

COMMUNE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER

Avenue de la Ganipote - Rue Claude Nougaro

Section AR n°104 à 106, 115 à 124, 167, 215 et 548 (avant division)

Lotissement "Le Clos Papyrus"

REGLEMENT



Dossier 138. 14

Mai 2016, modifié en juillet 2017,
modifié le 16 octobre 2017, modifié le 29 août 2023

Établi par la **SCP Bruno GUINARD** Géomètre Expert Foncier DPLG

37 Rue de la Manche (Espace Géografico) BP 70090

17206 ROYAN CEDEX

Tél. : 05.46.05.50.48 - Fax : 05.46.05.90.38

scpbrunoguinard@wanadoo.fr

Préambule

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1 dispose que :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint-Palais-sur-Mer, à savoir, le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zone AUc.

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Les dispositions du présent document ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

2. Objet du règlement

Il fixe les règles d'urbanisme imposées dans l'assiette foncière du lotissement « Le Clos Papyrus », situé sur la Commune de Saint-Palais-sur-Mer, dont le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de Permis d'Aménager.

Le lotissement sera réalisé sur les parcelles cadastrées section AR n°104 à 106, 115 à 124, 167, 215 et 548 d'une contenance cadastrale totale de 31588m².

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans le lotissement toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes (garages, abris de jardin...),
- Les locaux professionnels s'ils respectent les règles fixées par le document d'urbanisme en vigueur,
- Le lot n°33 est destiné à l'implantation de 30% de logements sociaux (30% du nombre de logements libres conformément aux articles L302-9-1-2 du code de la Construction et L111-24 du Code de l'Urbanisme),
- Le lot n°34 est destiné à l'implantation d'une « Résidence Service Séniors »,
- Les clôtures,
- Les piscines.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES

L'unique accès des véhicules aux lots se fera depuis les voies nouvelles, en dehors des espaces verts, aux emplacements éventuellement fixés par le plan de composition (PA4).

La voirie interne desservant les logements sociaux à réaliser sur le lot 33 devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation annexées au PLU. Elle devra être ouverte à la circulation du public pour assurer la liaison vers la future zone d'activités.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Les acquéreurs de lot devront faire installer par le concessionnaire un compteur d'eau sur le branchement laissé en attente par le lotisseur.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées, conformément au règlement du service assainissement de l'Agglomération Royan Atlantique.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Dans le but de limiter les écoulements et d'éviter les inondations, il devra être réalisé, sur chaque lot, des dispositifs permettant de stocker temporairement les eaux pluviales avant leur infiltration dans les sols.

Il conviendra pour chaque projet de définir précisément les caractéristiques du dispositif d'infiltration.

Un descriptif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation devront être réalisées.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

L'intégration de cuves de récupération des eaux pluviales destinée à l'arrosage du jardin et éventuellement à l'alimentation des chasses d'eau et lave linge est vivement conseillée.

3. Autres réseaux : électricité, téléphone, eau potable

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques,...) devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute modification de lot réalisée après publication de la division cadastrale du lotissement devra faire l'objet d'une demande d'arrêté modificatif dans les conditions fixées par l'article L442.10 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition n'est pas applicable à la modification de limite entre deux lots contigus.

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES NOUVELLES ET ESPACES VERTS

Pour les lots 25 à 31, une façade de la construction principale devra être implantée dans une bande de 5m par rapport à la voie nouvelle.

Pour les lots 8 et 24, la façade de la construction principale devra être implantée à l'alignement.

Sur le lot 9, un bâtiment ou un mur de clôture devra être implanté à l'alignement de la façade ouest.

Aucune construction ne sera autorisée dans une bande de 5 mètres au sud-ouest des lots 10 à 14.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les limites non évoquées aux trois alinéas précédents.

A l'exception des lots 33 et 34 (destinés à des opérations spécifiques), chaque lot comportera une aire non clôturée de 5 mètres de largeur minimum par 5 mètres de profondeur pour permettre le stationnement de deux véhicules en dehors des espaces communs.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux propriétés riveraines de l'opération :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit observer un retrait de 3m minimum. L'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions qui s'adossent à une construction voisine existante et à condition que leur hauteur et leur volume soient au maximum celles de la construction voisine.
- Si la longueur (de la ou) des constructions sur la limite séparative est inférieure à 12 m et à la condition que la hauteur maximale de la construction soit limitée à 4 mètres pour sa partie située à moins de 3 m de la limite.

