



# LES JARDINS DE SAINT JEAN

## Zone Est

### *PA10a. Règlement*

Rue Julienne David - SAINT MARS DU DESERT (44850)

Version du : 8 juin 2016

Maitrise d'ouvrage :

**URBAREVA**

10 rue Jean Moulin 44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE

Tél. 02.40.25.75.25 Email : [accueil@metay-promoteur-immobilier.fr](mailto:accueil@metay-promoteur-immobilier.fr)



Architecte Urbaniste :

**Dominique DUBOIS**

13, Allée Guillaume Dupuytren

SAINT-HERBLAIN - 44800

Maitrise d'œuvre : **AGEIS**

3, rue de la Planchonnais – 44980 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

Tél. 02.51.85.02.03 Email : [info@ageis-ge.fr](mailto:info@ageis-ge.fr)



# TABLE DES MATIÈRES

<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	<b>2</b>
<b>RÈGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>3</b>
DÉFINITIONS	3
ARTICLE 1 – GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOTS	4
ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	4
ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 5 – VOIRIE, ACCÈS DES LOTS ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES	5
ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATIONS AU SOL NATUREL	5
ARTICLE 7 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 8 - CHEMINÉES	6
ARTICLE 9 - FERMETURES	6
ARTICLE 10- CLÔTURES	6
ARTICLE 11- LOCAUX DE SERVICES ET ABRIS DE JARDINS	19
ARTICLE 12- ENTRETIEN	19
<b>TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES</b>	<b>20</b>
SUR LA ZONE EST	20
SUR LE GLOBAL DE L'OPÉRATION (EST + OUEST)	21

## RÈGLEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Définitions

##### Espaces communs

Un espace commun est un espace partagé, par opposition à l'espace privatif. La notion d'espaces communs est différente de la notion d'espaces ou d'équipements collectifs ou publics. Elle renvoie ici à la création ou l'aménagement pour les besoins du lotissement de voies de circulation, d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts ...

##### Domaine public

"Il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. Des lois de police règlent la manière d'en jouir<sup>1</sup>."

##### Liaisons douces

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied...

##### Mitoyenneté

Un mur (ou clôture) mitoyen, c'est un mur qui appartient indivisément à chacun des deux voisins. Ils ne sont pas propriétaires du mur jusqu'à son axe médian : ce mur est commun entre eux deux, ils en sont copropriétaires.

##### Alignement

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public.

##### Lot libre

Un lot libre est une parcelle sur laquelle va se construire une maison individuelle libre de constructeur. Une maison = un logement.

##### Ilot

Un ilot est un terrain sur lequel va se construire un projet de plusieurs logements. Pour l'ensemble des ilots, il est recherché une unité et une cohérence des constructions. A noter que les logements d'un même ilot seront réalisés par un même concepteur.

### Article 1 – Généralités et champs d'application

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune. Il est complété par le présent règlement et cahier des prescriptions et recommandations architecturales.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement et cahier des prescriptions et recommandations architecturales.

En cas de contradiction avec le PLU, pour une règle moins contraignante que celle de ce dernier, seul le règlement du PLU s'appliquera.

<sup>1</sup> Article 714 du Code Civil français

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet ([PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

## Article 2 - Destination des lots

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- l'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour prendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

## Article 3 - Desserte par les réseaux

Chaque lot sera raccordé aux frais de l'acquéreur sur les réseaux eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone et gaz.

Pour tous ces réseaux, des antennes sont réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs.

Les acquéreurs sont responsables des dégradations causées aux espaces communs, lors de l'édification de leur construction. Les constructions seront raccordées aux réseaux électrique et téléphone par des câbles enterrés.

## Article 4 - Implantation des constructions

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement
- la gestion de la mitoyenneté
- La perception des volumes depuis l'espace public.
- L'aménagement paysagé de la parcelle

Les implantations seront conformes aux principes définis au plan de composition d'ensemble du projet ([PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)) et au plan de vente.

L'emprise d'implantation est définie graphiquement sur le plan de composition parcellaire et le plan de vente.

Les implantations devront se conformer aux documents présentés en annexe du présent cahier des charges, elles devront tenir compte de l'orientation principale du lot (Nord, Sud, Est/Ouest, ou Nord-Ouest/Sud-Est).

Le plan de composition d'ensemble du projet ([PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)) et le plan de vente font apparaître un point d'accroche obligatoire de la construction en mitoyenneté.

Les zones d'implantation prédéterminée des volumes RDC et R+1 pourront varier d'1 m en + ou en – pour permettre une meilleure adaptabilité des projets.

Les lots 1.E à 10.E situés le long de la rue Julienne David sont également grevé d'une obligation d'accroche de tout ou partie de la façade arrière du volume principale et d'un sens obligatoire du sens du faitage ([cf. PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

Les lots 17.E, 18.E, 34.E, 35.E, 39.E à 48.E sont grevés d'une zone non-aedificandi qui correspond à la présence d'une zone humide à préserver sur l'emprise des lots privatifs. Sur cette zone il sera interdit de construire, d'y implanter un abris de jardin, de mettre en place une terrasse, de réaliser des clôtures avec fondation. Autrement dit, il sera interdit d'imperméabiliser de quelque manière qui soit sur cette zone non-aedificandi.

Toutefois les implantations devront être conformes aux règles du PLU en vigueur.

Les espaces verts et cheminements piétons ne détermineront pas d'obligation particulière d'implantation.

## Article 5 – Voirie, accès des lots et stationnement des véhicules

La voirie prévue pour l'opération desservira l'ensemble des lots qui auront chacun un accès direct sur cette voirie.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera imposé sur chaque lot un emplacement de 5,00m minimum de profondeur par 6,00m minimum de largeur, cet emplacement sera positionné sur le plan de vente.

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits).

Les lots 38.E à 48.E auront une enclave privative dont la position ne sera pas obligatoire. Ces stationnements devront être positionnés de manière à impacté le moins possible la haie située le long de la rue Anna de Noailles et sur le domaine public.

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes pavillonnaires PTT, poteau incendie) qui pourraient exister en façade de leur lots. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

## Article 6 - Hauteur des constructions et adaptations au sol naturel

Les hauteurs à l'égout seront, pour les maisons individuelles de :

- 3,20m maxi sur sol fini intérieur pour les parties en RDC,
- 5,50m maxi sur sol fini du RDC intérieur pour les parties en R+1.

Dans le cas d'un toit terrasse, la hauteur maxi à l'acrotère est fixée à :

- 6,50m pour les parties en R+1,
- 3,50m pour les parties en RDC.

Pour certains lots, une zone d'implantation des volumes en étage et en RDC est indiquée sur le plan de composition d'ensemble du projet ([PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)) et le plan de vente du lot. Cette zone pourra varier d'1 m en + ou en – pour permettre une meilleure adaptabilité des projets

Le niveau fini des maisons devra se situer à +0,25m maxi du sol naturel (les buttes de terre rapportées sont interdites). Les lots greffés d'une obligation de cote de dalle devront obligatoirement la respecter ([PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

Dans le cas d'une opération de logements groupés, une hauteur de 9,00m à l'égout sera possible.

