



LA COUYERE

Quartier d'habitat
Les jardins du moulin

Dossier : PA2102

Dressé le 15/12/2021

Indice - Modifié le

A- 02/02/2022
B- 18/03/2022

PA 10

REGLEMENT

 **atelier** ARCHITECTE
Perroteau URBANISTE

34 rue Frédéric Le Guyader
35200 RENNES
06 27 59 42 25
Contact@atelier-perroteau.fr
www.atelier-perroteau.fr


FOLK
PAYSAGES

34, rue Frédéric Le Guyader
35 200 RENNES- 06 61 07 87 34
adelaide.fiche@gmail.com
folk-paysages.fr


ingénierie

6 rue de Vauzelle
35410 CHÂTEAUGIRON-
06.49.17.58.29
benoit@o-ing.fr
www.o-ing.fr

Table des matières

CHAPITRE I	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1 - Objet du règlement.....	3
2 - Remise aux acquéreurs.....	3
3 - Caractéristiques des terrains	3
4 – Redivisions / Morcellement	3
5 - Réunion de lots	3
6 - Champs d’application territorial	4
CHAPITRE II	5
DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS	5
ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations	5
ARTICLE 2 – interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités.....	5
ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale.....	5
ARTICLE 4- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
1. Cadre général pour toutes les constructions	6
ARTICLE 5- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	6
1. Cadre général pour toutes les constructions	6
2. Les abris de jardin.....	6
3. Sous-Sol :	7
ARTICLE 6- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	7
ARTICLE 7– Emprise au sol	7
ARTICLE 8 – Hauteur des constructions.....	7
ARTICLE 9 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	8
1. Prescriptions générales :	8
2. Prescriptions particulières :	12
ARTICLE 10 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	12
1. Plantations.....	12
2. Pare-vue	12
3. Le traitement des limites (clôtures)	13
4. Intégration des coffrets réseaux et boîtes aux lettres :	16
ARTICLE 11 - Stationnement	17
ARTICLE 12 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	18
1. Desserte	18

2.	Accès.....	18
ARTICLE 13- Desserte par les réseaux.....		18
1.	Eau potable :	18
2.	Assainissement eaux usées :	18
3.	Assainissement eaux pluviales	19
4.	Téléphone :.....	19
5.	Fibre optique :	19
6.	Electricité :.....	19
7.	Gaz :.....	20
8.	Gestion des déchets :	20
ARTICLE 14 – Surface de plancher		20
ANNEXES		21

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.

Ce règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il vient compléter les règles du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) de Bretagne porte de Loire Communauté, document opposable sur la commune de La Couyère.

Ce règlement s'appuie sur les dispositions applicables à la zone 1AUB et à la zone UB.

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 - Caractéristiques des terrains

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées sur le plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet", qui sont susceptibles d'être réajustées en fonction du calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

4 – Redivisions / Morcellement

Il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement.

5 - Réunion de lots

A chaque lot correspond une seule construction principale. La réunion des lots est interdite.

6 - Champs d'application territorial

Ce règlement est applicable au lotissement dénommé « Les jardins du moulin » situé à La Chuntre à La Couyère.

L'ensemble du terrain loti est cadastré en section B sous le numéro 629 (ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage) pour une contenance totale cadastrale approximative de 5 713 m².

Programmation :

Le présent lotissement est composé de 9 lots d'habitation individuelle, numérotés de 1 à 9.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS

Les dispositions relatives aux zones 1AUb et UB du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) de Bretagne porte de Loire Communauté sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants.

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

ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation individuelle et les activités de service sans accueil de clientèle.

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation par lot.

La construction principale correspond au volume le plus important d'un bâtiment constitué d'un seul tenant.

ARTICLE 2 – interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités.

Seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les activités de service sans accueil de clientèle sont autorisées.

ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

La densité et la mixité sociale sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUiH. Elles s'apprécient à l'échelle de la commune.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES**ARTICLE 4- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1. Cadre général pour toutes les constructions**

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire dans les zones constructibles indiquées sur le plan de composition.

Les niveaux des rez-de-chaussée indiqués sur le plan de composition et reportés sur les plans de vente devront impérativement être respectés.

Les implantations et orientations proposées sur le plan d'implantation ont été choisies pour que les constructions et les jardins bénéficient de l'ensoleillement le plus favorable.

En conséquence, les lots ayant un accès Nord (lot 1 à 3 et 7 à 9) devront impérativement s'implanter entre 3 et 6m de l'emprise de voirie sur au moins 5m du linéaire de façade.

En application des dispositions particulières de l'article UB 2.1.1 du PLUiH pour favoriser les apports solaires des constructions pour le confort des occupants et permettre la réalisation de logements performants énergétiquement, les constructions des lots 4 à 6, pourront être implantées librement dans la zone constructible. Cependant afin de marquer un alignement sur rue et limiter la réalisation de voie carrossable à l'intérieur du lot, il est imposé la réalisation d'au moins un carport ou un garage, de 3m de largeur en façade. Il sera implanté en limite séparative sur l'enclave privative.

La zone constructible indiquée sur les enclaves privatives autorise uniquement la construction de carports ou de garage à l'usage exclusif du stationnement des véhicules.

ARTICLE 5- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**1. Cadre général pour toutes les constructions**

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire dans les zones constructibles indiquées sur le plan de composition.

Les constructions, à l'exception des annexes inférieures ou égale à 15m², doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 2m par rapport à la limite séparative.

Tout débord (balcons, saillies, éléments techniques) de plus de 0,80m par rapport au droit de la façade est à prendre en compte dans le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives.

2. Les abris de jardin

Les constructions des abris de jardins devront obligatoirement s'inscrire dans les zones constructibles spécifiques aux abris de jardins indiquées sur le plan de composition.

3. Sous-Sol :

Les constructions en sous-sols sont interdites à l'exception des caves qui ne devront pas avoir une surface supérieure à 15m². Dans ce cas, les accès seront obligatoirement intérieurs.

ARTICLE 6- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 7– Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments du lotissement ne pourra excéder 2 250 m² et sera répartie selon le tableau suivant :

TABLEAU DE SURFACE D'EMPRISE AU SOL	
Lots	Surface m ²
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	250
8	250
9	250
Total emprise au sol en m ²	2 250

ARTICLE 8 – Hauteur des constructions

1. Les constructions principales :

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.

La construction projetée ne dépassera pas de plus d'un étage (3 mètres) la ou les constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7m en façade et 12m au point le plus haut. Ce maximum pourra être surélevé pour s'ajuster à la hauteur d'une construction existante adjacente.

2. Les annexes et carports

La hauteur du bâtiment annexe ne pourra excéder 4 mètres en façade. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

3. Terrain et voie en pente

Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies dont la différence altimétrique est marquée, la hauteur de référence des constructions projetées se calcule par rapport à la « voie de référence ».
- Lorsque le terrain est marqué par une pente parallèle à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées est prise au point du milieu de la construction principale.
- Lorsque le terrain est marqué par une pente perpendiculaire à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées se calcule à partir du niveau de la voie à l'aplomb de la construction. Lorsque la construction est implantée à plus de 3 m de l'alignement de la voie, la hauteur se calcule à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de cette façade principale.
- Si le terrain cumule les deux caractéristiques énoncées aux deux points précédents, la règle retenue sera celle qui s'avère la plus simple et la plus cohérente pour le projet.

4. Exhaussements

Il ne pourra être autorisée de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0,5 mètre, sauf impossibilité technique liée à la topographie. La cote du niveau de rez-de-chaussée n'excédera pas 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant les travaux calculés en prenant la moyenne du terrain naturel à l'ensemble des angles du bâtiment.

