LES ORMES BLANCHES

ORGERES - 35
LOTISSEMENT

MAITRES D'OUVRAGE

MAIRIE D'ORGERES

5 Rue de la Mairie
35230 Orgères

Tél. : 02 99 05 70 10
mairie@orgeres.fr

PA 10

Date : Décembre 2015

ARCHITECTES - URBANISTE

a/LTA ARCHITECTURE-URBANISME
Le Trionnaire (x2) – Tassot – Le Chapelain

22 Avenue Henri Fréville BP 60344
35 203 RENNES cedex 2
Tél. : 02 99 26 33 26 - Fax : 02 99 26 33 14
contact@a-lta.fr - www.a-lta.fr

BUREAU D'ETUDES - VRD - PAYSAGE

ABE
Atelier BOUVIER Environnement

12 allée de la Grande Egalonne
Parc d'activité La Teillais 35740 Pacé
Tél: 02.99.60.20.88 Fax: 02.99.60.24.90
a.b.e@wanadoo.fr

Modification : avril 2016 :
Surface du lot B suite dossier loi sur l'eau

REGLEMENTATION DE LOTISSEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Objet du règlement

2. Remise aux acquéreurs

3. Redivision / Morcellement

4. Réunion de lots

5. Champs d'application territorial

6. Visa de l'architecte du projet

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

ARTICLE 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à conditions spéciales

ARTICLE 3 - Accès et voies

ARTICLE 4 - Desserte en eau - assainissement - réseaux divers

ARTICLE 5 - Surface et forme des terrains

ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 - Emprise au sol

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

ARTICLE 12 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces verts et plantations

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation des sols

ANNEXE I : Répartition de la SP par lot

ANEXE II : Epannelage des constructions et gabarits à titre indicatif

ANNEXE III : Cahier des prescriptions paysagères

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il vient compléter les règles du **Plan local d'urbanisme** en vigueur, concernant la zone **1AUD2o.**

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement. Ce règlement ne se substituera pas au **PLU**

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2. Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

3. Redivision / Morcellement

Il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

4. Réunion de lots

Il est autorisé de réunir uniquement les lots suivants :

- N°19 et N°82 en un seul lot en privilégiant l'accès sur le lot 19
- N°61 et N°62 en un seul lot en privilégiant l'accès sur le lot 62

Cette hypothèse proposerait un PA de 80 lots individuels au minimum.

Il est interdit de réunir les autres lots (en dehors des lots 19/82 et 61/62) faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

5. Champs d'application territorial

Ce règlement est applicable au lotissement « Les Ormes Blanches » situé sur la commune d'Orgères.
L'ensemble du terrain loti est cadastré :

ZHn° 269,
ZHn°268, partiellement : une bande longeant la RD 286
ZH17 partiellement, une bande longeant l'extension du cimetière.

pour une contenance totale approximative de 52 192 m^2(en attente d'un bornage contradictoire).

Il est composé de :
a) Parcelles à usage d'habitation individuelle, numérotées de 1 à 82 comprises,
b) Parcelles à usage d'habitations collectives nommées Ilot A et Ilot B,
c) Espaces à usage commun (voirie, parking relais et le long des voies, chemins piétons et cycles, espace vert commun récréatif).

6. Visa de l'architecte du projet

Seuls les projets réalisés sur les ilots A et B des Ormes Blanches devront être soumis pour validation à l'architecte urbaniste du lotissement avant envoi aux services administratifs compétents pour leur instruction.

Les dossiers à remettre à l'architecte urbaniste devront présenter :

- Un plan de situation du projet dans l'opération,
- Le plan masse avec indications topographiques,

- Coupes de principes sur terrain avec indication des niveaux,
- Elévations avec indication des matériaux et des couleurs,
- Une perspective illustrant le projet dans son environnement

Ces documents devront être transmis à une échelle lisible soit sur support informatique, soit sur support papier aux adresses suivantes:

Le Trionnaire (x2) - Tassot - Le Chapelain
a/LTA architectes - urbanistes

www.a-lta.fr

a/ 22 avenue Henri Fréville – BP 60344 - 35203 RENNES Cedex 2

t/ 02 99 26 33 26
f/ 02 99 26 33 14
m/ contact@a-lta.fr

Pour connaître le contenu du permis de construire :
- http//www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr,
- consulter la notice explicative pour le document CERFA 51 190 # 02
- ou s'adresser en mairie d'ORGERES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUD2o est une zone urbaine faisant référence à la zone UD2o du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Orgères. Les dispositions relatives à cette zone, sont applicables à l'ensemble du lotissement.
Elles sont complétées par les articles suivants :

ARTICLE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toutes les activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.