## Article 7 - Aspect extérieur des constructions

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter pour une architecture résolument contemporaine en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simple fermés sur le nord et ouvert coté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

## TOITURES

Les couvertures en tuiles en terres cuites ou métallique ne sont pas autorisées.

La couverture en ardoise est autorisée dans une double pente de 35°.

Des toitures et des volumes différents pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine, se caractérisant pas une sobriété des formes et des volumes (toits terrasse, couverture faible pente zinc, mono pente etc...) intégrant généralement des concepts liés à l'économie d'énergie et/ou bioclimatique.

### *SOUS SOL*

Ils ne sont pas autorisés.

### *LES ENDUITS DE FAÇADE*

La teinte des enduits devra être neutre et claire.

Seules les finitions « lisses » et « gratté » seront acceptées.

On évitera les bandes d'enduit de couleur différentes entre les ouvertures, qui surchargent les façades.

Des variantes aux préconisations précédentes pourront être acceptées dans le cadre de conception résolument contemporaine suivant l'avis de l'architecte conseil.

Les maisons en ossature bois, avec parement bois, sont autorisées. On privilégiera une pose « verticale » pour les parements et une teinte naturelle pour le bois.

### Article 8 - Cheminées

Les souches seront de préférence dans le plan des pignons et axées sur le faîtage. Elles ne présenteront pas de tablettes saillantes (dimensions mini 1,00m dans le plan du pignon par 0,60 de profondeur).

Dans le cas d'une architecture contemporaine, les tubes inox ou laqués noir sont autorisés.

### Article 9 - Fermetures

Les volets battants pourront être admis à condition d'être sans écharpes et d'être de coloris pastel (Bleu clair, Vert clair, Gris perle etc. ...) Les volets battants PVC Blanc sont interdits.

Les volets roulants PVC blanc sont autorisés.

### Article 10- Clôtures

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini cinq types de clôtures envisageables en fonction de la situation :

1. **Les clôtures en limite de voirie,**
2. **Les clôtures en limites séparatives,**
3. **Les clôtures en limites séparatives et situées sur une zone humide,**
4. **Les clôture en limite en bordure de zone humide,**
5. **Les clôtures en limite d'accès de lots mitoyens.**

La distinction entre ces cinq types de clôtures est symbolisée sur les plans du lotissement ([CF. PA8.6. PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV](#)) ainsi que sur les plans de vente.

L'implantation de futures constructions prévaut sur l'implantation de ces clôtures. Autrement dit, ces clôtures prendront place aux endroits laissés libres par la future construction et conformément aux règles dictées ci-dessous.

## 1. EN LIMITES DE VOIRIE

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts ([cf. PA8.6. PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV](#)) par trait vert foncé en pointillé et annoté par "H1".



Figure 1 : Situation des haies et clôtures en limite de voirie

Les clôtures en façade seront obligatoirement constituées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1,5m sur poteaux de même type. Cette clôture sera implanté en limite entre l'espace public et privé et sera à la charge de l'acquéreur. Elle sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences variées. Cette haie derrière la clôture sera plantée par l'acquéreur et ne pourra excéder 1.8m. Autrement dit, l'utilisation de grillage seul est interdite.

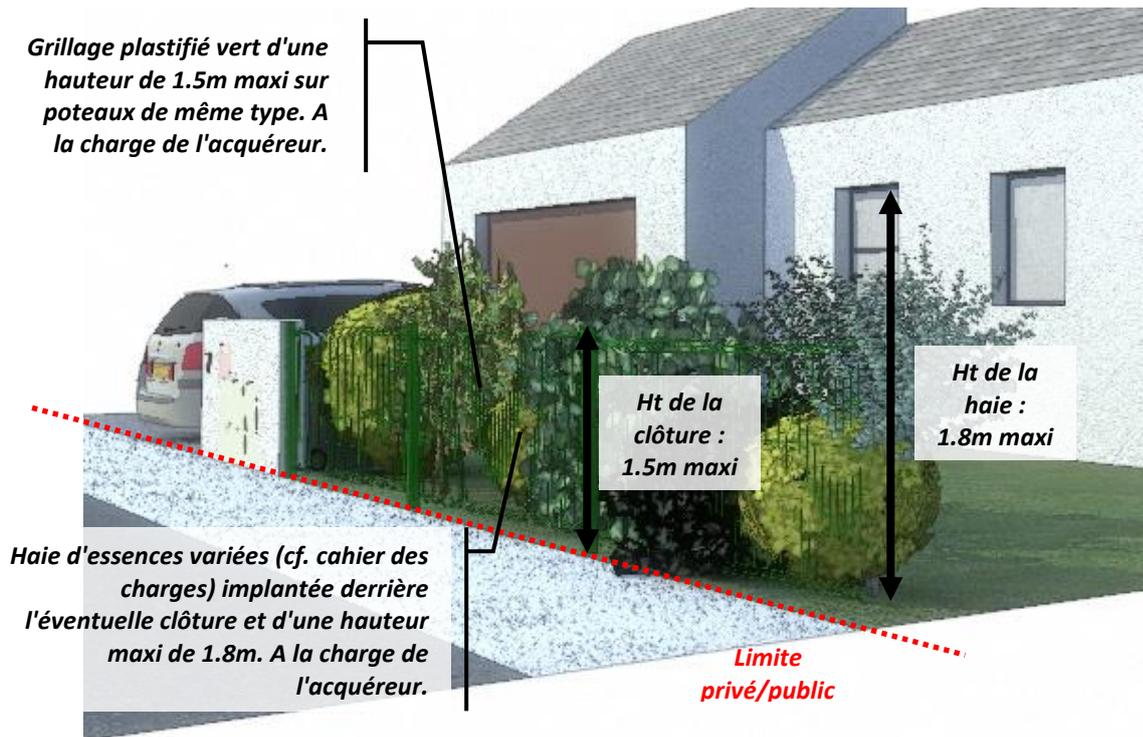


Figure 2 : Maquette 3D du rendu espéré concernant les haies et clôtures en limite de l'espace public dans le cas d'un grillage de type "prairie"

Dans certains cas, lorsque que le terrain et la voirie présentent des différences de nivellement importantes, il sera autorisé de mettre en place un muret de soutènement qui permettra de rattraper cette différence de niveau. Ce dernier ne devra en aucun cas aggraver la situation. Il devra également servir d'assise à la clôture décrite ci-dessus.

Il est à rappeler le propriétaire d'un terrain en surplomb est responsable de la retenue de ses terres (Cass. Civ. 3ème, 15 juin 1994, n°92-13487).

