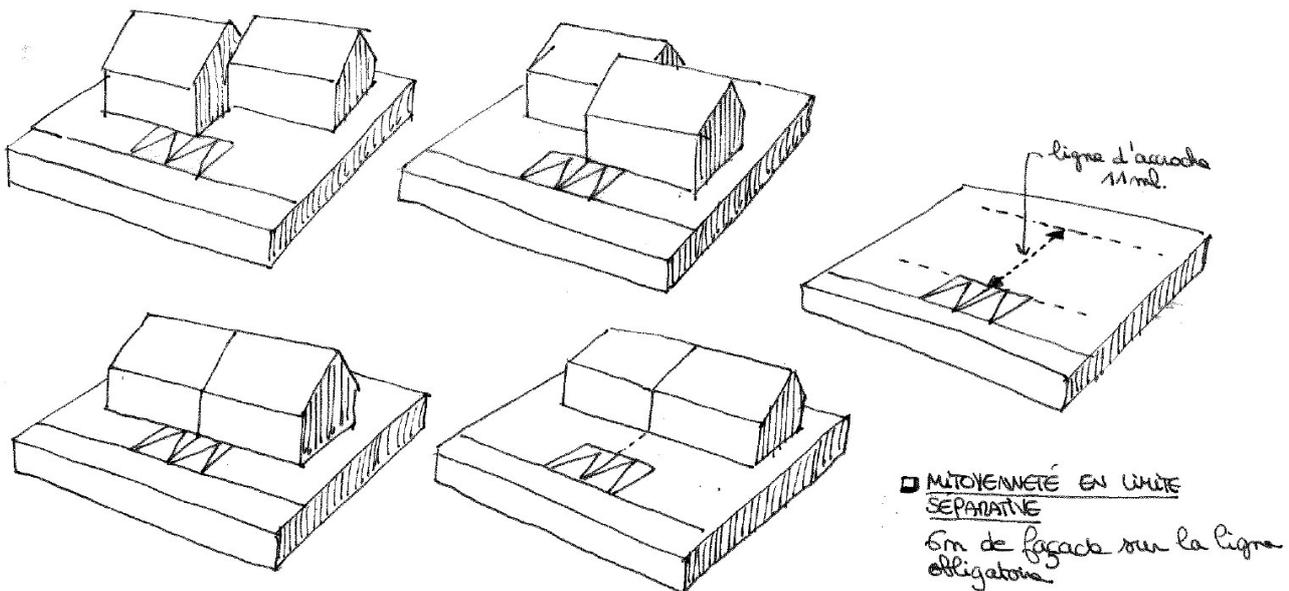
- soit en limite séparative ;
- soit à une distance égale ou supérieure à 1 mètre des limites séparatives.

L'implantation des constructions légères d'une surface au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3 m au point le plus haut de la construction, est autorisée dans la marge de retrait de 1 mètre par rapport aux limites séparatives (excepté dans les zones non aedificandi).

### **Mitoyenneté imposée en limite séparative :**

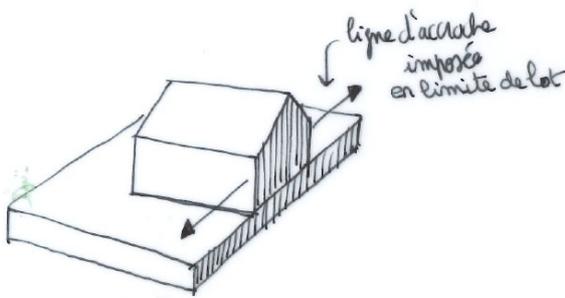
Sur les parcelles n° 1&2 ,3&4, 5&6, 8&9, 14&15, 17&18, 22&23, les constructions principales doivent respecter les lignes d'accroches mitoyennes obligatoires du bâti défini par le plan de composition de l'opération. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les lignes d'accroches de mitoyenneté font 11 ml (cf. plan de composition) avec une obligation d'avoir une emprise de 6 ml minimum sur la ligne.



### **Ligne d'accroche imposée en limite séparative :**

Sur les parcelles n° 7, 10 et 20, les constructions principales doivent respecter les lignes d'accroches du bâti obligatoires sur la limite séparative définie par le plan de composition de l'opération. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



NOTA : Une construction en mitoyenneté avec une autre permet de diminuer les pertes d'énergie. Elle est préférable à une construction en retrait de la limite séparative qui entraîne une succession de couloirs, espaces résiduels difficilement exploitables comme espaces de vie extérieurs. La construction en mitoyenneté est donc fortement encouragée.

### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Conformément au règlement de la zone 1AU du PLU de GREZ NEUVILLE en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...). Cette hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions du type collectif ou intermédiaire (habitat ou équipements collectifs).