ARTICLE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Ce lotissement accueillera des constructions destinées à l'habitation. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (profession libérales, commerces et services) liées aux besoins de la population, y est possible sans toutefois être identifiée par une écriture architecturale de commerce ou service. D'une manière générale, les activités autorisées seront de nature à ne pas troubler la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier d'habitation.
Les poulaillers sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 – Accès et voirie

La desserte du lotissement qui encadre ce nouveau quartier est réalisée via deux entrées de bourg : au Nord depuis la RD 39 en direction de Bourgbarré et au Sud depuis le RD 286 en direction de Chanteloup. Une desserte principale interne au lotissement assure la transversalité Nord/Sud entre ces deux entrées de bourg. Elle permet par son usage public de desservir l'ensemble des lots.
Les accès aux lots sont portés au plan de composition.

Les 16 lots au sud de l'opération en limite avec la RD286 ont un double accès :

- le 1er automobile se fait depuis une voie de desserte accès aux garages et celliers…
- le 2nd piéton est identifié comme accès visiteur.

ARTICLE 4 – Desserte en eau - assainissement - réseaux divers

Les divers réseaux de raccordement seront exécutés en conformité avec les dispositions du PLU d'Orgères, décrites à l'article UD4.

Eau potable : les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Assainissement : un réseau « eau usées » et « eaux pluviales » sera réalisé de façon à raccorder l'ensemble des lots aux réseaux communaux existants.

Les eaux pluviales et les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par les branchements prévus à cet effet. Tout aménagement prévu sur les lots ne devra pas s'opposer à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Il appartient à l'acquéreur de vérifier les altimétries des branchements EU et EP

Téléphone : les acquéreurs devront raccorder leur construction à la chambre en attente sur leur lot.

Electricité : les acquéreurs devront raccorder leur construction au coffret en attente sur leur lot.

Gaz : les acquéreurs pourront se raccorder au réseau mis en attente sur leur lot.

TV : Pas d'antenne collective. Des fourreaux seront en attente pour passer la fibre optique.

Les raccordements des habitations jusqu'aux branchements réalisés par l'aménageur seront obligatoirement en souterrain.

Des murets techniques comprenant les coffrets EDF et GDF ainsi qu'une boîte aux lettres seront réalisés par l'aménageur.

ARTICLE 5 - Surface et forme des terrains

Les surfaces et les formes des lots sont celles reportées sur le plan de composition. Ces surfaces sont susceptibles d'être ajustées après réalisation du plan de bornage.

ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'ensemble des lots, les constructions futures devront être implantées dans l'emprise constructible reportée au plan de composition.

Pour éviter l'émiettement du tissu, les rues seront ponctuées par des éléments bâtis comme les garages ou car-parks sur les lots : 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74**:** l'implantation sera à l'alignement sur une largeur de 3.30m pour le carpark ou garage doublé d'une place de stationnement.

ARTICLE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées dans l'emprise constructible.

L'implantation des constructions annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3m à l'égout du toit et au faîtage est autorisée sur les limites séparatives. Lorsqu'il n'est pas intégré au volume de la construction principale, le garage est considéré comme une annexe à la construction principale.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol
Les constructions doivent s'inscrire dans les emprises constructibles définies au règlement graphique.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

En secteur UDo : lorsque des emprises constructibles sont définies aux documents graphiques, les hauteurs maximales des façades et des constructions sont autorisées sur l'ensemble des emprises constructibles.

Pour les lots A et B : Habitat à usage collectif
La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 15 mètres.
La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser 9 mètres.