Au niveau des coffrets il sera autorisé en façade d'habiller les coffrets techniques et la boîte aux lettres par un muret maçonné qui devra être habillé par un enduit blanc de type "PRB Guérande" ou similaire. Ce muret ne pourra s'étendre que de 0.5m maxi à gauche et à droite des coffrets. La hauteur de ce muret ne pourra excéder 1.5m maxi. Ce muret, s'il est réalisé, sera à la charge de l'acquéreur.

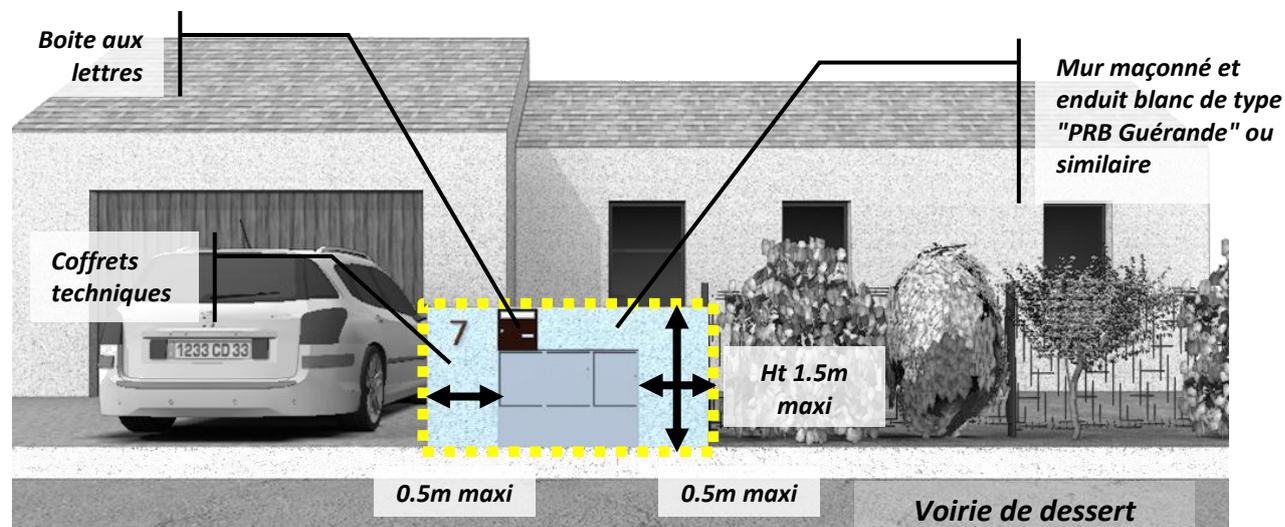


Figure 3 : Maquette 3D du rendu concernant le muret maçonné autorisé pour habiller les coffrets et la boîte aux lettres

Dans le cas où aucun muret ne serait réalisé, les coffrets devront être intégrés dans la haie.

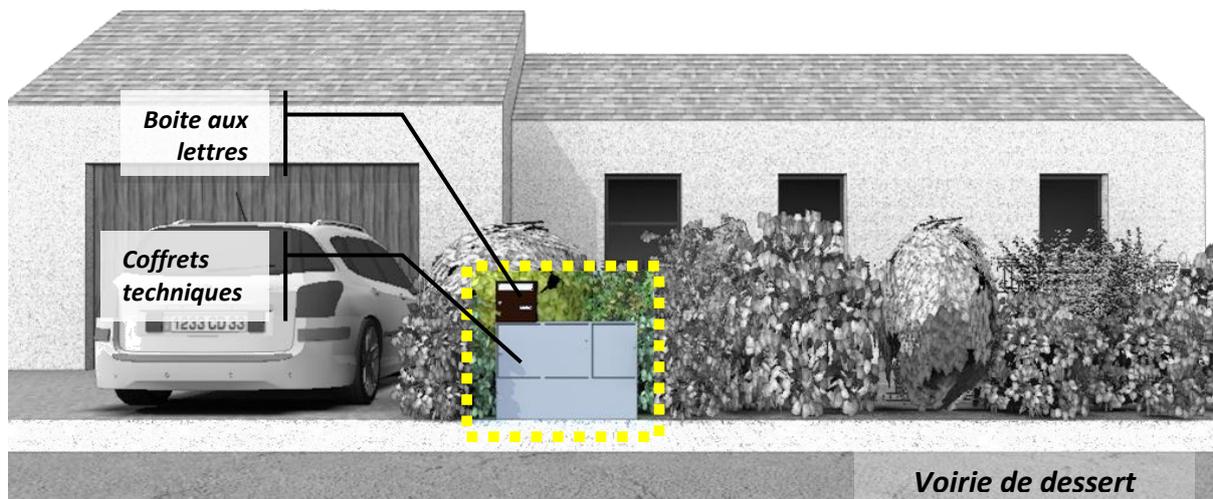


Figure 4 : Maquette 3D du rendu concernant l'habillage des coffrets dans la haie

Ces clôtures et haies devront obligatoirement être figurées sur les plans des Permis de Construire des lots en précisant les essences envisagées.

## 2. EN LIMITES SÉPARATIVES

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts ([PA86- PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV](#)) par un trait jaune en pointillé.



Figure 5 : Situation des haies en limite séparative avec deux parcelles privées

Sur les limites séparatives entre deux parcelles privées, le choix des clôtures est laissé libre à l'acquéreur. Elles devront néanmoins :

- respecter les règles d'urbanisme en vigueur,
- ne pas avoir une hauteur supérieure à 2m,
- être enduites ou peintes sur les deux faces lorsqu'il s'agit de matériaux destiné à l'être,
- ne pas être en béton,
- dans le cas d'une clôture en bois, cette dernière devra être bois massif ou synthétique d'épaisseur 20mm minimum.



### 3. LES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES ET SITUÉES SUR UNE ZONE HUMIDE

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts (PA8<sub>6</sub>-PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV) par un trait bleu en pointillé et annoté par "H3".

Dans certains cas, la zone humide peut déborder à l'intérieur des parcelles. Une différenciation a été faite entre les limites séparatives standard décrites ci-dessus et celles qui coupent ces zones humides pour ne pas venir les impacter d'une manière trop importante.