#### **Adaptation au sol**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du sol et des voies existantes ou à créer.

Au regard de la pente de certains terrains, une altitude NGF du RDC est imposée afin, pour les parcelles les plus pentues, de créer le minimum de mouvements de terre et d'éviter d'avoir un mur de soutènement trop important en partie basse.

Numéro du lot	Altitude NGF du RDC imposée (Plan hypothèse d'implantation)
01	33.00
02	33.00
03	33.80
04	33.80
05	34.20
06	34.20
07	30.00
08	30.40
09	30.85
10	30.90

11	-
12	34.10
13	34.50
14	34.20
15	34.10
16	33.10
17	31.90
18	31.85
19	31.10
20	28.90
21	31.80
22	33.00
23	32.80
24	31.80
25	30.40
26	29.80
27	30.80
28	30.90
29	30.80
30	29.80

Les annexes non attenantes au bâtiment principal, auront une hauteur maximale de 3 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction

#### **Disposition des Annexes :**

Les Annexes avec un faîtage haut disposé le long des limites séparatives sont interdites.

Les annexes devront être disposées de façon à ne pas créer d'ombre excessive sur le voisinage.

### **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Conforme au règlement de la zone 1AU du PLU de GREZ NEUVILLE en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager.

#### **Généralités**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives sur le paysage.

Les constructions, notamment les murs de façade, les huisseries, les toitures doivent obligatoirement présenter un aspect esthétique de qualité, notamment grâce au choix d'un traitement assurant une bonne insertion dans le site et au choix de matériaux pérennes et mis en œuvre dans les règles de l'art.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

#### **✓ BATIMENT**

De façon générale trois démarches seront encouragées :

1 - L'inscription du projet dans une démarche d'architecture contemporaine permettant la recherche, l'innovation, et la définition de nouveaux modes constructifs.

2 - L'architecture bioclimatique qui permet de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables en toutes saisons, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. Plusieurs éléments forts sont présents dans ce type d'architecture : la compacité, l'importance des vitrages au Sud, la recherche d'inertie thermique (emploi de l'argile), les protections solaires d'été...

3 - L'usage de matériaux impliquant une faible énergie et pollution dans leur fabrication, transport et recyclage (énergie grise) est encouragé, compris tout nouveau procédé ayant une valeur de recherche en écoconstruction. De même, l'usage du bois issu de forêts gérées durablement, sera largement encouragé (ossature, bardage, menuiseries, clôture...)

### **Orientation**

Le nombre d'ouvertures en façade nord pourra être limité et ces ouvertures pourront être de petite taille afin de diminuer les déperditions énergétiques.

Les larges ouvertures sont à privilégier au sud afin de profiter au mieux des apports solaires gratuits. Par exemple, une serre attenante ou intégrée au bâtiment d'habitation avec protection horizontale pour l'été peut être un système intéressant.

L'utilisation de la végétation comme rideau naturel à l'ouest ou sous forme de pergola horizontale au sud permettra d'éviter les surchauffes en été.

### **Traitement des façades :**

Pour l'ensemble des constructions, les dispositions suivantes sont obligatoires :

La construction principale présentera obligatoirement sur l'ensemble des façades une bichromie de couleur ou de matériaux. (Excepté pour le bois qui peut être utilisé seul si souhaité).

La bichromie peut s'opérer par un matériau unique (exemple : deux couleurs différentes d'enduit) ou par l'emploi d'un autre matériau (exemple : enduit gris clair et bardage bois à claire-voie).

Il est nécessaire pour les teintes choisies de se référer au nuancier départemental (annexe 2)

L'emploi du matériau bois en façade est recommandé. Il sera choisi et mis en œuvre selon les dispositions suivantes :

- L'emploi de bois non traité est fortement recommandé pour des raisons environnementales ;
- L'emploi de bois certifié PESFC ou FSC ou d'origine et essence locale est obligatoire ;
- Il est préconisé de le préserver dans son aspect naturel ;
- Les lasures et vernis sont fortement déconseillés, mais dans le cas de leur usage il est obligatoire qu'ils soient incolores et mats ;



## ✓ TOITURES

Conforme au règlement de la zone 1AU du PLU de GREZ NEUVILLE en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager.

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Les toitures à faibles pentes où les toitures terrasses seront autorisées. Il en est de même pour les toitures végétales, métalliques et autres principes innovants.

L'implantation de panneaux solaires est autorisée si ceux-ci sont encastrés dans la toiture. Les panneaux solaires non encastrés devront être fortement justifiés.