ARTICLE 9 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Prescriptions générales :

Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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, propres au caractère patrimonial de La Couyère. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments jointifs et contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région

Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière

a. Les volumes :

Les constructions seront caractérisées par des volumétries simples. Elles seront composées d'un volume principal de base rectangulaire et éventuellement de 1 ou 2 volumes secondaires de dimensions suffisantes pour créer une harmonie volumétrique d'ensemble.

Les volumes compliqués, extensions volumétriques anecdotiques et les décrochés superflus sont interdits (Cf. Cahier de prescription architectural et paysager).

Le volume principal devra respecter le sens d'implantation indiqué sur le plan de composition. Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

b. Les toitures :

Les volumes principaux seront couverts d'un toit à deux pans :

- Soit en ardoise ou similaire,
- Soit en zinc naturel ou quartz posé à joint debout

Le sens de faitage imposé au plan de composition devra être respecté.

Les pentes des toitures devront s'inscrire dans un angle compris entre 30° à 45° par rapport à une ligne horizontale.

Les toitures végétalisées sont autorisées sur les volumes secondaires et annexes, voir préconisées sur les garages déportés.

Les membranes plastiques sont autorisées uniquement sur toiture terrasse avec acrotère.

Les couvertures de type tôles ondulées, tuiles mécaniques, tuiles en résine polymères et shingle sont interdites y compris sur les abris de jardin.

Les toitures 4 pans et les toitures courbes sont interdites.

Afin de contribuer à l'harmonie individuelle des constructions et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier, chaque construction pourra associer **au maximum** deux typologies de toiture (ex : toiture double pans et toit monopan, toiture double pans et toit terrasse).

Les volumes secondaires et les annexes, n'auront qu'un seul niveau et seront uniformément traités avec une seule typologie de toiture par construction. S'ils sont couverts d'une toiture à un ou deux pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

Le dessin de la toiture et son rapport à la volumétrie de la construction et au niveau du toit riverain doit être pris en compte pour une harmonie générale de la rue.

En mitoyenneté le sens de pente des toitures monopans devra s'aligner avec le sens du faitage imposé sur le plan de composition.

c. Façades :

Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles devront être traitées de manière soignée mettant en évidence une composition simple et organisée des ouvertures.

La forme des fenêtres privilégiera la verticalité. Les fenêtres en longueur sont à éviter sauf si cela participe pleinement à la cohérence architecturale de la construction.

Pour l'éclairage des combles le cas échéant, des lucarnes ou des châssis encastrés doivent être proportionnés au reste des ouvertures présentes ou à créer sur le bâtiment. Pour les châssis encastrés, leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

Les descentes d'eau pluviales devront faire l'objet d'une grande attention quant à leur intégration au dessin de façade et quant au choix du matériau et de la teinte pour être les plus discrètes possibles.

d. Matériaux apparents et couleurs :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc.

Dans le cas de l'utilisation d'un bardage bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le poser verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières.

Les bardages PVC, résines ou composites sont interdits.

Afin de contribuer à l'harmonie individuelle des constructions et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier, chaque construction associera **au maximum deux matériaux de parement** (enduit, pierre, bardage bois ou métallique) **et deux teintes**.

Si la construction comprend plusieurs volumes, chaque volume sera uniformément traité d'une même teinte et matériau. Les bandeaux de couleur et trait au fer, notamment entre deux ouvertures ne sont pas autorisés.

Les teintes des matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les teintes dominantes des façades du volume principal et des annexes de la construction devront être dans les tons pierre locale, les tons terre locale et/ou en bois de teinte naturelle.