Figure 6 : Situation des haies et clôtures en limites séparatives et situées sur une zone humide

Les clôtures en limites séparatives et situées sur une zone humide seront obligatoirement constituées soit :

- par un grillage galvanisé (simple torsion ou mailles larges) de type grillage de prairie, d'une hauteur maximale de 1.50m sur poteaux en bois et doublé ou non par une haie d'essences variées de 1,80m maximum,

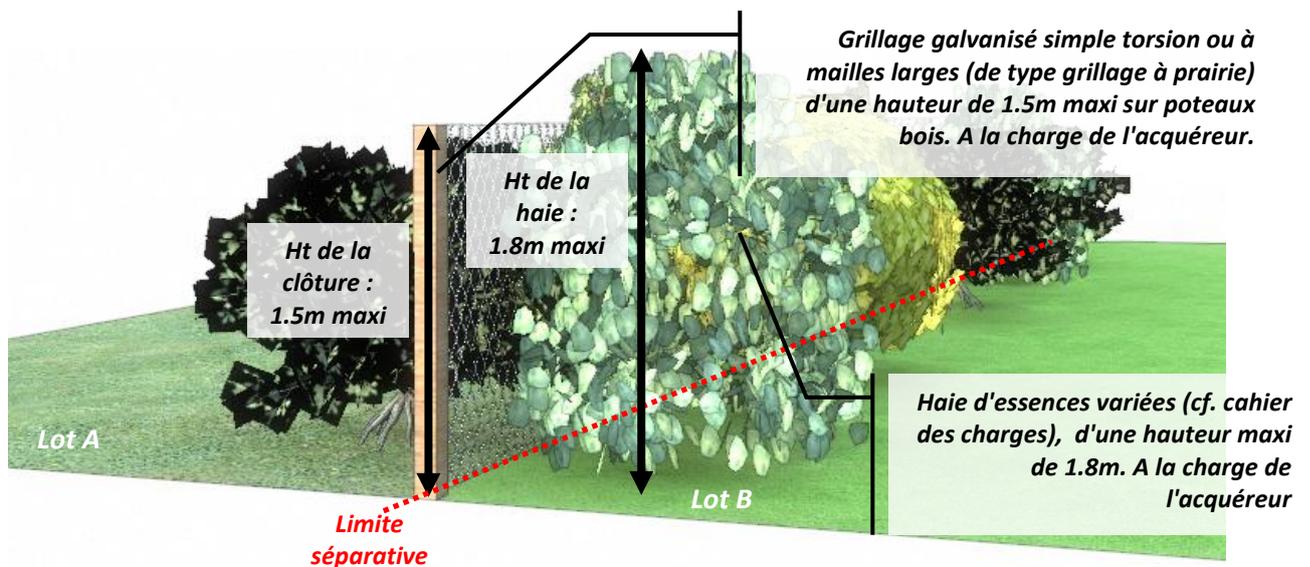


Figure 7 : Maquette 3D du rendu concernant la haie et la clôture en limite séparative et situées sur une zone humide dans le cas d'un grillage de type "prairie"

- par une ganivelle en bois d'une hauteur de 1.50m sur poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1.50m sur poteaux en bois et doublé ou non par une haie d'essences variées de 1,80m maximum,

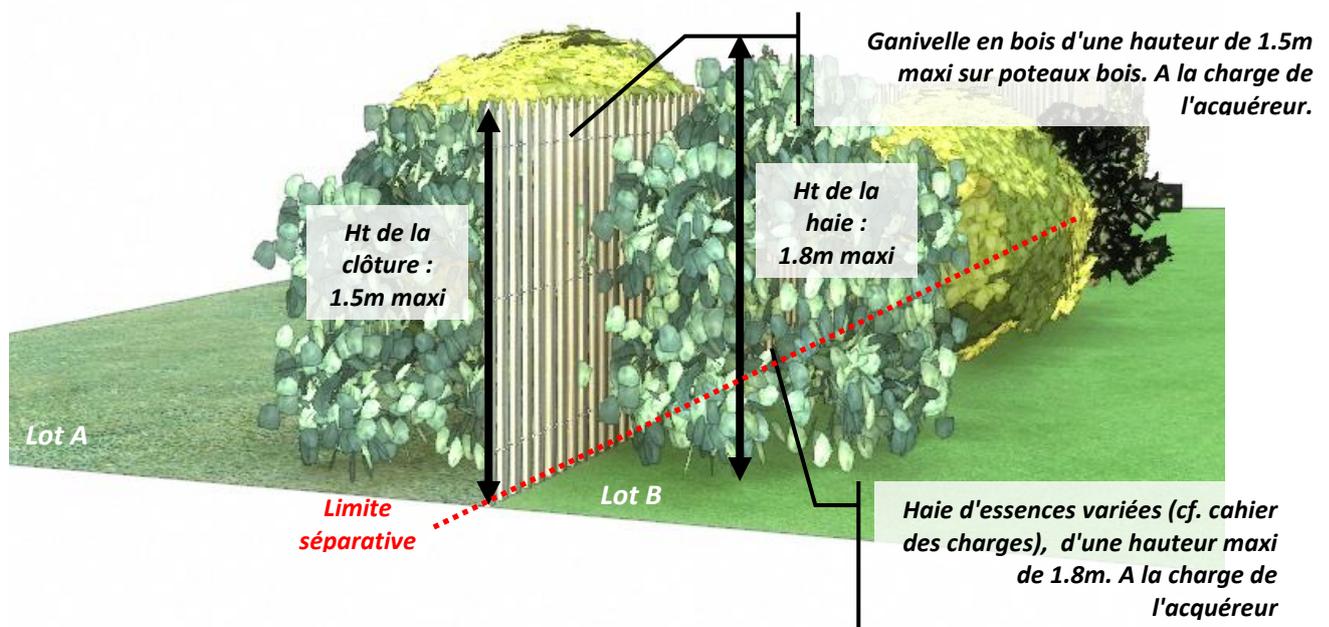


Figure 8 : Maquette 3D du rendu concernant la haie et la clôture en limite séparative et situées sur une zone humide dans le cas d'une ganivelle

Dans les deux cas, cette clôture devra être implantée en limite. Ce grillage sera à la charge de l'acquéreur.

Dans certains cas, lorsque que le terrain et la voirie présentent des différences de nivellement importantes, il sera autorisé de mettre en place un muret de soutènement qui permettra de rattraper cette différence de niveau. Ce dernier ne devra en aucun cas aggraver la situation. Il devra également servir d'assise à la clôture décrite ci-dessus.

Il est à rappeler le propriétaire d'un terrain en surplomb est responsable de la retenue de ses terres (Cass. Civ. 3ème, 15 juin 1994, n°92-13487).

#### 4. LES CLÔTURE EN BORDURE DE ZONE HUMIDE ET D'UN ESPACE COMMUN

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts ([PA86- PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV](#)) par un trait vert en pointillé.

Pour garantir une uniformité et un rendu depuis les espaces communs et la zone humide, il a été convenu de différencier les clôtures décrites ci-dessus et celles situées en bordure directe de zone humide et d'un espace commun. Généralement, ces clôtures seront situées en fond de parcelle.



Figure 9 : Situation des haies et clôtures en bordure de zone humide et d'un espace commun

Les clôtures en façade seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences variées. Cette haie en limite sera plantée par l'aménageur au niveau des espaces communs et ne pourra excéder 1.8m. Une noue prendra place en bordure des lots sur les espaces communs pour permettre la collecte des eaux et leur diffusion ensuite dans la zone humide.