*Si mitoyenneté, le plus simple consiste à ce que la construction mitoyenne adopte la pente de la première*

## ✓ CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais si elles existent, elles seront réalisées avec les prescriptions indiquées ci-dessous.

Les clôtures seront soumises à déclaration.

La démarche générale de l'opération est d'encourager la présence de haies d'essences locales (haie libre champêtre) et de limiter au maximum les clôtures pleines et fermées.

### Clôtures Interdites :

Murs et murets, murs bahuts surmontés d'un grillage, clôtures en plastique et composite, plaque de béton, parpaing, clôtures occultantes ou treillage rigide



Typologie de clôtures interdites

### Clôtures autorisées en limite privée - espace public

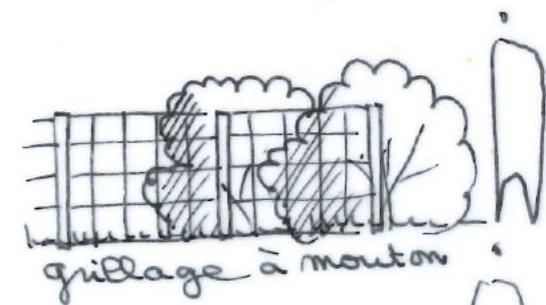
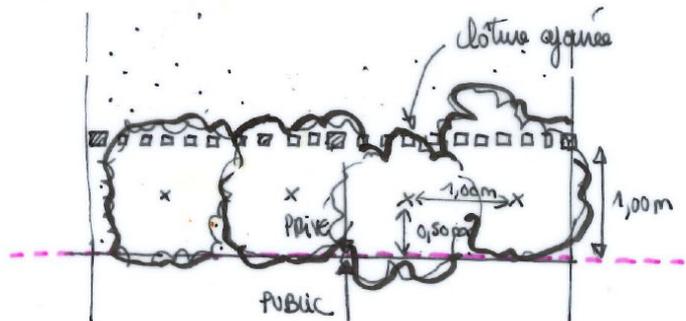
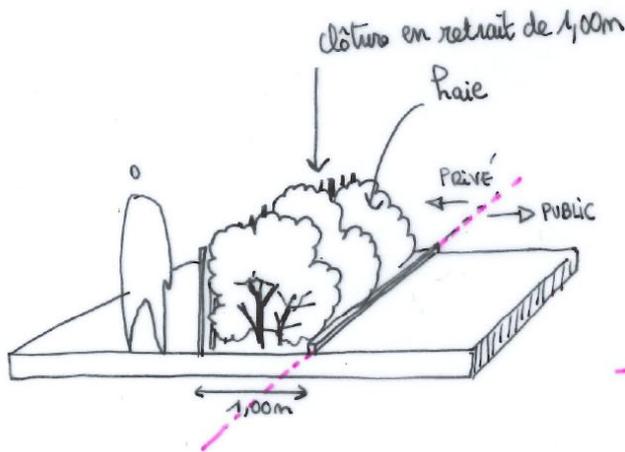
- La haie libre champêtre

Les haies peuvent être doublées d'une clôture par l'acquéreur (en retrait sur l'espace privé)

Clôtures autorisées en retrait des haies / 1.00m minimum en retrait de la limite :

- grillage à mouton + piquets en châtaignier
- ganivelles en bois
- clôture bois (trame ajourée ou à claire voie), les panneaux pleins sont interdits