Les teintes des enduits de façades du volume principal et des annexes de la construction devront être identiques ou similaire à la palette suivante extraite du nuancier PRB :

12 Vallée de Sèvre

901 Berry

40 Cévennes

23 Franche Comté

9 Gris Ouessant

41 Finistère



Les bardages Bois devront présenter un aspect de finition naturelle.

e. Les annexes :

Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

f. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables :

- Intégration des équipements de toiture :
 - Tout équipement placé en toiture devra être soigneusement intégré par sa forme, sa volumétrie et sa couleur.
 - La pose de panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité est autorisée en couverture sous réserve qu'elle soit en pose encastrée dans le cas des toits en pentes et de manière générale qu'elle soit en harmonie avec l'architecture de la construction.
 - L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de sa pente et de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
 - Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.
- Les antennes et paraboles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas être en saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

- L'implantation d'éolienne est interdite
- Les citernes de stockage d'eau pluviale (pour l'arrosage, etc.) seront soit enterrées, soit installées à l'intérieur des bâtiments, soit masquées par des végétaux. Le trop plein devra être raccordé au massif d'infiltration.
- La pose de pompe à chaleur, groupe VMC ou climatisation est autorisée sous réserve de ne pas occasionner de gêne sonore. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite. Ces équipements devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.

2. Prescriptions particulières :

Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières précédentes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.

ARTICLE 10 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (ex : terrasse, margelle, cour intérieure), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

1. Plantations

Les arbres devront s'implanter dans le tissu paysager environnant. Les essences adaptées aux conditions locales de climat et de sol devront être privilégiées.

Pour toute plantation, il devra être tenu compte de la dimension normale des arbres à terme et éviter les espèces à racines traçantes pouvant porter préjudice aux constructions voisines.

La liste des espèces végétales à planter est reportée en annexe du présent document (liste non exhaustive).

La plantation des espèces végétales invasives et allergènes est interdite. Se référer à la liste des plantes invasives extrait du PLUiH et reporté en annexe du présent règlement.

Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions sont privilégiés. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

2. Pare-vue

Les pare-vues devront être en harmonie avec le style architectural de la construction principale. La hauteur de ce pare-vue, s'il existe, n'excèdera pas 2m et sa longueur ne pourra dépasser 5m. Les haie artificielle, canisse PVC, filet brise-vue sont interdits.

3. Le traitement des limites (clôtures)

a. Généralité

Toutes les haies seront constituées d'essences locales décrites dans la liste jointe en annexe. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

a. Traitement des limites (type A) :

Les limites ouest des lots 1,4 et 7 ainsi que les limites sud des lots 7,8 et 9 seront clôturées par des ganivelles demi-rondes en châtaignier avec un écartement de 6 cm et d'une hauteur de 1,50m fournies et posées par l'aménageur. Celle-ci pourront être doublées d'une haie végétale ou de plantations grimpantes d'une hauteur maximale de 1,60m. La liste des végétaux autorisées se situe en annexe du présent règlement.

L'entretien depuis l'espace privatif sera à la charge des acquéreurs de ces lots.



Figure 1: Plan de repérage des limites type A

b. Traitement des limites nord des lots (type B) :

Les jardins avant situés entre la façade de la maison et la rue seront traités comme des « espaces paysagers ouverts » : espaces engazonnés plantés de graminées, couvre-sols, vivaces et massifs arbustifs dont le choix respectera la liste des essences préconisées dans le Cahier de prescription

architecturale, paysager et environnemental. La végétation arbustive sera basse, ne dépassant pas 1m20 de hauteur. On préférera la plantation de massifs aléatoires plutôt qu'alignés. Un minimum de 30% de surface plantée est exigé (les 75% restant pouvant être engazonnés) dont 1 grand arbuste ou 1 cépée minimum par habitations, de façon à limiter l'entretien et assurer un accompagnement paysager de la rue.

Si L'acquéreur souhaite réaliser une clôture, elle devra être constituée soit :

- Grillage décoratif treillis carré ou rectangulaire (maille aspect galva.)
- Grillage à moutons
- Piquets châtaigner et câbles
- Ganivelles et câbles tendeurs
- Panneau en châtaigner semi-jointif

Elle sera implantée dans la continuité du pignon à 5m de l'espace public entre le bâti et la limite séparative. Et ne dépassera pas la hauteur de 1,50m.