Cette haie pourra être doublée soit :

- par un grillage galvanisé (simple torsion ou mailles larges) de type grillage de prairie, d'une hauteur maximale de 1.50m sur poteaux en bois,

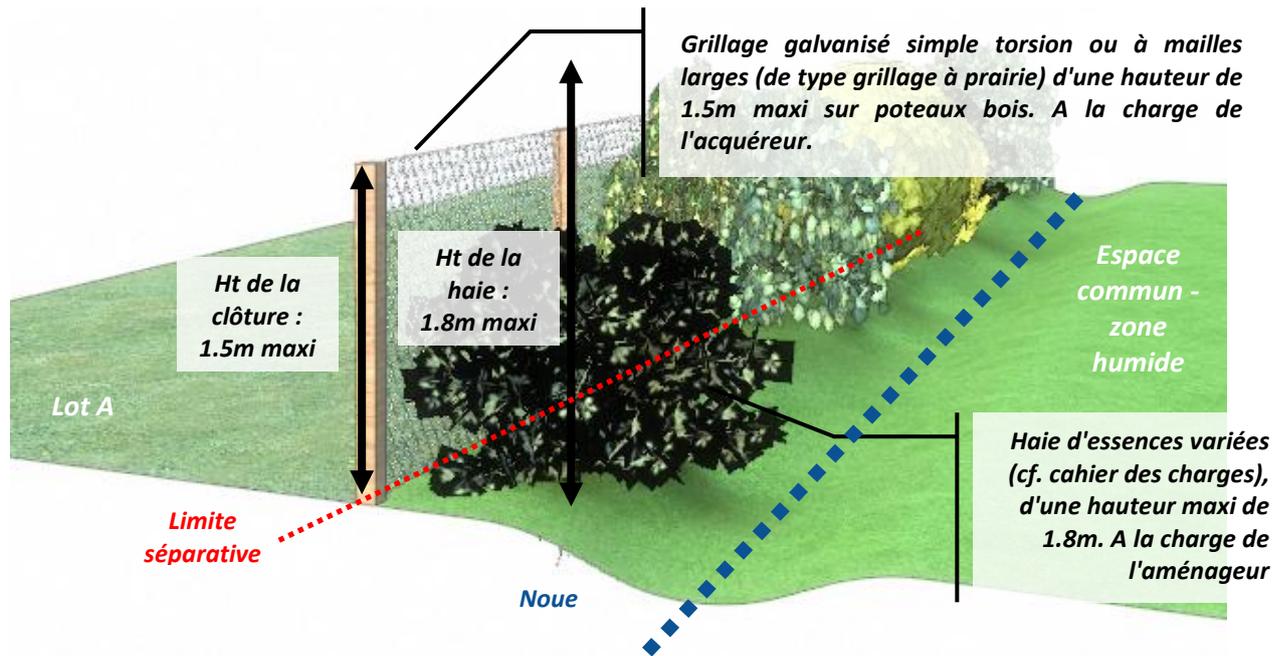


Figure 10 : Maquette 3D du rendu concernant la haie et la clôture en bordures de zone humide et d'un espace commun dans le d'un grillage de type "prairie"

- par une ganivelle en bois d'une hauteur de 1.50m sur poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1.50m sur poteaux en bois et doublé ou non par une haie d'essences variées de 1,80m maximum,

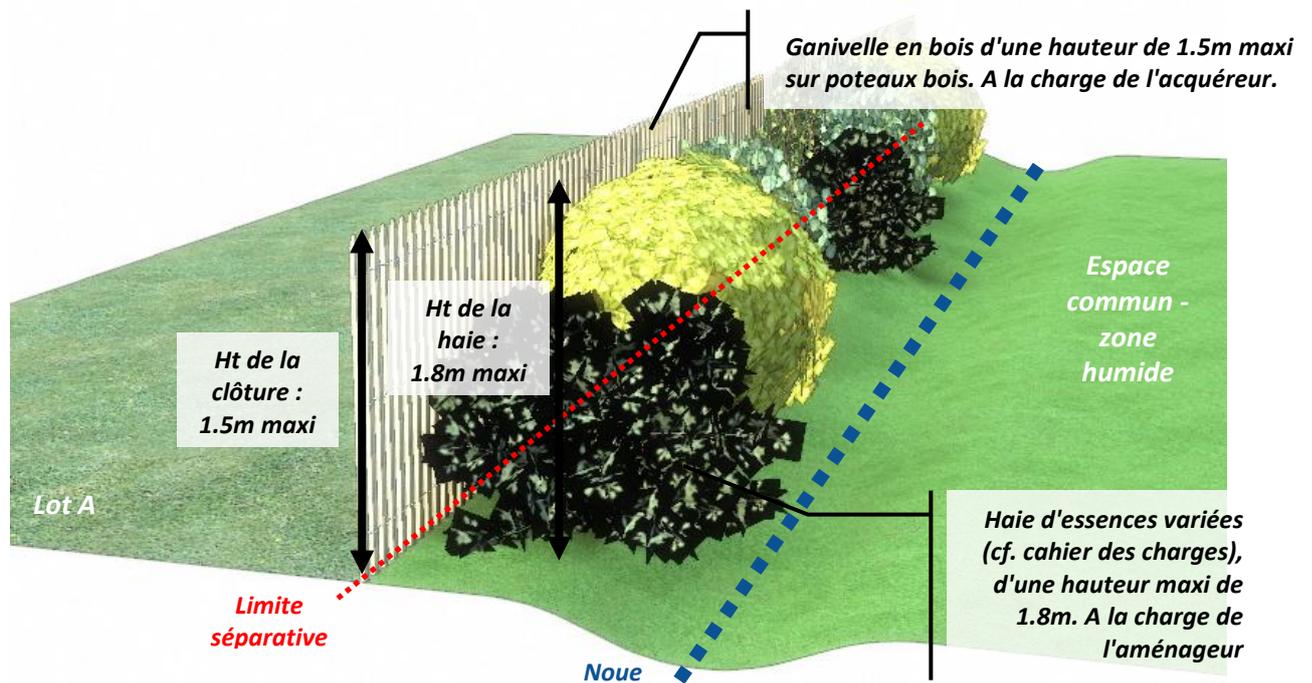


Figure 11 : Maquette 3D du rendu concernant la haie et la clôture en bordures de zone humide et d'un espace commun dans le d'une ganivelle

## 5. LES CLÔTURES EN LIMITE D'ACCÈS DE LOTS MITOYENS

Les clôtures en limite de deux parcelles privées pourront prendre des formes différentes en fonction de l'état du terrain naturel et des différences de niveaux.

1. Dans le cas de deux parcelles où le terrain naturel est au même niveau,
2. Dans le cas où une différence de niveau existe.

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts ([PA86- PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV](#)) par un trait en pointillé orange.