> hauteur max des clôtures = 1.50m



DES EXEMPLES DE CLÔTURES  
EN RETRAIT DES HAIES LIBRES

### Clôtures autorisées en limite séparative entre les lots

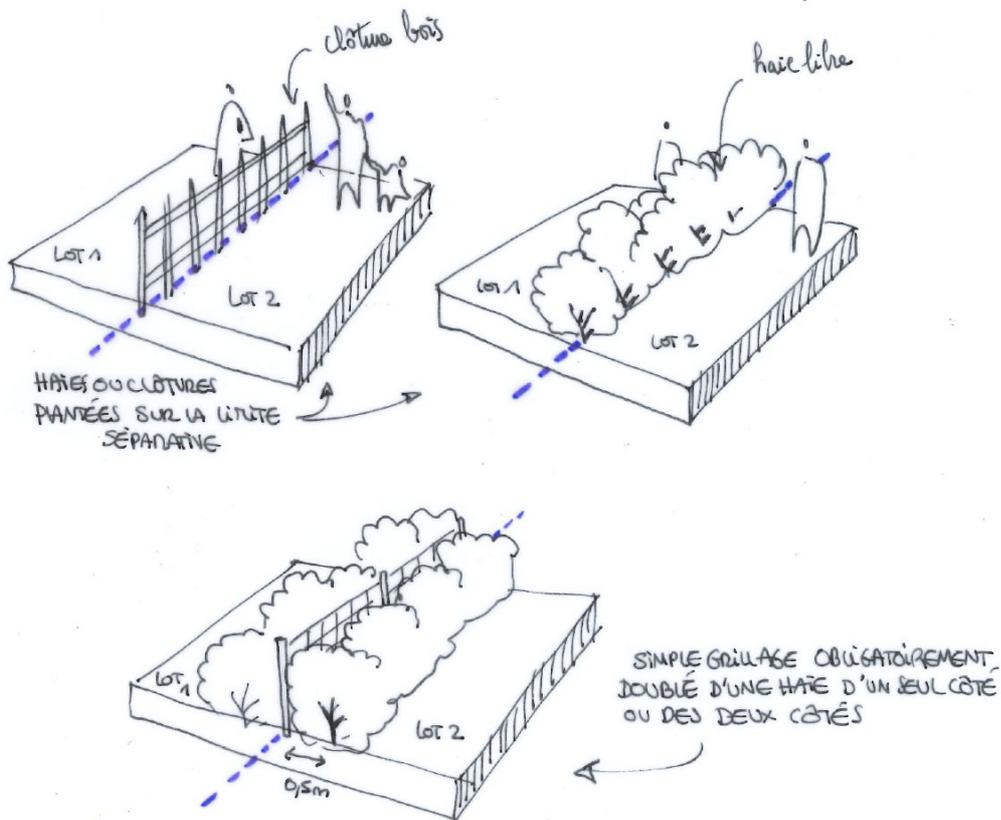
- La haie libre champêtre plantée sur la limite séparative
- La clôture vivante plantée sur la limite (exemple : saule tressé)
- Le grillage souple ou rigide implanté en limite. Le grillage dans ce cas sera obligatoirement doublé d'une haie végétale d'un côté ou de l'autre ou les deux.
- La clôture en bois (trame ajourée ou à claire voie), les panneaux pleins sont interdits.

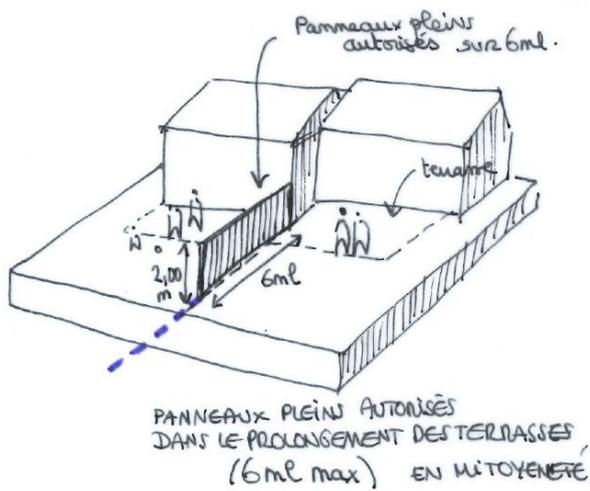
> hauteur max des clôtures = 2.00m

> hauteur de 2,00m en panneaux pleins autorisée dans le prolongement des terrasses (6 ml max) de type panneaux bois



Exemples de clôtures encouragées en limite séparative





**Le lotisseur prend à sa charge une partie des clôtures afin de proposer une harmonie d'ensemble au quartier (cf. indication au plan de composition) :**

Les clôtures, haies ou massifs mises en place par le lotisseur sur l'espace privé devront **être maintenues et entretenues par l'acquéreur**. Il est interdit de les supprimer ou de les remplacer sans déclaration préalable. Si la clôture imposée par le lotisseur est située sur la limite du lot, l'acquéreur pourra la doubler (si souhaité) par une haie dans sa parcelle.

Mise en place amont des clôtures et/ou végétation (cf. plan de composition) :

Lot 1 à 6 :

- Clôture bois mise en place côté rue des Landes
- Talus végétalisé sur espace privé au Nord
- Clôture châtaignier + grillage sur certaines limites publiques

Lot 7

- Clôture châtaignier + grillage sur certaines limites publiques

Lot 8 à 9

- /

Lot 10

- Clôture châtaignier + grillage sur certaines limites publiques

Lot 11 :

- Clôture bois
- Clôture châtaignier + grillage sur certaines limites publiques

Lot 12 à 15 :

- Haie champêtre (largeur 2.00m) en fond de parcelle
- Clôture en châtaignier + grillage sur certaines limites publiques

Lot 16

- /

Lot 17 à 21 :

- Clôture châtaignier + grillage sur certaines limites publiques

Lot 22 :