Pour les lots libres : Habitat à usage individuel
La hauteur des constructions principales mesurée au faîtage n'excédera pas 9 mètres maximum et 5, 50 mètres maximum à l'égout.
Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale, la hauteur est de 3 mètres maximum.
L'exhaussement par rapport au terrain naturel ne pourra être supérieur à 50cm mesuré à l'axe de la construction.
Il est rappelé à l'acquéreur de bien prendre connaissance des altimétries des boîtes de branchements gravitaires, pour définir l'altimétrie du RDC.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Chacun des projets développés dans ce nouveau secteur urbain doit être en relation avec son environnement proche (écriture architecturale, gabarit des constructions, échelle urbaine) en fonction de sa situation dans l'ensemble du projet de nouveau quartier, composition et forme urbaine. Tout projet participera à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine.

- **VOLUMETRIE**

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Tout motif décoratif de nature à porter atteinte à l'esthétique ou au caractère du lotissement est interdit. Peuvent être également prohibés les aménagements dont le style risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité de l'ensemble du lotissement.

Pour les lots libres, les constructions seront caractérisées par l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel. Les caves accessibles depuis l'intérieur du logement sont autorisées.
L'intégration à la construction principale de vérandas doit faire l'objet d'un soin particulier et leur orientation réfléchie au regard du bilan énergétique de la maison.

Lorsque deux constructions sont jumelées, les raccordements de toitures seront soigneusement étudiés.
Les bâtiments annexes (abris de jardin) seront en bois naturel ou peint en respectant le nuancier du lotissement.

- **TEINTES ET MATERIAUX**

Les teintes et les matériaux employés dans les constructions devront respecter les caractéristiques architecturales présentes dans la structure originelle du bourg d'Orgères.
La pierre de pays ou parement pierre, de même teinte est autorisée en façade.
Les façades pourront présenter des enduits ciment ou des peintures minérales mates ou des enduits lissés à base de chaux ou des enduits grattés fins. L'utilisation de vêtures en façade est autorisée en bardage ou en panneau.

Les portes de garage (bois, métal laqué ou pvc) seront assorties aux couleurs des menuiseries et/ou des bardages.
Les volets roulants sans coffre apparent sont autorisés.

Les teintes des enduits de façade des volumes principaux devront être choisies parmi le nuancier PRB ou similaires suivantes :

015 Ton pierre
220 Arctique
013 Blanc de Noirmoutier
383 Islande

Les teintes des enduits de façade des volumes secondaires pourront être choisies parmi le nuancier d'enduit PRB ou similaires suivantes :

041 Finistère
042 Auvergne
009 Gris Ouessant
039 Carnac
716 Belfast
625 Etretat

Le bois vernis est interdit.

Les menuiseries extérieures devront être choisies parmi les teintes suivantes :

Noir : RAL 9005 / 9011
Gris foncé : RAL 7016 / 7021
Gris clair : RAL 9006 / 9007 / 7035
Blanc : RAL 9016 / 9010

Pour l'ensemble des lots
D'une façon générale les teintes utilisées pour le traitement des façades devront être en harmonie avec les teintes des menuiseries. Ces teintes relativement sobres et neutres permettent une bonne intégration visuelle des constructions dans leur environnement. Les tonalités trop vives ont tendance à dessiner des marques dans la composition paysagère globale d'un site naturel ou urbain. Chaque projet doit ainsi s'appuyer sur son contexte urbain en tenant compte des limites parcellaires, du gabarit des constructions voisines existantes.

Les maçonneries de parpaings et de briques seront obligatoirement enduites, à l'exception des briques et pierres de parement.

- **TOITURE**

Les toitures végétalisées sont autorisées.
Les descentes EP seront en zinc, et une attention particulière sera apportée au positionnement des trop-plein.

Pour les lots individuels :
Si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc. Les toitures à double pans auront une pente de toiture de 40°.
Les volumes secondaires et les garages accolés au volume principal pourront être en toiture terrasse ou couverts soit en ardoise avec une pente minimum de 37°, soit en zinc « quartz » avec une pente minimum de 9° et faîtage en zinc quartz.

La pose de panneau solaire est autorisée en couverture sous réserve qu'elle soit en pose encastrée et qu'elle soit en harmonie avec l'architecture de la construction.
Le bac acier et les plaques de fibro-ciment sont proscrits compte tenu de leur dégradation et de leur aspect non esthétique. Les toitures à quatre pans ne sont pas autorisées.