Figure 12 : Situation des haies et clôtures en limite d'accès mitoyen

### 1. Dans le cas de deux parcelles où le terrain naturel est au même niveau

#### a) Possibilité de réaliser un muret

Lorsque deux lots ont leur accès mitoyen, il sera autorisé dans ces cas là, de réaliser un muret maçonné de séparation. Ce muret devra être habillé par un enduit du même ton que le volume principal. Sa hauteur ne pourra excéder 0.4m de hauteur maximum. Ce muret sera à la charge de l'acquéreur.

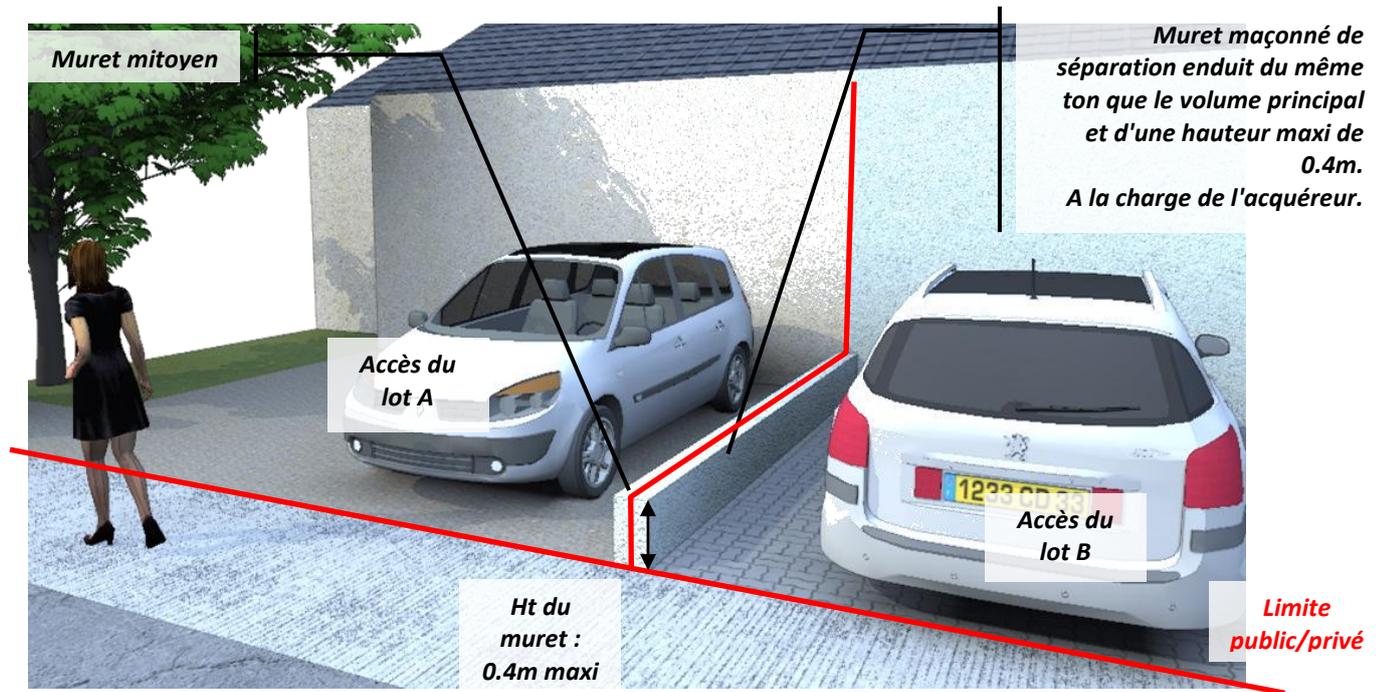


Figure 13 : Maquette 3D du rendu concernant le muret autorisé en limite d'accès de lot mitoyen

**b) Possibilité de réaliser une haie**

Lorsque deux lots ont leur accès mitoyen, il pourra être autorisé dans ces cas là, de réaliser une haie d'essence variée de 1m de hauteur maximum. Cette haie sera à la charge de l'acquéreur.

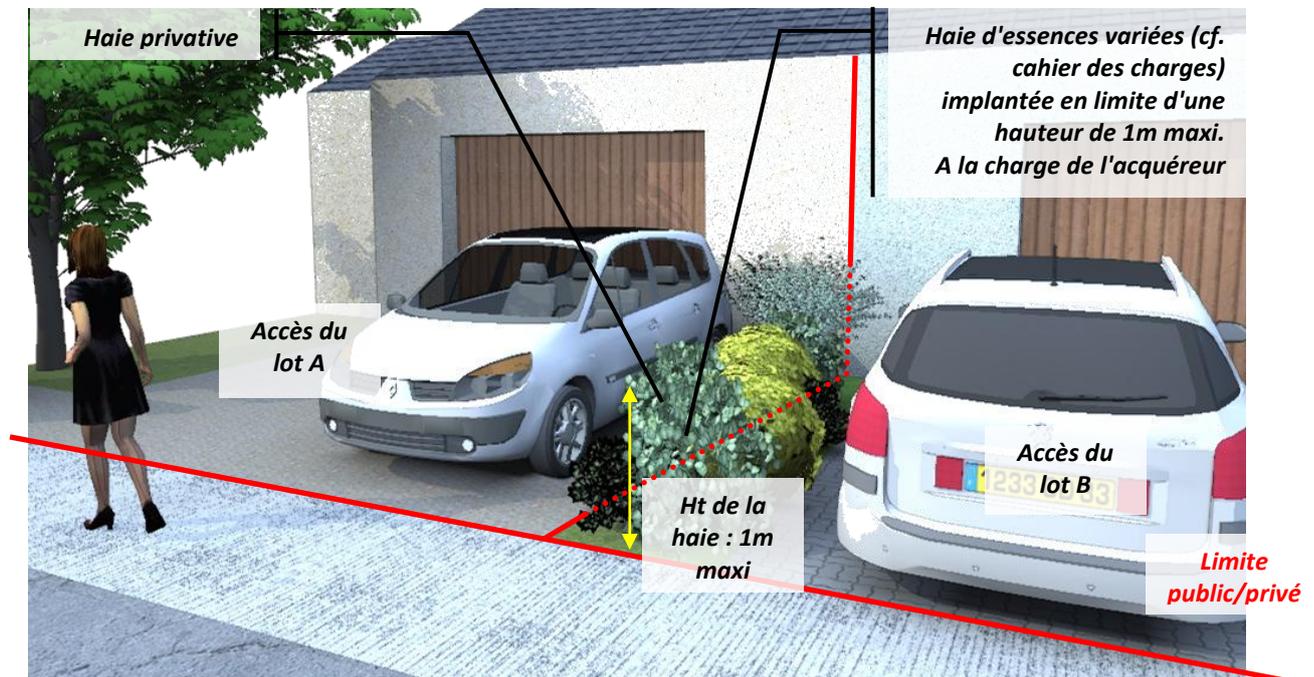


Figure 14 : Maquette 3D du rendu concernant la haie autorisé en limite d'accès de lot mitoyen

**2. Dans le cas de deux parcelles où une différence de terrain naturel existe**

**a) Possibilité de réaliser un muret**

Il est à rappeler le propriétaire d'un terrain en surplomb est responsable de la retenue de ses terres (Cass. Civ. 3ème, 15 juin 1994, n°92-13487).