- Haie champêtre (largeur 1.50m)
- Clôture en châtaignier + grillage sur certaines limites publiques

Lot 23

- /

Lot 24 à 25

- Haie champêtre (largeur 1.50m)
- Clôture en châtaignier + grillage sur certaines limites publiques

Lot 26

- /

Lot 27 à 29

- Haie champêtre (largeur 1.50m) et/ ou talus végétalisé
- Doubé d'une clôture en châtaignier + grillage sur certaines limites publiques

Lot 30

- /

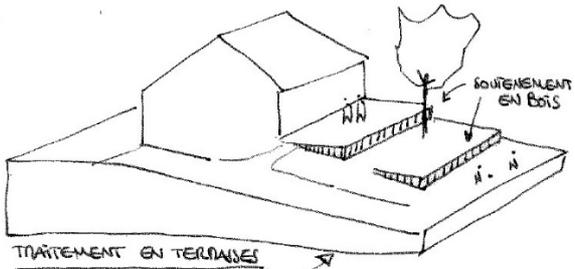
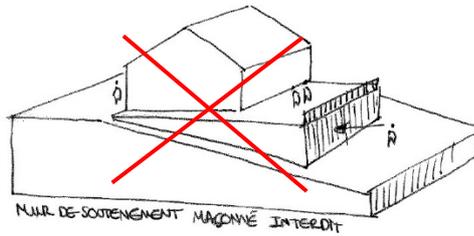
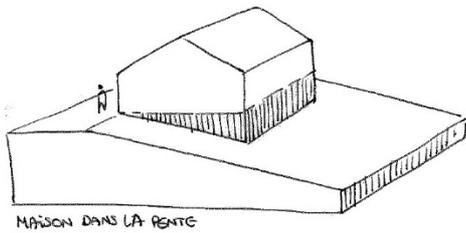
### ✓ TRAITEMENT DES TALUS & SOUTÈNEMENTS

Les murs et murets de soutènement maçonnés sont interdits.

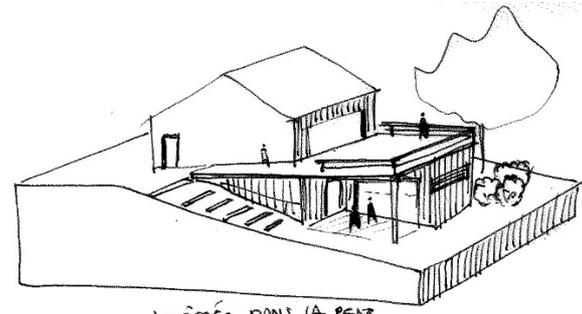
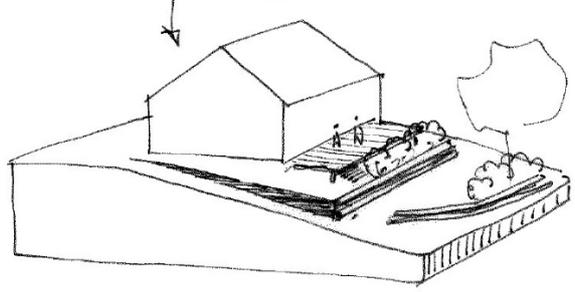
Pour réaliser des soutènements, l'utilisation de traverses de bois est recommandée. Une organisation en terrasses de plusieurs niveaux permet d'éviter la création de grand talus peu esthétiques.



Exemples de murets de soutènement en bois encouragés (traverse de bois ou rondins).



TRAITEMENT EN TERRASSES



✓ **BATIMENT ANNEXES**

Une déclaration de travaux est obligatoire

Les constructions annexes devront être réalisées avec des matériaux dont la qualité de mise en œuvre et la tenue dans le temps sont en rapport avec la maison d'habitation dont ils dépendent. Ainsi, comme pour les façades de la construction principale, l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses ou parpaings est interdit. L'utilisation du bois est encouragée.

✓ **ABRIS DE JARDIN / CABANON**

Une déclaration de travaux est obligatoire

L'emploi à nu de tôles, briques ou parpaings est interdit.

Le plastique ou composite est interdit

Pour les couleurs, se référer au nuancier départemental (annexe 2)

L'utilisation du bois est encouragée

Leur dimensionnement est limité à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



Typologie de cabanon de jardin interdite



Typologie de cabanon encouragée



## ✓ PORTAILS ET PORTILLONS

Une déclaration de travaux est obligatoire pour la réalisation des projets de clôture, portail et portillons.  
Les portails seront de préférence en bois ou en harmonie avec l'habitation ; les piliers en béton sont peu recommandés et si tel est le cas, doivent être recouverts soit d'un enduit identique à celui de la façade de l'habitation soit d'un matériau en harmonie avec la façade ; les piliers ne dépasseront pas la hauteur de la clôture adjacente ; les piliers en PVC sont interdits.