Pour les collectifs
Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

- **OUVERTURES**

Les portes, les fenêtres déterminent l'éclairement, les apports solaires et les déperditions, les possibilités d'aération, mais aussi les vues sur le paysage ainsi que la qualité d'intimité des pièces de vie.
Dans la composition des façades un soin particulier doit être apporté aux alignements allèges et linteaux ainsi qu'à l'orientation des ouvertures afin de maitriser les apports solaires.
Il est conseillé d'employer des vitrages limitant les déperditions de chaleur et de prévoir un dispositif adapté à la maîtrise de la pénétration des rayons solaires.

- **ANNEXES AU LOGEMENT PRINCIPAL**

La dimension des abris de jardin ne devra pas excéder 9 m².
La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder les 3 mètres.
Les abris de jardins ne seront pas en façade, mais ne seront pas obligatoirement dans l'emprise de la zone constructible.
Les abris jardin seront implantés respectivement en retrait de 80cm du fond de jardin et de la limite séparative pour planter une haie arbustive.

- **AIRE DE STATIONNEMENT**

Les enclaves privatives non closes sont destinées au stationnement des véhicules sur le lot des résidents en dehors d'un éventuel garage. (*en dehors des 16 lots groupés* : 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74)

Elles doivent permettre un stationnement direct des véhicules depuis la rue et doivent rester non closes sur la façade rue. Il s'agit d'emplacement privé faisant partie du lot acquis.
Leur taille sera de 6 mètres de large pour 5 mètres minimum de profondeur. La pente ne pourra pas excéder 10%.
Le revêtement de sol laissé à l'appréciation de l'acquéreur devra cependant comporter une imperméabilisation maximum de 40 % au profit sous forme de bandes de roulement :
- en pavé ou pavés à joints gazon,
- de gravillons ou sablage stabilisé,
- de béton.
En cas d'enclaves privatives jumelées, chacune des enclaves devra être décalée de 0,50m de la limite séparative afin de créer un espace vert végétalisé permettant notamment d'absorber les différences de niveau.

Pour éviter l'émiettement du tissu, les rues seront ponctuées par des éléments bâtis comme les garages ou car-parks sur les *16 lots groupés* : 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74**:** l'implantation sera à l'alignement sur une largeur de 3.30m pour le carpark ou garage doublé d'une place de stationnement.

- **CLOTURES ET ESPACES VERTS**

Traitement paysager des parcelles

Aucune haie type thuya ou palme n'est autorisée sur l'ensemble des parcelles.

Clôtures sur lots libres – *voir plan de repérage PA4.2*

Type 1 : Clôture en Limite de lot & espace vert public
Hauteur maxi de 1.70m, en pieds réalisation d'une plinthe béton gérant la déclivité de terrain.
Ce type de clôture sera réalisé par l'aménageur, excepté pour les 16 lots : 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74

Type 2 : Clôture en Limite de lot & voirie (en dehors des 16 lots groupés au sud)
En dehors des emprises privatives non closes et coffrets, réalisation d'une plinthe béton posée par l'aménageur gérant la déclivité de terrain.
Au-delà de cette plinthe on retrouve un espace libre paysager non clos à la charge de l'acquéreur avec une hauteur maxi de 1.20m.
Pour les lots :1,3,27,33,34,35,et 61, au-delà de 10ml il sera autorisé une clôture d'une hauteur de 1.20m.

Type 3 : Clôture entre deux lots
Hauteur maxi de 1.70m – en dehors des brises-vue, à la charge de l'acquéreur.

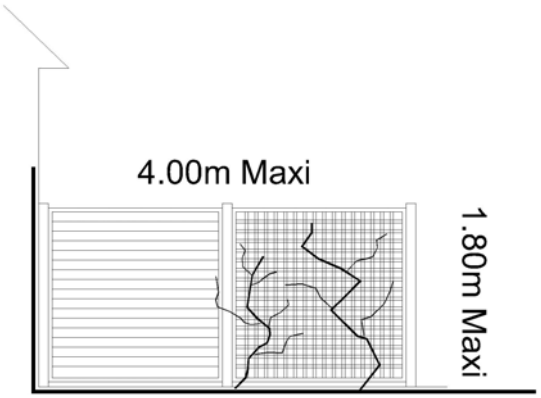
Type 4 : Clôture en Limite de lot & voirie – uniquement sur les 16 lots groupés au sud frange RD286.
Retrouver un esprit urbain, par un élément construit qui laisse percevoir les jardins tout en protégeant l'intimité des habitants.
Proposition *« non contractuelle »* et ambiance :
Les clôtures sont composées d'un muret bahut béton d'une hauteur de 40cm, protégé en tête. Ce muret est coiffé d'un grille métallique – ral 7016 / noir – à barreaudage vertical qui pourra être doublé d'une tôle plein ou perforée – ral 7016 / noir – pour des questions de vue.