Par conséquent, lorsque que deux terrains présentent des différences de nivellement importantes, il sera autorisé de mettre en place un muret de soutènement qui permettra de rattraper cette différence de niveau. Ce dernier ne devra en aucun cas aggraver la situation. Il devra également servir d'assise à la clôture décrite ci-dessus.

Ce muret devra être habillé par un enduit du même ton que le volume principal. Sa hauteur ne pourra excéder 0.4m de hauteur maximum et sera à la charge de l'acquéreur.

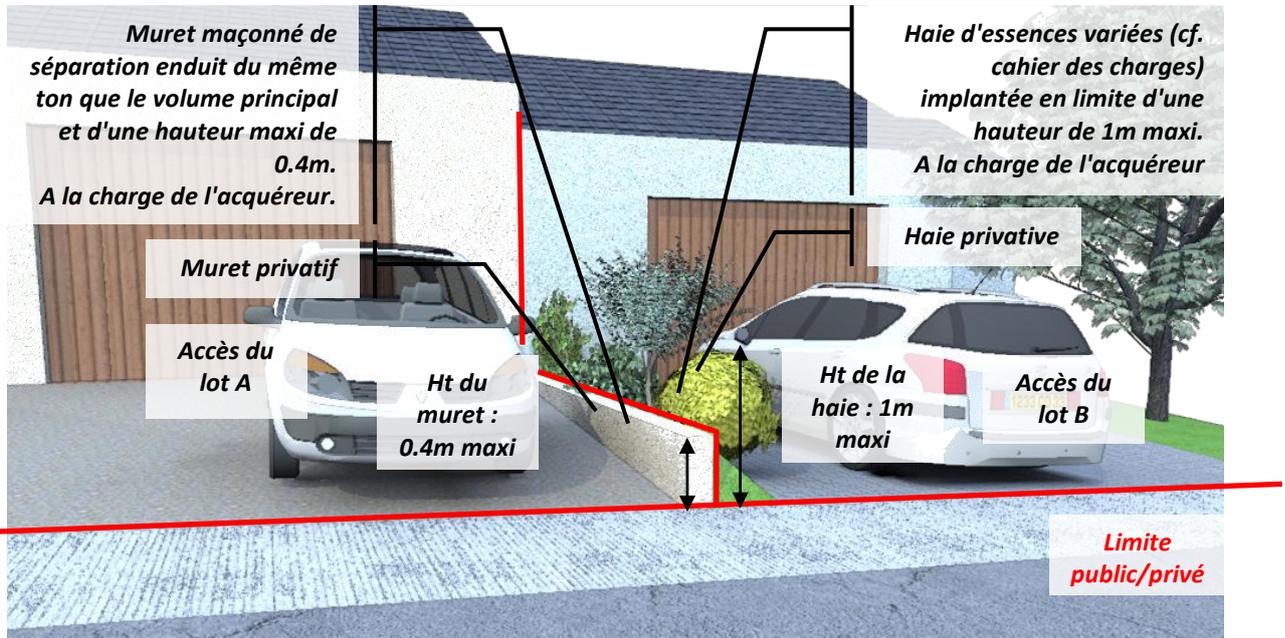


Figure 15 : Maquette 3D du rendu concernant la haie autorisé en limite d'accès de lot mitoyen

**b) Possibilité de réaliser une haie**

A défaut de muret, cette différence de niveau pourra être gérée par un talus planté d'une haie d'essence variée d'une hauteur de 1m.

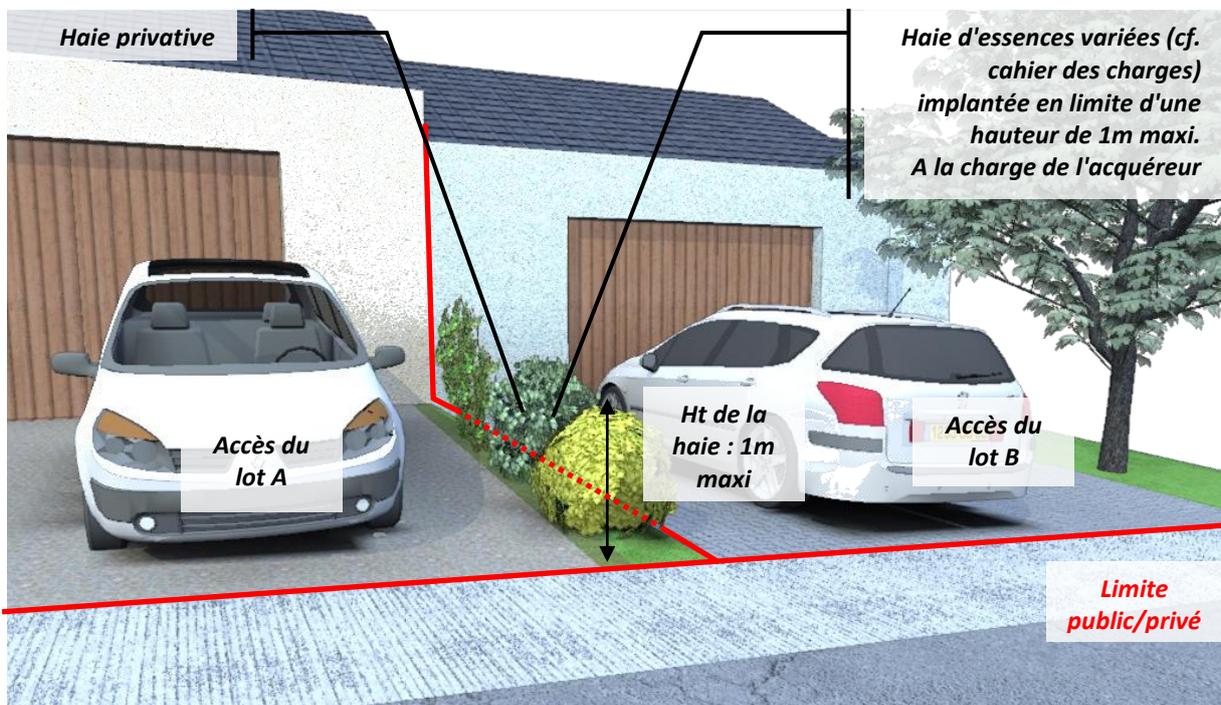


Figure 16 : Maquette 3D du rendu concernant la haie autorisé en limite d'accès de lot mitoyen

### *PORTILLON*

Les portillons en fond de parcelle ne seront acceptés que pour les lots 1.E à 10.E. Ils permettront à ces lots d'avoir un accès direct au cheminement piéton qui sera créé dans le cadre du réaménagement de la rue Julienne David.