> Les portillons donnant sur l'espace public sont autorisés.  
Ils sont en bois et d'une largeur de 1.20m maximum. Ils servent uniquement au passage de piétons.



exemple de typologie encouragée



Exemples de portails et portillons encouragés

## ✓ BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres sont intégrées au niveau des coffrets devant chaque parcelle.  
Les boîtes aux lettres sont collectives pour le lot 11 (Accueillants à terme plusieurs logements).

## ✓ COFFRETS D'ALIMENTATION ET COMPTAGE

Les coffrets d'alimentation et comptage seront habillés d'un coffret béton avec un habillage bois que le lotisseur prend en charge pour une cohérence d'ensemble du quartier.

## ✓ TRAITEMENT DES SURFACES EXTERIEURES

Pour une meilleure gestion des eaux pluviales et dans un souci environnemental, les propriétaires de lot seront invités à limiter les surfaces imperméables aux abords de leur construction.

Les matériaux drainants de type sable calcaire, gravillon, surfaces mixte minérales/végétales (exemple : pavés béton joints gazon, dalles alvéolaires engazonnées ...) ou les surfaces engazonnées seront favorisées.



De ce fait, les matériaux de type enrobé sont interdits comme revêtement de surface à l'intérieur des parcelles (hors circulations nécessaires aux personnes à mobilité réduite (PMR)).

### ✓ ELEMENTS DIVERS

Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.

L'intégration de panneaux solaires à la construction fera l'objet d'études approfondies pour une intégration paysagère réussie.

L'utilisation de systèmes de récupération des eaux de pluie est encouragée. Dans le cas d'un système de récupération non enterré, il devra être masqué par un habillage bois ou végétal.

Dans tous les cas, les dispositifs liés aux notions de développement durable seront encouragés : capteurs solaires, WC secs, production d'eau chaude solaire, chauffage par poêle à bois, ...

### **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT**

Conforme au règlement de la zone 1AU du PLU de GREZ NEUVILLE en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager : Il est exigé 2 places de stationnement par logement pour les parcelles individuelles. Pour le lot 11, il est imposé 2 places de stationnement par logement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

**L'enrobé est interdit sur les entrées charretières.**

Le béton est autorisé.

### **ARTICLE 13 : PLANTATIONS**

L'aménageur prend à sa charge une partie des espaces plantés du quartier (espaces publics et certaines haies / ou massifs dans des espaces privés).

Les plantations réalisées par l'aménageur doivent être conservées et entretenues.

L'acquéreur de chaque lot devra entretenir les plantations effectuées par l'aménageur sur le domaine privé.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, à ce titre elles ne pourront être occupées même temporairement par des dépôts ou stockage de matériaux dangereux.

Les feuillus sont préférés aux conifères

Les haies en limite séparative, s'il en est, seront réalisées en mélange parmi les essences locales (cf. annexe 1 ou recommandations locales)

Toutefois certaines essences sont interdites **en limite** :

- Les résineux :

la famille des Cupressus (thuyas, cyprès, juniperus)

la famille des Pinacées (picea, epicea, abies, cèdres, pins)

- Les bambous de toute nature

**Les plantations monospécifiques à variétés exotiques ou non adaptées aux caractéristiques régionales sont interdites**

Les végétaux constituant les haies doivent être plantés à une distance minimum de 0,50 m par rapport à la limite de propriété, (sauf en cas d'une seule haie mitoyenne plantée sur la limite)

Une distance de 2m par rapport à la limite de propriété est à respecter pour les arbres.



Essences interdites en limite (laurier palme, bambou, thuya, ...)

## POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles complémentaires à celle du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

#### ➤ Surface de plancher maximale constructible par lot :

Numéro du lot	<u>Surface de plancher maximale constructible par lot (en m2)</u>
01	200 m2
02	200 m2
03	200 m2
04	200 m2
05	200 m2
06	200 m2
07	200 m2
08	200 m2
09	200 m2
10	500 m2
11	1000m2
12	200 m2
13	200 m2
14	200 m2
15	200 m2
16	200 m2
17	200 m2
18	200 m2
19	200 m2
20	200 m2
21	200 m2
22	200 m2
23	200 m2
24	200 m2