Figure 2 : Plan de repérage des limites type B

c. Traitement de limites C :

Il s'agit de la limite Sud des lots 4, 5, et 6. Elle peut rester entièrement ouverte, mais si la matérialisation de la limite est souhaitée, elle pourra être constituée d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,60m plantée en retrait de 1m minimum de la limite de propriété. Les haies seront composées d'essences rustiques, locales, et variées (se référer à la liste des végétaux en annexe).

Cette haie pourra éventuellement être doublée par un grillage de type :

- Grillage décoratif treillis carré ou rectangulaire (maille aspect galva.)
- Grillage à moutons
- Piquets châtaigner et câbles
- Ganivelles et câbles tendeurs

d'une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au terrain naturel. S'il existe, le grillage sera implanté à l'intérieur du lot, à 1m minimum de la limite parcellaire pour être masqué par la végétation.



Figure 3: Plan de repérage des limites type C

d. Traitement des limites de mitoyenneté :

Si une clôture est envisagée, le matériau choisi devra être en harmonie avec les autres clôtures. La Hauteur maximale de la clôture, quelle que soit sa nature, ne pourra excéder 1,50m par rapport au terrain naturel. Elle pourra être doublée d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2.00m (voir liste des essences préconisées).

Clôtures mitoyennes autorisées :

- Grillage décoratif treillis carré ou rectangulaire (maille aspect galva.)
- Grillage à moutons
- Piquets châtaigner et câbles
- Ganivelles et câbles tendeurs
- Panneau en châtaigner semi-jointif

***e. Traitement de limites d'enclave de stationnement :***

Dans le cas d'enclave privative mitoyenne, la matérialisation de la limite séparative pourra être réalisée au moyen d'une bordure béton arasée ou d'une chaînette en pavé béton.

f. Portails et portillons :

S'ils existent, les portails et portillons seront ajourés, en matériaux simples (bois ou métal dans une teinte en harmonie avec la construction et/ou les menuiserie). Leur hauteur sera d'1m50 maximum par rapport au terrain naturel. Ils seront encadrés latéralement soit par des éléments en bois.

4. Intégration des coffrets réseaux et boîtes aux lettres :

Les coffrets d'alimentation réseaux sont livrés teintés vert pour se confondre dans l'espace végétalisé. Aucun habillage n'est à prévoir.

ARTICLE 11 - Stationnement

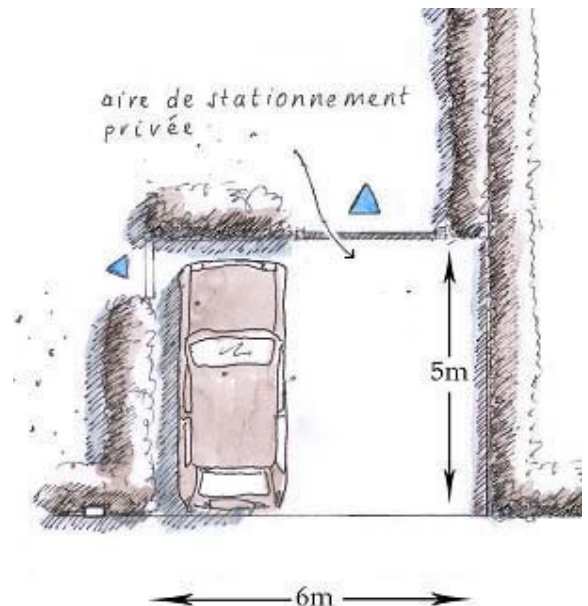
Les acquéreurs des lots 1 à 3 et 7 à 9 devront réaliser à leurs frais et sous leur responsabilité une enclave privative en entrée de lots comportant deux places de stationnements non closes. La dimension de l'enclave privative sera de minimum 5m de profondeur sur une largeur de 6m.

