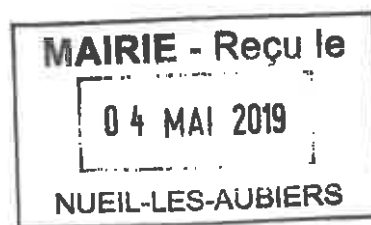


PA 10

REGLEMENT



GENERALITES

OBJET

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement communal – « Le Coteau des Justices » à NUEL-LES-AUBIERS (79).

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

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 NUEL-LES-AUBIERS. Il complète ainsi le règlement de la zone Ua du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

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 « Le Coteau des Justices »

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.

Tableau des répartitions des lots à bâtir

Désignation	Superficie	Affectation	Surface de plancher maximale envisagée
Lot n°1	699m ²	Terrain à bâtir pour 2 logements sociaux	349m ²
Lot n°2	1 251m ²	Terrain à bâtir pour 4 logements sociaux	624m ²
Lot n°3	408m ²	Terrain à bâtir	204m ²
Lot n°4	401m ²	Terrain à bâtir	200m ²
Lot n°5	397m ²	Terrain à bâtir	198m ²
Lot n°6	422m ²	Terrain à bâtir	211m ²
Total	3 578m²		1 786m²

➤ Soit un total de 10 logements sur cette première partie du quartier.

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

ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Conforme au règlement de la zone Ua du PLU de NUEIL-LES-AUBIERS en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager.

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

Conforme au règlement de la zone Ua du PLU de la commune de NUEIL-LES-AUBIERS en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

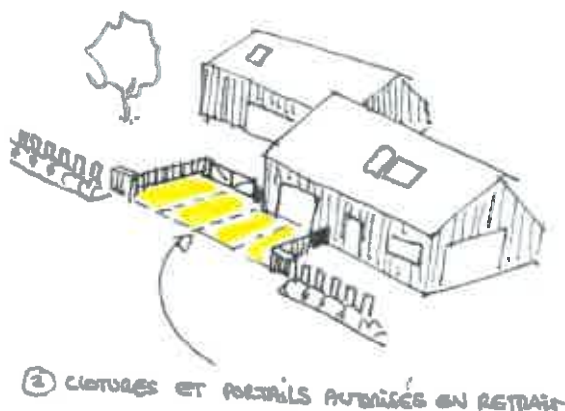
ARTICLE 3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

□ ACCES

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

Il est impératif de respecter les dispositions suivantes :

- La localisation de l'entrée charretière, portée au schéma graphique 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 :
 - pour les lots 3 à 6 : de 5.00m de largeur et de 5.00m de profondeur afin de permettre le stationnement de 2 véhicules sur la parcelle.
 - pour les lots 1 à 2 : pour 2 entrées mitoyennes imposées, accès de 8.00m de largeur (2 x 4.00m) afin de permettre un recul facile des véhicules sur l'espace public et le stationnement aisé d'1 véhicule par habitation.
- Tout type de constructions sur cette zone est interdit.
- Les portails et clôtures sont autorisés en retrait
- L'enrobé avec liant bitumineux est interdit sur les entrées. Les matériaux drainants sont fortement encouragés
- Les teintes chaudes sont à privilégier



Tous les lots ont l'autorisation d'aménager un accès piétonnier donnant sur les espaces communs du quartier.
La largeur maximum autorisée de cet accès piétonnier est de 1.00m.

☐ VOIRIE

L'ensemble de la voirie, délimitant les espaces privés 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 les lots 1 & 2 accueillant 6 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 contre-bas des réseaux (sous-sol par exemple) d'implanter un clapet anti-retour).

☐ **EAUX PLUVIALES**

Conformément au règlement de la zone Ua du PLU 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 / Internet :

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 Ua du PLU de NUEIL-LES-AUBIERS en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager.

La cohérence avec les implantations des constructions voisines doit être recherchée

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément au règlement de la zone Ua du PLU de NUEIL-LES-AUBIERS en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager.