Les piscines enterrées seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

Par rapport aux limites séparatives entre deux lots du lotissement, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit observer un retrait de 3m minimum.

Par exception :

- Les constructions principales des lots 15 et 16 devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite sud-est,
- Les constructions principales des lots 24 à 31 devront respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite sud,

- Les constructions des lots 33 et 34 devront respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites nord-ouest et nord-est afin de maintenir une bande tampon à préserver vis-à-vis des propriétés situées au nord du futur aménagement conformément au plan d'orientations d'aménagement,
- Les constructions principales du lot 32 devront respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites sud et sud-est.

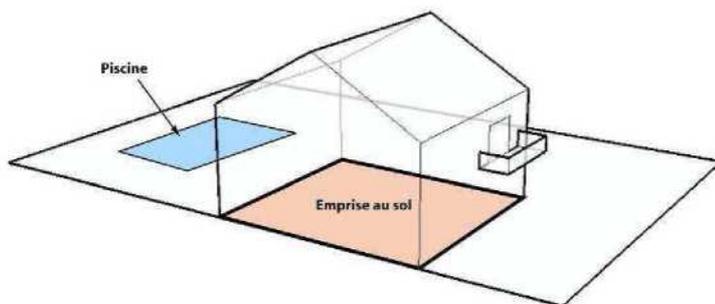
Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes constructions (hors piscines enterrées) non jointives sur une même propriété doivent être implantées à une distance minimale de 4 m les unes des autres.

Article 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée à partir de la projection verticale du (ou des) bâtiments et structures comportant point(s) d'ancrage(s) au sol, non compris :

- les piscines enterrées et les installations sportives en plein-air,
- les porte-à-faux des balcons, galeries et avant-toits (dans la limite d'un porte-à-faux de 0,80 m),

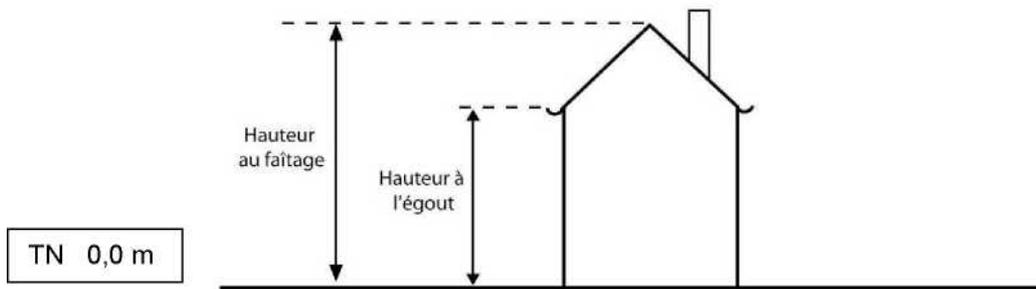


- les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant remaniement.

Conformément aux dispositions indiquées en préambule, l'emprise au sol fixée à 45 % de la superficie de chaque lot.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux en tout point du bâtiment) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Pour les terrains en pente le calcul sera en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant remaniement.

La hauteur des constructions est limitée à 8 m hors tout.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du Code de l'Urbanisme.).

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales ».*

Dispositions générales :

- Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de construction labellisée, énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC,...) est autorisé.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'architecture de Saint-Palais est composite ; une architecture sera recherchée dans l'une des trois directions suivantes :

Tout panachage de style est à éviter.

Architecture balnéaire

La construction doit s'inspirer de l'architecture balnéaire des constructions réalisées à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle.

En particulier, les éléments suivants sont demandés :

Volumes

- Volumes complexes
- Les effets de tour sont autorisés car ils sont conformes à l'architecture balnéaire traditionnelle

Toitures

- Toitures en tuiles plates losangées, ou tuiles mécaniques de Marseille, ou creuses ou en ardoises
- Toitures débordantes (35 cm minimum) avec planches de rive en bois peint et pannes apparentes

Façades

- Fenêtres plus hautes que larges dans la proportion d'au moins 1,5 (H) pour 1(L) pour les façades visibles de l'espace public
- Ouvertures comportant des encadrements (blancs de préférence) en surépaisseur (2 cm) pour une largeur moyenne de 10 à 20 cm,
- Volets battants, portes d'entrées, portails et portes de garages en bois peint ou en métal laqué,
- Mélanges pierres, briques et enduits (ou effets similaires avec l'enduit) soulignées par d'autres couleurs plus vives et/ou bardage bois peint,

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Architecture traditionnelle charentaise

La construction doit s'inspirer de l'architecture rurale charentaise réalisée jusqu'au début du XXème siècle.