L'ensemble des clôtures concernant les 16 lots :(48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74) sera à la charge des opérateurs de ces mêmes lots. Les opérateurs devront proposer un aménagement des clôtures, qui sera à valider par le groupe de travail.

Clôtures sur lots collectifs
Il n'est pas imposé de traitement de clôture particulière.

- **BRISES VUE – LOTS LIBRES**

Un brise-vue pourra être réalisé attenant à la construction, d'une hauteur de 1.80m maximum et de 4.00m de longueur maximum Les brises-vues bois seront composés de 2 panneaux de qualité durable avec un bois certifié FSC ou PEFC. Le premier panneau, le plusproche de la construction, sera réalisé en lames horizontale, le second entreillis avec végétalisation par plantes grimpantes.



48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74

PLAN DE REPERAGE DES CLOTURES

LEGENDE:

REPERAGE CLOTURES

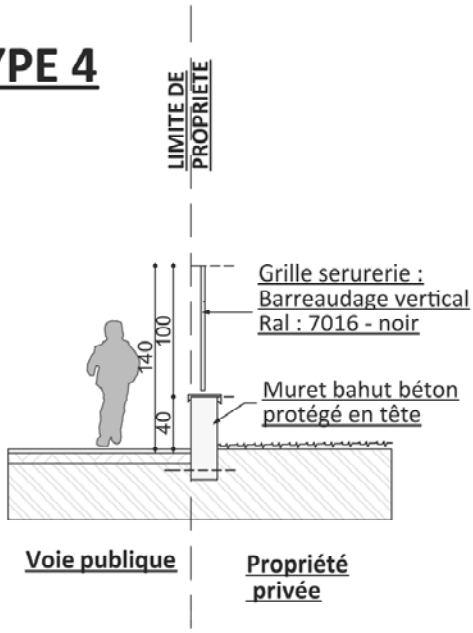
CLOTURE Type 1
Limite de lot & espace vert public
HT max. = 1.70M

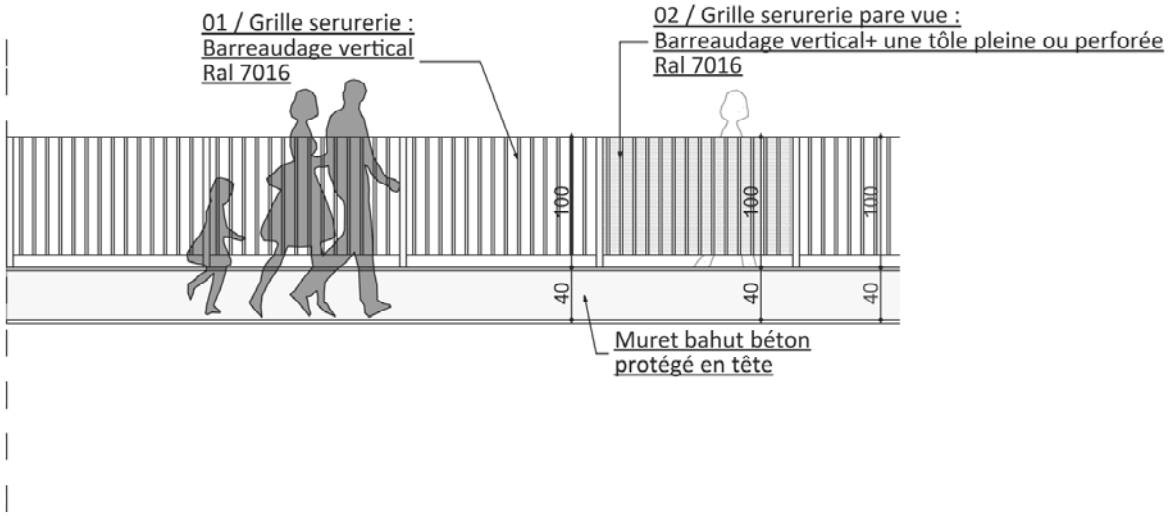
CLOTURE Type 2
Limite de lot & voirie
En dehors des emprises privatives non closes.
HT max. = 1.20M