Mitoyenneté en limite séparative :

La mitoyenneté n'est pas imposée, mais est fortement encouragée pour les lots 3&4, 5&6. De même pour la création des 6 logements sociaux sur les lots 1&2

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

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

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conformément au règlement de la zone Ua du PLU de NUEIL-LES-AUBIERS en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager.

La hauteur et le gabarit de la maison doit correspondre visuellement au gabarit RDC ou R+1 et s'intégrer le plus possible avec son environnement.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Conforme au règlement de la zone Ua du PLU de NUEIL-Les-AUBIERS 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 toute saison, 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 (ossatures, bardages, menuiseries, clôtures...)

Pour l'ensemble des constructions, les dispositions suivantes devront être respectées :

L'emploi monochrome d'une couleur d'enduit est interdit.

Le blanc est interdit en couleur d'enduit.

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Pour des constructions contemporaines d'autres couleurs sont admises de tonalité discrète.

La bichromie de couleurs ou de matériaux est imposée* (exemple : deux couleurs différentes d'enduit) ou par l'emploi d'un autre matériau (exemple : enduit clair et bardage bois à claire-voie).

*Les maisons avec un bardage bois unique en façade sont autorisées.

- dans l'hypothèse d'une architecture traditionnelle avec des couvertures en tuiles, les débords de toit seront obligatoires (sup à 25 cm), avec la sous face en chevrons et voliges peintes (si possible de la même couleur que les menuiseries, autre choix hors blanc possible). Les caissons PVC en débord de toit sont interdits.

- Les menuiseries blanches sont interdites (toutes les autres couleurs de menuiserie sont autorisées)

- Les dalles et les descentes EP en PVC blanc sont interdites (le Zinc ou l'alu de couleur est fortement encouragé)

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

- L'emploi de bois non traité est recommandé pour des raisons environnementales

- L'emploi de bois certifié PESFC ou FSC ou d'origine et essence locale est vivement encouragé.

- Les vernis sont fortement déconseillés,

- Le bois laqué en couleur est autorisé. Toutes les couleurs sont autorisées sous réserve d'une intégration avec l'environnement.



Exemples de façades bois encouragés



Réalisations : Metisse Architecture - J Fuseau - Bressuire

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 et les grands débords de toit au sud permettra d'éviter les surchauffes en été



Réalisations : Metisse Architecture - J Fuseau - Bressuire



Réalisations : Metisse Architecture - J Fuseau - Bressuire

✓ TOITURES

Conforme au règlement de la zone Ua du PLU de NUEIL LES AUBIERS en vigueur à la date du dépôt du présent permis d'aménager.

Pour les maisons de type traditionnel :

- la couverture sera en tuiles de tons mêlés, les tuiles trop claires sont interdites. Les tuiles plates ou béton sont interdites.
- La pente sera de 30 à 40% avec un débord de toit obligatoire supérieur ou égal à 25 cm, en chevrons et voliges bois (bois ton naturel ou peint, couleur libre). Les pentes seront identiques sur tous les versants
- Les caissons de rebords en PVC blanc sont interdits.

Les toitures mono-pentes, les toitures à faibles pentes ou les toitures terrasses seront autorisées si le projet s'inscrit dans une démarche architecturale contemporaine.

Il en est de même pour les toitures végétales, métalliques et autres principes innovants.

L'implantation de panneaux solaires est autorisée.

✓ 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.

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

Les clôtures, haies ou massifs mis en place par le lotisseur sur l'espace privé devront être **maintenus et entretenus 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

Limite / avenue de Saint Hubert :

- Clôture bois implantée sur la limite + massif sur espace public

Limite / voie de desserte :

- Clôture bois implantée sur la limite + massif sur espace public

Limite / cheminement doux Est-Ouest :

- Clôture en grillage à mouton + piquets en châtaignier

Lot 2

Limite / voie de desserte :

- Clôture bois implantée sur la limite + massif sur espace public

Limite / impasse du Coteau :