En particulier, les éléments suivants sont demandés :

Volumes

- Volumes simples

Toitures

- Toitures en tuiles creuses tiges de bottes ou tuiles mécaniques romane-canal rouge ou tons mêlés. Les rives seront scellées de façon traditionnelle. D'une façon générale, faîtage parallèle à la rue, sauf orientation particulière par rapport au Sud
- Toitures à quatre pans interdites sauf pour les constructions à étage et à condition que cet étage représente au moins les deux tiers de la surface du rez-de-chaussée

Façades

- Fenêtres plus hautes que larges dans la proportion d'au moins 1,5 (H) pour 1(L) pour les façades visibles de l'espace public
- Volets battants, portes d'entrées, portails et portes de garages en bois peint ou en métal laqué
- Enduits blancs
- Des parties de façade pourront recevoir des bardages en bois peint

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Architecture contemporaine

L'architecture contemporaine est autorisée, sous réserve d'apporter un soin particulier à sa conception architecturale, notamment :

- la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère,
- les constructions pourront s'inspirer des constructions modernes liées à la reconstruction d'après-guerre et très présentes dans le pays royannais,
- Volume et formes épurées à rechercher,
- Larges parties de toitures en toiture terrasse, terrasse en zinc, etc...
- Façades comportant de grands pans de verre,

Les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Clôtures

A l'alignement :

- La clôture éventuelle sera constituée de muret, si possible en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret sera surmonté, ou non, d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille métallique (au minimum panneau rigide soudé) recevant une peinture. L'ensemble ne pourra excéder 1,50 m de hauteur et sera doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essence locale.
- Les portails seront limités à 1,50 m de hauteur.
- Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes ou en ferronnerie traditionnelle.

Le PVC est interdit.

- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Par exception pour le lot 9 : s'il n'est pas implanté de bâtiment en limite du carrefour central, il sera obligatoirement édifié sur cette limite un mur, si possible en pierre ou au minimum en maçonnerie enduite (blanc) sur les deux faces, d'une hauteur comprise entre 1,40 m et 1,80 m, mesurée par rapport au niveau de la voie.

En limites séparatives :

La clôture sera constituée :

- soit d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite (blanc) sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 1,80m,
 - soit d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m.
- A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits.

Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Bâtiments annexes et vérandas

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans l'esprit de la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

Les abris métalliques, en PVC ou d'aspect précaire sont interdits.

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

1. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition :

Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,

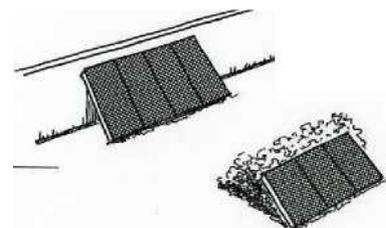
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Implantation au sol :

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...



A EVITER Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

A PRIVILEGIER

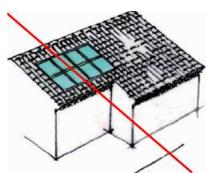
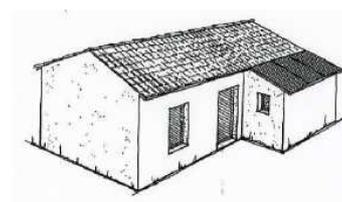
Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une

orientation tenant compte du site.



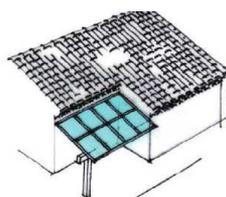
Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda...) :

Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :



INTERDITE

La pose en toiture dans une structure qui ne s'étend pas du faîtage à l'égout et à la rive du toit.



A PRIVILEGIER

L'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte.)

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

Définition :

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
- les capteurs à tubes sous vide.