CLOTURE Type 3
Limite séparative entre deux lots privés
HT max. = 1.70M

CLOTURE Type 4 -
Limite de lot sur voie
16 LOTS GROUPES - SUD
VOIR PLAN DE REPERAGE

TYPE 4





ARTICLE 12 – Stationnement PK

Le nombre de place de parkings sera établi au regard des normes imposées par le PLU en vigueur sur la commune d'Orgères :
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les logements collectifs :
Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche, même incomplète, de **60 m²** de surface de plancher de la construction avec au minimum 1,5 places par logement, plus une place banalisée par tranche complète de 300m² de surface de plancher. Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20 (non compris les places banalisées), au moins 1 place par logement doit être aménagée en sous-sol.
Les places banalisées visées au paragraphe précédent seront toujours aménagées en aérien.
– Au minimum un emplacement par logement doit être couvert (garage, sous-sol, etc.).
– Nonobstant le nombre de places imposées dans le cadre de l'application des règles ci-dessus, il ne peut être exigé plus de 3 places pour un même logement.

Pour les logements individuels :
Pour les logements dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à **60 m²**, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Au minimum un emplacement par logement doit être couvert (garage, sous-sol, etc.).
Nonobstant le nombre de places imposées dans le cadre de l'application des règles ci-dessus, les pétitionnaires ne peuvent exiger plus de 3 places pour un même logement.
Au minimum 0,5 place banalisée par logement doit être réalisée et toujours en aérien.

Pour les maisons 16 lots groupées : 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 70, 69, 68, 67, 71, 72, 73, 74 , il sera demandé 1 stationnement ouvert et 1 carpark ou garage.

2 Roues
Il est demandé 1 emplacement par logement créé : surface d'un emplacement = 1.5m²

ARTICLE 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Des espaces libres* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum dans les secteurs indicés "o", **20 %** de la superficie du polygone d'implantation.

La réglementation concernant les espaces verts et les plantations est identique à celle indiquée dans le PLU en vigueur pour la commune.

ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation des sols

Conformément au PLU en vigueur, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ANNEXE I

P1/3

Emprise de l'opération : 55 281 m²

Espace vert : 16 424 m² (soit 29,7% EV - demande PLU = 20%)

Les lots sont répartis de la façon suivante :

N° du lot	Surface du lot m² (indicatives en attente de bornage)	Emprise constructible au sol maximum	Surface de plancher maximum
A	2380	1642	2000
B	2573	1801	1650
1	296	181	130
2	304	196	130
3	424	282	130
4	326	212	130
5	263	171	120
6	283	192	120
7	303	212	130
8	323	232	130
9	321	227	130
10	341	223	130
11	250	163	120
12	250	163	120
13	250	163	120
14	250	163	120
15	250	163	120
16	250	163	120
17	271	170	130
18	261	170	120
19	296	191	120
20	352	241	130
21	375	258	130
22	375	258	130
23	375	258	130
24	375	258	130
25	375	258	130
26	375	258	130
27	336	226	130
28	317	218	120
29	346	239	130
30	327	224	130
31	348	240	130
32	375	258	130
33	362	216	130
34	422	286	150
35	327	209	130
36	312	204	130
37	312	204	130
38	312	204	130
39	312	204	130
40	500	263	170
41	249	163	120
42	249	163	120
43	249	163	120
44	249	163	120
Sous total 1	18972	12716	9280

ANNEXE I

P2/3

Emprise de l'opération : 55 281 m²

Espace vert : 16 424 m² (soit 29,7% EV - demande PLU = 20%)

Les lots sont répartis de la façon suivante :