Ce portillon devra respecter les caractéristiques suivantes :

- hauteur maxi : 1,50 m
- largeur maxi : 0,90 m
- intégré à la clôture (retrait 0,80 m de la limite de propriété)

### *PERMIS DE CONSTRUIRE*

Lors du dépôt des permis de construire, les pétitionnaires devront joindre la demande de clôture et une liste des végétaux qui seront plantés sur les parcelles.

## Article 11- Locaux de services et abris de jardins

### *LOCAUX DE SERVICES*

Tous les locaux de service, tels que garages, buanderies, séchoirs, seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation, ou autrement dit accolé.

### *ABRIS DE JARDINS*

Les abris de jardins seront implantés en respectant au minimum un retrait de 3m des limites donnant sur des espaces communs (chemin piéton, espace vert,...). Sur les autres limites l'implantation de ces abris devra respecter les règles du PLU.

Ils pourront être construits en matériaux identiques à la maison ou en bois (teinte naturelle). Leur surface au sol ne devra pas excéder 9 m<sup>2</sup>. Ils pourront être couverts soit en bardeaux asphaltés type shingle de couleur ardoise, soit en zinc, soit en bac acier couleur gris zinc. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,50 m au faîtage.

Lorsque le lot est grevé d'une zone non-aedificandi en raison de la zone humide, il sera interdit d'y implanter un abris de jardin.

## Article 12- Entretien

L'entretien de la voirie et des espaces communs sera assuré par l'Association Syndicale du lotissement, qui sera créée par le lotisseur suivant l'engagement de ce dernier annexé au dossier ([cf. PA12. ENGAGEMENT DU LOTISSEUR À CRÉER UNE ASL](#)), et à laquelle adhéreront obligatoirement tous les acquéreurs des lots du lotissement, comme indiqué aux statuts de l'Association Syndicale, faisant partie du périmètre de lotissement. L'entretien de ces espaces sera assuré par l'Association Syndicale. Un syndic professionnel sera désigné provisoirement et mènera la première réunion et sa reconduction sera votée.

## TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES

Sur la zone Est

**TABLEAU DE SUPERFICIE***Les Jardins de Saint Jean - Zone Est***SAINT MARS DU DESERT**

N°	Typologie	Surface		Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher	
1.E	Primo-accédant	193	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
2.E	Primo-accédant	189	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
3.E	Primo-accédant	184	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
4.E	Primo-accédant	180	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
5.E	Primo-accédant	180	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
6.E	Primo-accédant	182	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
7.E	Primo-accédant	184	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
8.E	Primo-accédant	187	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
9.E	Primo-accédant	195	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
10.E	Primo-accédant	299	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
11.E	Lot Libre	363	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
12.E	Lot Libre	342	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
13.E	Lot Libre	446	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
14.E	Lot Libre	475	m <sup>2</sup>	1	1	210	m <sup>2</sup>
15.E	Lot Libre	445	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
16.E	Lot Libre	495	m <sup>2</sup>	1	1	210	m <sup>2</sup>
17.E	Lot Libre	466	m <sup>2</sup>	1	1	210	m <sup>2</sup>
18.E	Lot Libre	455	m <sup>2</sup>	1	1	210	m <sup>2</sup>
19.E	Lot Libre	396	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
20.E	Lot Libre	348	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
21.E	Lot Libre	338	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
22.E	Lot Libre	314	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
23.E	Lot Libre	330	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
24.E	Lot Libre	409	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
25.E	Lot Libre	546	m <sup>2</sup>	1	1	210	m <sup>2</sup>
26.E	Lot Libre	415	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
27.E	Lot Libre	271	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
28.E	Lot Libre	273	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
29.E	Lot Libre	442	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
30.E	Lot Libre	433	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
31.E	Lot Libre	402	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
32.E	Lot Libre	425	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
33.E	Lot Libre	409	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
34.E	Lot Libre	379	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
35.E	Lot Libre	349	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
36.E	Lot Libre	397	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
37.E	Lot Libre	390	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
38.E	Lot Libre	403	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
39.E	Lot Libre	407	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
40.E	Lot Libre	396	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
41.E	Lot Libre	303	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
42.E	Lot Libre	327	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
43.E	Lot Libre	349	m <sup>2</sup>	1	1	150	m <sup>2</sup>
44.E	Lot Libre	357	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>
45.E	Lot Libre	411	m <sup>2</sup>	1	1	180	m <sup>2</sup>

46.E	Lot Libre	454	m <sup>2</sup>	1	1	210	m <sup>2</sup>
47.E	Lot Libre	465	m <sup>2</sup>	1	1	210	m <sup>2</sup>
48.E	Lot Libre	538	m <sup>2</sup>	1	1	210	m <sup>2</sup>
Ilot A.E	Ilot en locatif social	1643	m <sup>2</sup>	17	1	1700	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>18779</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>	<b>49</b>	<b>9950</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Surface du périmètre	36231	m <sup>2</sup>	100%
Surface privative	18779	m <sup>2</sup>	52%
Surface espaces communs	17452	m <sup>2</sup>	48%
Voirie - trottoir - placette - chemin	5480	m <sup>2</sup>	
Espace Vert	11972	m <sup>2</sup>	33%
Nombre total de logements	65	log.	
Nombre de lots créés	49	lots	
Nombre de logement / hectare	18	log.	
Total des logements sociaux	27	log.	42%
Logements en primo-accédant	10	log.	15%
Logements en locatif social	17	log.	26%
Superficie moyenne des lots libre	395	m <sup>2</sup>	
Ratio stationnement	0,55	place/logement	
Surface de plancher disponible	9990	m <sup>2</sup>	
Surface de plancher distribuée	9950	m <sup>2</sup>	
Surface de plancher résiduelle	40	m <sup>2</sup>	

### Sur le global de l'opération (Est + Ouest)

<b>Surface du périmètre</b>	56664 m <sup>2</sup> (100%)
<b>Surface privative</b>	33463 m <sup>2</sup> (59%)
<b>Surface des espaces communs</b>	23201 m <sup>2</sup> (41%)
Voirie - trottoir - placette -chemin	8251 m <sup>2</sup>
Espace vert	14950 m <sup>2</sup> (64%)
<b>Nombre total de logements</b>	107 logements
<b>Nombre de lots créés</b>	91 lots
<b>Nombre de logements / hectare</b>	18.9 log/ha
<b>Total des logements sociaux</b>	31 logements (28.9%)
Logements en primo-accédant	14 logements (13%)
Logements en locatif social	17 logements (15.8%)
<b>Superficie moyenne des lots libres</b>	377 m <sup>2</sup>
<b>Surface de plancher disponible</b>	17990 m <sup>2</sup>