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



NON

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes

Définition :

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique. Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

Il existe deux types d'éoliennes domestiques :

- les éoliennes de particulier avec un axe horizontal.
- les éoliennes de particulier avec un axe vertical (dont le rotor est souvent assimilé à une hélice d'avion).

L'énergie dégagée par ce type d'éolienne peut être utilisée de deux manières différentes :

- mécaniquement (par exemple une éolienne de pompage).
- dans le cadre de la production d'énergie (par exemple les aérogénérateurs).

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation.

2. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

Les pompes à chaleur

Définition :

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures. On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique.

Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique.

D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide : il s'agit des pompes à chaleur air/air.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue.

Divers

Les compteurs électriques et les compteurs de gaz éventuels seront obligatoirement encastrés dans le mur de façade ou dans la clôture afin de rester accessibles depuis la voie nouvelle.

Les éventuelles citernes à gaz ou à fioul, bacs à récupération d'eau de pluie et toute installation similaire ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Article 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit pouvoir être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des

emplacements de stationnement devront être regroupés.

Les zones de stationnement des vélos doivent être directement accessibles du domaine public.

Toute construction ou installation devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues correspondant aux besoins de cette construction ou installation.

Chaque parcelle devra comporter 2 places de stationnement implantées sur l'espace privatif non clôturable. Cette disposition ne s'applique pas aux lots 33 et 34 affectés à un aménagement spécifique.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par logement. En outre pour les groupes d'habitations et pour les immeubles de plus de 5 logements, il est exigé 1 place supplémentaire pour 5 logements. Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. (Article L123-1-3 du code de l'urbanisme),

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher affectée à cette activité,

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m pour les véhicules,

Ces emplacements pourront être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, en respectant la liste fournie en annexe du Plan Local d'Urbanisme, et seront composées d'une part importante d'arbres de haut jet.

Chaque lot comportera au minimum un arbre de haute tige.

Par exception les lots 33 et 34 devront établir un plan paysagé largement arboré.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Les limites non constructibles des lots 33 et 34 représentées sur le plan de composition (PA4)

devront être plantées par une haie composée d'essences variées telles qu'Acer campestre (Erable Champêtre), Carpinus betulus (Charme), Fagus sylvatica (Hêtre commun), Prunus lusitanica (Laurier du Portugal), Viburnum tinus (Laurier Tin), Ligustrum vulgare atrovirens (Troëne de Californie), Eleagnus angustifolia (Olivier de Bohème). Ces dernières essences portent des fruits appréciés des oiseaux.

Cette haie pourra être taillée à 2 mètres de hauteur.

Les haies de thuyas, cupressus cypris ou essences similaires sont interdites.

L'emprise totale des surfaces étanches y compris celles du bâti ne devra en aucun cas excéder 50% de la surface du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher sera répartie conformément au tableau suivant :

Lotissement "Le Clos Papyrus" Saint-Palais-sur-Mer Tableau de répartition de la surface de plancher		
LOT	Superficie approximative	Surface de plancher
1	349	175
2	340	170
3	366	183
4	400	200
5	480	240
6	398	199
7	449	225
8	340	170
9	340	170
10	399	200
11	400	200
12	400	200
13	250	125
14	340	170
15	440	220
16	457	229
17	329	155
18	285	143
19	281	150
20	279	160
21	266	160
22	236	160
23	283	160
24	418	210
25	400	200
26	399	200
27	389	195
28	356	178
29	342	171
30	315	158
31	347	174
32	485	243
33	4857	2429
34	6600	3900
Sous total Surfaces privées	23015	12217
Voirie - Trottoir - Stationnements enrobés	3836	
Espaces verts (y compris places en evergreen)	3490	
Piste cyclable	849	
Espaces libres	398	
Sous total Surfaces communes	8573	
Total	31588	

Les surfaces des lots indiquées sont approximatives et seront fixées définitivement après établissement du procès-verbal de bornage.

Les surfaces de plancher attribuées sont fixées définitivement et ne pourront être modifiées que par modification de l'arrêté de permis d'aménager.

Article 15 - ABLOTISSEMENT

Au cas où une personne physique ou une personne morale se rendrait acquéreur de deux ou plusieurs lots contigus, ceux-ci pourraient, selon son choix, être considérés soit comme une parcelle unique, soit comme deux lots distincts, vis à vis de l'application du présent règlement.