Les acquéreurs des lots 4 à 6 devront réaliser à leurs frais et sous leur responsabilité une enclave privative de minimum 5m de profondeur sur une largeur de 6m, en entrée de lots comportant deux places de stationnements dont une au moins sera couverte par un carport ou un garage en bois (ou bardé de bois) de teinte naturelle ou lasuré gris. L'emplacement du carport ou garage imposé est reporté au plan de composition. Ils devront être mis en œuvre en même temps que la construction, de façon soignée avec des matériaux adaptés.

Sur les enclaves privatives, des revêtements perméables sont imposés pour limiter l'imperméabilisation des sols (des graviers, des dalles enherbées ou pavés avec joints enherbés, béton poreux, enrobé drainant...)

Les pentes des enclaves privatives sont imposées et reportées sur le plan de composition.

Aire de stationnement : Schéma d'enclave privative non-close.



S'il existe, le portail sera implanté en fond d'enclave privative et le portillon en fond ou en retour d'enclave.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 – Desserte par les voies publiques ou privées**1. Desserte**

Le quartier est desservi par une voie mixte en sens unique prenant naissance sur l'impasse du vieux moulin et ayant une issue sur la RD 92 par un chemin carrossable desservant les parcelles B875, B742, B743.

Une voie mixte se terminant en impasse permet de desservir le quartier dans le sens nord/sud.

Les largeurs des voiries ont été optimisées pour limiter les surfaces perméables du projet. La circulation se fait donc de manière apaisée avec des croisements au niveaux des courtoisies aménagées. Les voies sont conçues pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'axe nord-sud se termine en impasse pour les véhicules, mais se poursuit par un cheminement doux permettant de relier le lotissement aux aires de présentations des déchets situés à l'extérieurs du lotissement.

2. Accès

Les accès aux lots sont imposés et indiqués au plan de composition.

ARTICLE 13- Desserte par les réseaux**1. Eau potable :**

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot. La fourniture et la pose des compteurs sont à la charge de l'acquéreur.

2. Assainissement eaux usées :

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder les lots au réseau communal existant.

Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Lors du raccordement de la construction aux réseaux E.U, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra obligatoirement faire vérifier, avant la fermeture de tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement, regard, pente, etc.) par les différents gestionnaires des réseaux qui délivreront une attestation de bonne exécution. Les regards et siphons en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra

entraîner la contestation par la commune de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de la construction.

3. Assainissement eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Le lotissement prévoit **une gestion entièrement en surface des écoulements pluviaux**. Les eaux seront guidées par les voiries et la noue. Aucun réseau pluvial ne sera créé, ainsi les lots ne disposeront pas de branchement pluvial mais devront se rejeter en surface sur le domaine commun, qui sera la voirie.

Pour permettre la collecte et le transit gravitaire des eaux pluviales des lots 1 à 3 vers le domaine commun, une servitude d'écoulement des eaux pluviales est créée sur les lots 1 et 2 et un talus est réalisé en limite sud des lots 1 à 3. Ce talus devra être maintenu et entretenu par les acquéreurs de ces lots afin d'assurer la gestion des eaux pluviales durablement.

De plus, en vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement doit **limiter l'imperméabilisation de la parcelle** (exemples : parking ou cheminement perméable, toitures végétalisées, etc.).

Pour tous les lots, le niveau minimal du rez-de-chaussée est indiqué sur le plan de composition et devra être impérativement respecté.

Chaque projet devra préciser dans **le dossier de permis de construire** les points suivants :

- Le niveau de RDC coté (m NGF),
- La position des descentes de gouttière,
- Les cheminements hydrauliques des EP,

4. Téléphone :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

5. Fibre optique :

Génie civil en attente fournis par le lotisseur.

6. Electricité :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

La fourniture et la pose des compteurs sont à la charge de l'acquéreur.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par l'aménageur.