- Clôture à la charge du bailleur si souhaité

Lot 3

Limite / avenue de Saint Hubert :

- Haie champêtre existante redensifiée (entretien privé). L'acquéreur peut doubler la haie d'une clôture en retrait de la haie côté lot

Limite / voie de desserte :

- Massif sur espace privé (entretien privé) + clôture bois implantée en retrait de 1.00m

Lot 4 & 5

Limite / voie de desserte :

- Massif sur espace privé (entretien privé) + clôture bois implantée en retrait de 1.00m

Limite / cheminement doux Est-Ouest :

- Clôture en grillage à mouton + piquets en châtaignier

Lot 6

Limite / voie de desserte :

- Massif sur espace privé (entretien privé) + clôture bois implantée en retrait de 1.00m

Limite / impasse du Coteau :

- Clôture à la charge de l'acquéreur si souhaité

Clôtures Interdites :

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





Typologie de clôtures interdites

Clôtures autorisées en limite privée - espace public (si non mises en place en amont)

- Hauteur max 1.50m
- Privilégier les matériaux naturels et simples (haies, ganivelles, grillage à mouton, clôtures vivantes, ...)
- soit végétales : haies « champêtres » éventuellement doublées, côté parcelle, d'un grillage à mouton d'une hauteur maximale 1 m et de couleur neutre.
- soit végétale : clôture vivante en saule tressé
- soit en traverses de bois espacés de 30 à 40 cm
- soit en bois de type « ganivelle » en châtaignier
- soit en bois avec un bardage vertical (ajouré ou à claire voie...)
- soit d'un simple grillage en acier galvanisé de type grillage à mouton + piquets en châtaignier
 - hauteur de 2,00m autorisée dans le prolongement des terrasses (6ml max) de type panneaux bois plein avec bardage vertical)

Clôtures autorisées en limite séparative entre les lots

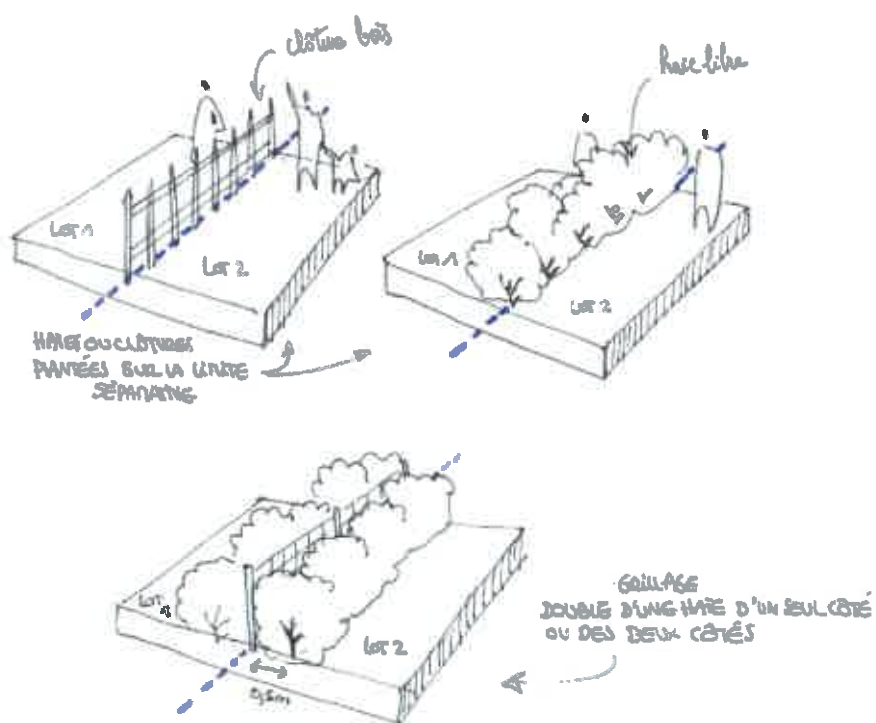
- hauteur max 1.50m
- Privilégier les matériaux naturels et simples (haies, ganivelles, grillage à mouton, clôtures vivantes, ...)
- soit végétales : par une haie séparative plantée sur la limite séparative (cf. palette végétale en annexe) ou se référant aux recommandations du CAUE 79
- soit d'un simple grillage en acier galvanisé de type grillage à mouton + piquets en châtaignier implantés en limite. Le grillage peut être dans ce cas doublé d'une haie végétale d'un côté ou de l'autre ou les deux.
- soit d'une ganivelle pouvant être doublée d'une haie végétale ou de massifs
 - hauteur de 2,00m autorisée dans le prolongement des terrasses (6ml max) de type panneaux bois plein avec bardage vertical)