25	200 m2
26	200 m2
27	200 m2
28	200 m2
29	200 m2
30	200 m2

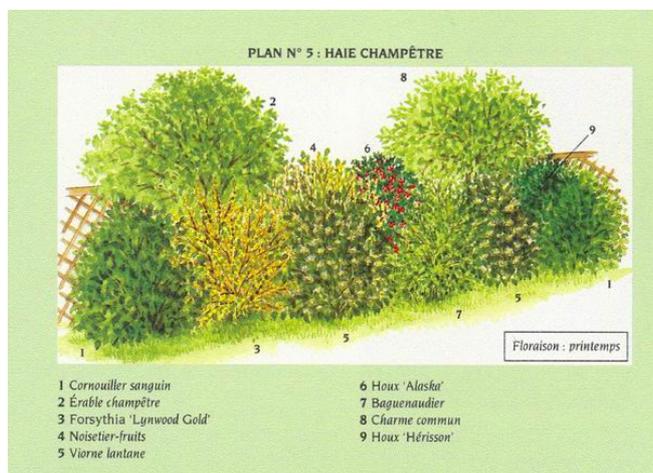
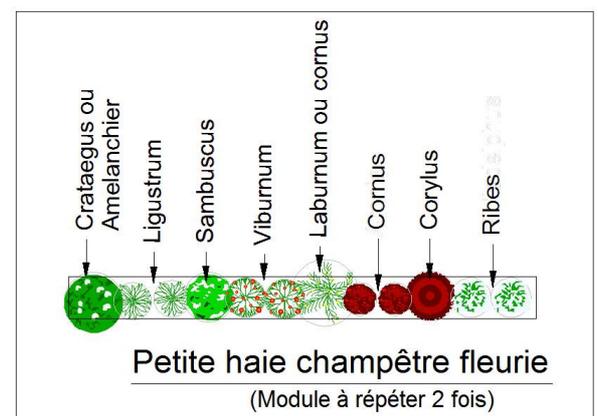
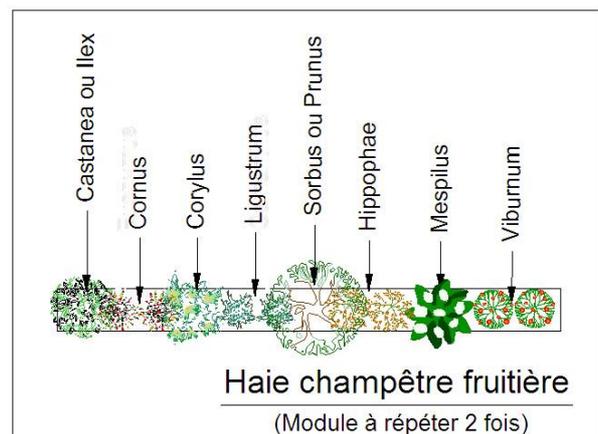
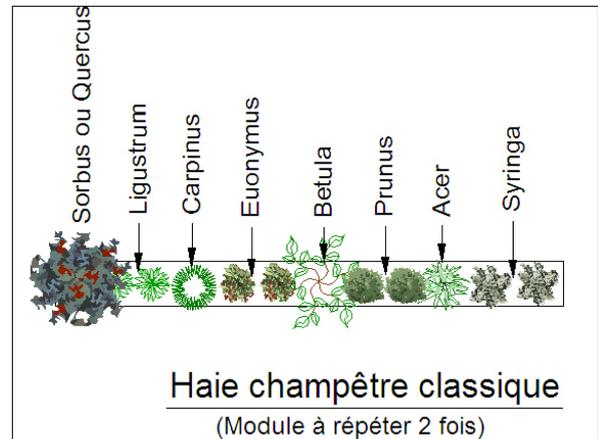
## ANNEXE 1 : Liste d'essences et variétés végétales préconisées

Liste des variétés et espèces préconisées constitutives de haie champêtre en limite privée-publique et haies végétales en limite séparative

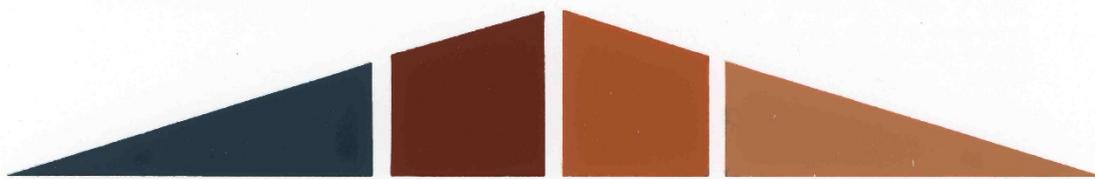
- Acer campestre
- Amelanchier
- Carpinus betulus
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Eglantier Rosa canina
- Euonymus europaeus
- Hilex aquifolium
- Hippophae
- Juglans regia
- Ligustrum vulgare
- Mespilus
- Prunus myrobola
- Prunus spinosa
- Ribes
- Sambucus
- Sorbus
- Syringa vulgaris
- Viburnum opulus