N° du lot	Surface du lot m² (indicatives en attente de bornage)	Emprise constructible au sol maximum	Surface de plancher maximum
45	249	163	120
46	287	180	120
47	331	207	130
48	240	128	120
49	240	128	120
50	240	181	120
51	240	187	120
52	244	187	120
53	244	187	120
54	244	187	120
55	244	187	120
56	396	269	160
57	346	238	130
58	346	238	130
59	346	238	130
60	347	238	130
61	337	174	130
62	335	213	130
63	336	228	130
64	336	228	130
65	336	228	130
66	332	228	130
67	244	187	120
68	244	187	120
69	244	187	120
70	244	187	120
71	233	184	120
72	240	187	120
73	240	187	120
74	240	187	120
75	301	190	130
76	310	202	130
77	317	209	130
78	381	248	140
79	351	256	140
80	359	248	140
81	356	215	140
82	285	169	140
Sous total 2	11186	7672	4840
TOTAL	***30157***	***20388***	***14120***

SURFACE DE LOTS LIBRES = 25 204 M²
82 LOTS soit 307m² moyen par lot

EMPRISE DE LOTS COLLECTIFS = 4 953 M²
Pour 52 logements
ILOT A = 2 380M² / 28 lgts
ILOT B = 2 573 M² / 24 lgts

ANNEXE I

Emprise de l'opération : 55 281 m²
Espace vert : 16 424 m² (soit 29,7% EV - demande PLU = 20%)

DEMANDE PLH	PROJET	SITUATION
25% Locatif social (PLUS - PLAI)	33	Collectif **LOT A : 28 lgts et Lot B: 5 lgts**
15% Accession aidée (PSLA)	20	Collectif **LOT B : 12 lgts + 8 maisons** : 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74
20% Produits régulés (PSL)	27	Collectif **LOT B :7 lgts locatifs**+ **8 Lots** :48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 **5 Lots** :41 à 45 & **6 Lots** :11 à 16, surf moyenne de lot = 250m²
40% Lots libres	54	**55 lots libres**
TOTAL	**134 logements**	**134 logements**

ANNEXE II: - p1/3
LISTE DES PLANTATIONS AUTORISEES

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES

Nom en Latin	Nom en français	Caractéristiques couleurs / saisons
Moins de 1 mètre		
Aronia arbutifolia	Aronia	F. blanche, printemps
Ceanothus Sp.	Céanothes caduques	
C. delilianus 'Gloire de Versailles'		F. bleue, été/automne
C. pallidus 'Marie Simon'		F. rose, été/automne
Chaenomeles hybride	Cognassier du Japon	F. rouge, orange.., printemps
Deutzia sp.	Deutzia nain	F. rose, printemps
D. rosea 'carminea'		F. blanche, printemps
D. gracilis…		
Rosa sp.	Rosier	F. rouge, rose.., été
R. rugosa…	Rosier rugueux	
Salix sp.	Saule nain	Bois rouge
S. purpurea 'Nana'	Sale pourpre nain	
Spiraea sp.	Spirée	F. blanche, printemps
S. nipponica 'Snowmond'		
De 1 à 2 mètres		
Callicarpa bodinieri 'Profusion'	Callicarpa	Fr. violet, automne, hiver
Cornus alba		Feuil. Panaché blanc
Deutzia sp.	Deutzia	F. blanche, printemps
D. scabra 'Plena'…		
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzia	F. rose, printemps
Ribes sp.	Groseilliers à fleurs	F. rouge, printemps
R. Sanguineum…		
Spiraea sp.	Spirée	F. blanche, printemps
S. arguta 'Thumbergii'		
S. vanhouttei		
Symphoricarpos sp.	Symphorine	Fr.blanche, automne
S. albus		Fr.rose, automne
S. chenaultii…		
Viburnum sp.	Viorne	F. blanche, printemps
V. carlesii…		
Plus de 2 mètres		
Amélanchier sp.	Amélanchier	F. blanche, printemps
Colutea arborescens	Baguenaudier	F. jaune, été
Cornus mas	Cornouiller mâle	F. jaune, hiver/printemps
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	
Corylus maxima	Noisetier	
C. maxima 'Purpurea'		
Euonymus sp.	Fusain	
E. alatus	Fusain ailé	
E. europaeus	Fusain d'Europe	
Philadelphus sp.	Seringat	F. blanche, printemps
P. coronarius…		
Syringa vulgaris	Lilas commun	F. rose, blanche…,printemps
Viburnum sp.	Viornes	F. blanche, printemps
V. lantana		
V. opulus	Viorne obier	
V. plicatum		