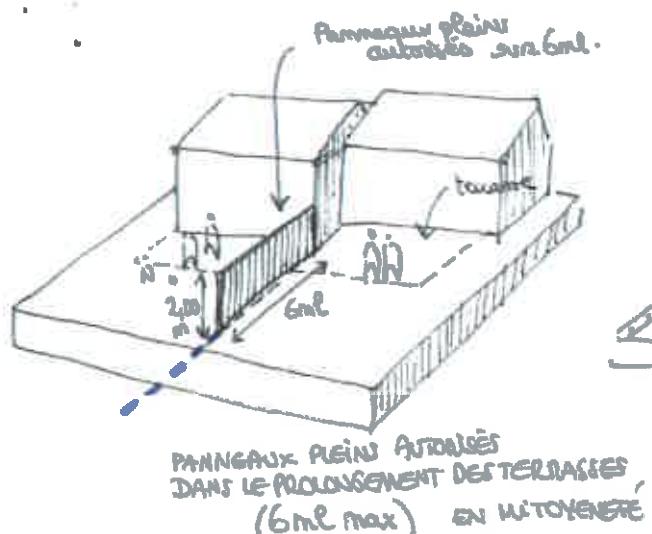


Exemples de clôtures encouragées



Réalisations : Metisse Architecture - J Fuseau - Bressuire





✓ BATIMENT ANNEXES

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 fortement encouragée.

✓ ABRIS DE JARDIN / CABANON

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

L'enduit traditionnel est interdit sur les cabanons

Le plastique ou composite est interdit

Utilisation du bois encouragée ou avec des matériaux contemporains

Leur dimensionnement est limité à 20m² d'emprise au sol.

Hauteur maximum 2.60m à l'égout, 3.30m au faîtage ou à l'acrotère

Mono-pente de pente supérieure à 10 % avec faîtage en limite de propriété interdite.



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 clôtures, portails 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 seront en bois et d'une largeur de 1.00m maximum. Ils serviront uniquement au passage de piétons.



exemple de typologie encouragée



Exemples de typologies encouragées

✓ BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres sont intégrées au niveau des coffrets devant chaque parcelle.

✓ 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.

✓ 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, ...

Les poulaillers sont autorisés.

Les acquéreurs devront veiller à ce que les animaux ne portent pas atteinte à la tranquillité ou à la santé du voisinage (bien se référer en amont à la réglementation en vigueur sur ce sujet avant toute installation éventuelle).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé 2 places de stationnement par logement pour les parcelles individuelles.
Pour les lots 1 & 2 accueillant les logements sociaux, une seule place de stationnement (ou garage) est imposée

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, avec liant bitumineux, dérivé du pétrole est interdit sur les entrées charretières.

Les enrobés avec liants naturels sont autorisés.

Le béton est autorisé.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - 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 seront 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 et fortement** :

- 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 minimale de 2 m est imposée pour les végétaux qui à maturités dépassent 2 m de hauteur.



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

L'article 13.4 du PLU impose que les surfaces non construites soient plantées à raison d'un arbre tige de moyen ou grand développement par tranche de 200 m² de terrain libre.

✓ 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, gravillons, surfaces mixtes minéral/végétales (exemple : pavés béton joints gazon, dalles alvéolaires engazonnées ...) ou les surfaces engazonnées seront favorisées.