Haie libre champêtre



N U A N C I E R



T1 T2 T3 T4

**COUVERTURE**



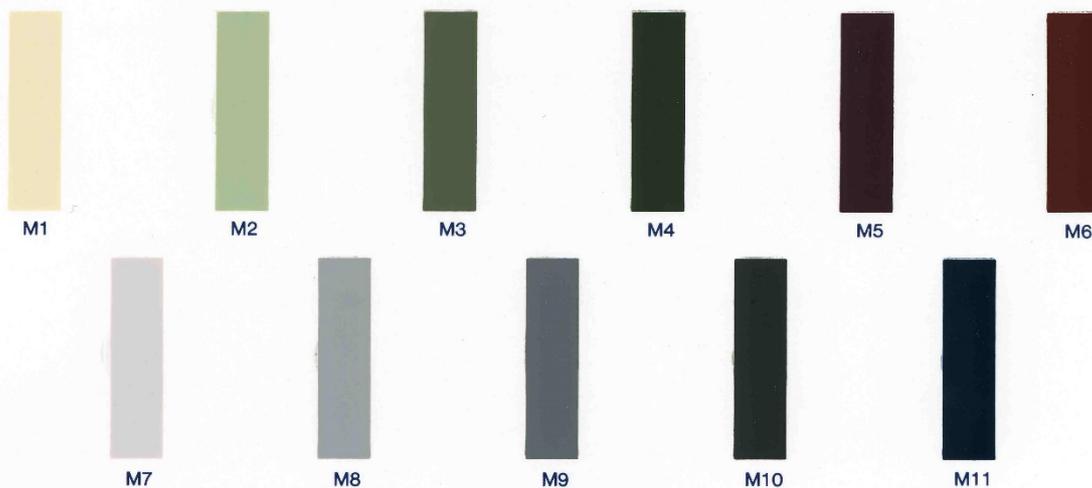
E1 E2 E3  
E4 E5 E6  
E7 E8 E9

**ENDUITS DE FAÇADES**



B1 B2 B3 B4 B5  
B6 B7 B8 B9 B10

**BARDAGE**



M1 M2 M3 M4 M5 M6  
M7 M8 M9 M10 M11

**MENUISERIES**

**FERRONNERIES**

reproduction interdite

**TABLEAU DE CORRESPONDANCE AVEC LE NUANCIER 49**

**ENDUIT DE FACADES**

NUANCIER	PAREX	WEBER & BROUTIN	EGID	PRB	VPI	St Astier
E1	O30 beige orangé	016 ton pierre	005 ton pierre	026 azay le rideau	1024 roche	
E2	R30 rose parme	222 beige rosé	232 terre rosée		45 vieux rose	teinte 22F
E3	T10 greige	203 cendre beige clair	105 cendre beige	757 gibralta	912 gris beige	
E4	R40 pétale rose	049 ocre rouge	073 ocre rouge	191 calédonie	69 terre clair	
E5	T90 terre rosée	086 ocre rose	275 greige	020 val de loire	1033 beige sable	teinte 29M
E6	T80 beige	reige soutenu 212 terre	269 tuffeau vert	012 vallée de sévre		
E7	O70 ocre clair	304 ocre doré	186 orange pastel	017 champagne	70 brun clair	teinte 25
E8		215 ocre rompu	085 marron	518 kenya	40 chamois	
E9	T60 terre feutrée	105 brun vert	201 brun vert	040 cevennes		

STAP MAINE ET LOIRE – Novembre 2013

MENUISERIES – FERRONNERIES		BARDAGE		COUVERTURE	
NUANCIER	REFERENCE RAL	NUANCIER	REFERENCE RAL	NUANCIER	REFERENCE RAL
M1	RAL 1015 ou 1013	B1	RAL 1019	T1	RAL 7024 ou 7031
M2	RAL 6021	B2	RAL 8001	T2	RAL 8024
M3	RAL 6003	B3	RAL 8025	T3	RAL 8023
M4	RAL 6020	B4	RAL 8014	T4	RAL 3012
M5	RAL 8017	B5	RAL 8015		
M6	RAL 8015 ou 3005	B6	RAL 7032	ARDOISE	penne 37°/45°
M7	RAL 9002	B7	RAL 7002		
M8	RAL 7004	B8	RAL 6009	TUILE	penne 30°/35°
M9	RAL 7037	B9	RAL 5008		
M10	RAL 7043	B10	RAL 7022		
M11	RAL 5004				

STAP MAINE ET LOIRE – Novembre 2013