ANNEXE II: - p2/3

LES ARBRES

Nom en Latin	Nom en français	Caractéristiques couleurs / saisons
Moins de 5 à 10 mètres		
Acer campestre	Erable champêtre	
Alnus cordata	Aulne	
Betula verrucosa	Bouleau verruqueux	Bois blanc
Cercis siliquastrum	Arbre de Judée	F. rose, printemps
Koelreuteria paniculata	Savonnier	F. jaune, été
Malus sp.	Pommier fleurs	F. blanche, printemps
M. 'Evereste'		F. blanche, printemps
M. 'Golden Ornet'		F. jaune, automne
Populus alba 'Nivea'	Peuplier blanc	Feuil. Gris
Prunus sp.	Cerisier fleurs	F. blanche, automne
P. subhirtella		
Pyrus calleryana	Poirier d'ornement	F. blanche, printemps
Sorbus sp.	Sorbier	Feuil. gris
S. arai	Alisier blanc	Fr. rouge, automne
S. aucuparia	Sorbier des oiseaux	
10 mètres et plus		
Aesculus carnea	Marronnier rouge	F. rouge, printemps
Aesculus hippocastaneum	Marronnier blanc	F. blanche, printemps
Betula papyrifera	Bouleau du Canada	Bois blanc
Carpinus betulus	Charme	
Castanea sativa	Châtaignier	Fr. automne
Corylus colurna	Noisetier de Byzance	
Fagus sylvatica	Hêtre	
Fraxinus excelsior	Frêne	
Liquidambar styraciflua	Copalme d'Amérique	
Liriodendron tulipifera	Tulipier	
Quercus sp.	Chêne	
Q. Rubra	Chêne rouge d'Amérique	
Tilia sp.	Tilleul	
T. Cordata	Tilleul des bois	
T. platyphyllos	Tilleul de Hollande	

ANNEXE II: - p3/3

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES

Nom en Latin	Nom en français	Caractéristiques couleurs / saisons
Moins de 1 mètre		
Cotoneaster sp	Cotoneaster rampant	F. blanche, printemps
C. damneri		
C. microphyllus…		
Euonymus sp.	Fusain nain	
E. fortunei 'Emerald Gold'		Feuil. panaché blanc
E. fortunei 'Emerald Gaity'		Feuil. panaché jaune
Hebe sp.	Véronique	Feuil. Jaune cuivré
H. brachysiphon…		
Hypericum 'hidcote'	Millepertuis	F. jaune, été
De 1 à 2 mètres		
Abelia sp.	Abélia	F. rose, été/automne
Aucuba japonica	Aucuba	
Berberis sp.	Berbéris	F. jaune, printemps
B. darwinii		F. jaune, printemps
B. stenophylla…		
Buxus sempervirens	Buis	
Choisya ternata	Oranger du Mexique	F. blanche, printemps
Escallonia sp.	Escallonia	F. rose, rouge…, été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon	
Ligustrum sp.	Troène	F. blanche, été
Plus de 2 mètres		
Elaeagnus ebbeigei	Chalef	
Ilex sp.	Houx	
I. aquifolium argenteomarginata'…		Feuil. panaché blanc
Prunus lusitanica	Laurier du Portugal	
Spartium junceum	Genêt d'Espagne	F. jaune, été
Viburnum tinus	Laurier tin	F. blanche, automne/printemps

ARBUSTES POUR HAIES TAILLEES

Nom en Latin	Nom en français	Caractéristiques
Carpinus betulus	Charme	Caduc
Fagus sylvatica	Hêtre	Caduc
Aucuba	Aucuba	Persistant
Ilex aquifolium	Houx	Persistant
Ligustrum	Troène	Caduc
Taxus baccata	If	Persistant
Buxus sempervirens 'Rotundifolia'	Buis	Persistant
Escallonia	Escallonia	Persistant
Photinia	Photinia	Persistant
Viburnum tinus	Laurier tin	Persistant
Eleagnus x ebbingei	Chalef	Persistant
Euonymus japonicus	Fusain	Persistant
Phyllostachis	Bambou	Persistant