De ce fait, les matériaux de type enrobé avec liant bitumineux, dérivé du pétrole, sont interdits comme revêtement de surface à l'intérieur des parcelles (hors circulations strictement nécessaires aux personnes à mobilités réduites (PMR)). Les enrobés avec liants naturels sont autorisés.

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.

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

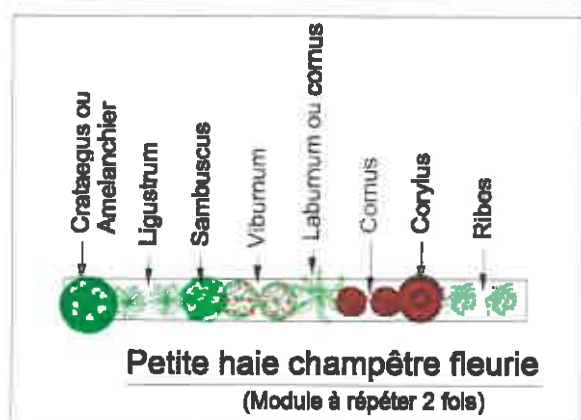
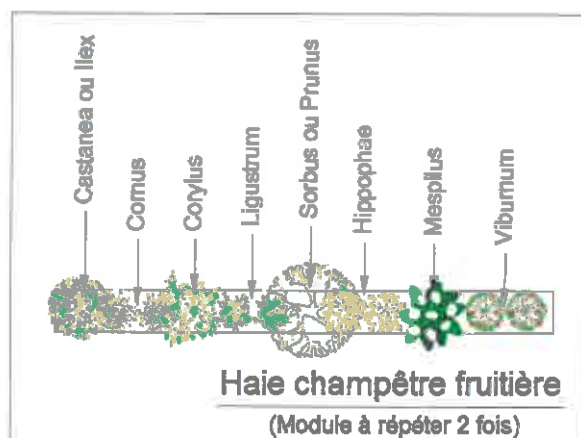
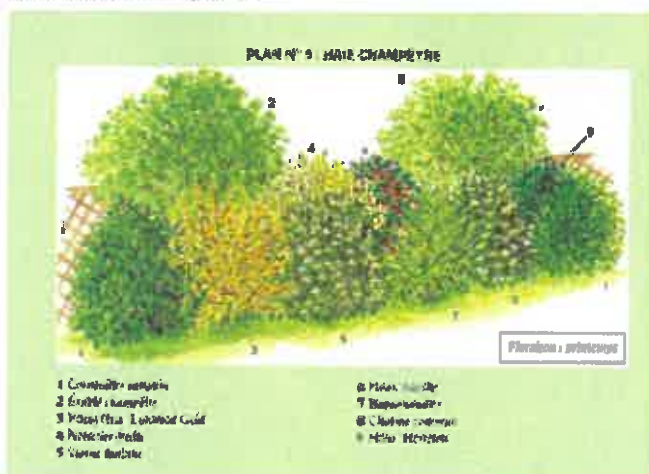
REGLEMENT
NUEIL-LES-AUBIERS – Permis d'aménager
Lotissement "Le Coteau des Justices"

Arbus ou Quercus
Igustrum
Arapinus
uonymus
etula
runus
cer
Syringa

- 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



- ANNEXE : COMPOSITION ET AFFECTATION DES LOTS A BATIR

Tableau des répartitions des lots à bâtir

Désignation	Superficie	Affectation	Surface de plancher maximale envisagée
Lot n°1	699m ²	Terrain à bâtir pour 2 logements sociaux	349m ²
Lot n°2	1 251m ²	Terrain à bâtir pour 4 logements sociaux	624m ²
Lot n°3	408m ²	Terrain à bâtir	204m ²
Lot n°4	401m ²	Terrain à bâtir	200m ²
Lot n°5	397m ²	Terrain à bâtir	198m ²
Lot n°6	422m ²	Terrain à bâtir	211m ²
Total	3 578m ²		1 786m ²