Tout déplacement ou modification de niveau des ouvrages de branchement réalisés par l'aménageur sera à la charge de l'acquéreur.

7. Gaz :

Sans objet

8. Gestion des déchets :

Un espace de 1,5m² minimum devra être réservé sur chaque propriété pour stocker 3 conteneurs à déchet. Ceux-ci ne devront pas être visible depuis l'espace public.

ARTICLE 14 – Surface de plancher

La surface de plancher maximale du lotissement sera de **2 250 m²** maximum, soit 250 m² par lot.

ANNEXES

LISTE DES VÉGÉTAUX INTERDITS :

- *Azolla filiculoides*, Fausse fougère
- *Crassula helmsii*, Crassule de Helms
- *Hydrocotyle ranunculoides*,
Hydrocotyle fausse renoncule
- *Egeria densa*, Elodée dense
- *Eichhornia crassipes*, Jacinthe d'eau ou camalote
- *Pistia stratiotes*, Laitue d'eau
- *Ambrosia artemisiifolia*, Ambroisie à feuilles d'armoise
- *Impatiens glandulifera*, Balsamine de l'Himalaya
- *Cotula coronopifolia*, Cotule pied-de-corbeau
- *Carpobrotus edulis*, Griffes de sorcière
- *Lindernia dubia*, Lindernie fausse Gratiolle
- *Senecio inaequidens*, Sénéçon du Cap
- *Cortaderia selloana*, Herbe de la pampa
- *Phytolacca americana*, Raisin d'Amérique
- *Baccharis halimifolia*, Sénéçon en arbre
- *Ailanthus altissima*, Ailante
- *Elodea canadensis*, Élodée du Canada
- *Elodea nuttallii*, Élodée de Nuttall
- *Ludwigia grandiflora*, Jussies
- *Lagarosiphon major*, Grand lagarosiphon
- *Myriophyllum aquaticum*, Myriophylle du Brésil
- *Petasites fragrans*, Hélotrope d'hiver
- *Allium triquetrum*, Ail à trois angles
- *Aster lanceolatus* Willd, Asters américains
- *Claytonia perfoliata*, Claytonia perfoliée
- *Conyza canadensis*, Vergerette
- *Conyza bonariensis*, Vergerette
- *Conyza floribunda*, Vergerette
- *Conyza sumatrensis*, Vergerette
- *Heracleum mantegazzianum*, Berce du Caucase
- *Reynoutria japonica*, Renouée asiatique
- *Reynoutria sabalifolia*, Renouée asiatique
- *Reynoutria x bohemica*, Renouée asiatique
- *Polygonum polystachyum*, Renouée à nombreux épis
- *Buddleia davidii*, Arbre à papillons
- *Acer negundo*, Erable negundo
- *Prunus laurocerasus*, Laurier palme
- *Rhododendron ponticum*,
Rhododendron des parcs
- *Amorpha fruticosa*, Amorphe buissonnante
- *Bidens frondosa*, Bident à fruit noirs
- *Caulerpa racemosa*, Caulerpe racémeuse
- *Caulerpa taxifolia*, Caulerpe à feuille d'if
- *Prunus serotina*, Cerisier tardif
- *Elodea canadensis*, Élodée du Canada
- *Amorpha fruticosa*, Faux-Indigo
- *Acacia dealbata*, Mimosa
- *Paspalum dilatatum*, Paspalum dilatatum
- *Paspalum distichum*, Paspale distique
- *Robinia pseudoacacia*, Robinier faux-acacia
- *Solidago gigantea*, Solidage géant
- *Helianthus tuberosus*, Topinambour

LISTE DE VÉGÉTAUX PRÉCONISÉS POUR LES HAIES

Nom vernaculaire	Nom Latin	Dimension (H x L)	Utilisation	Port	Caduc/ Persistant	Exposition	Comestible ou non
Abélia	Abelia grandifolia 'EdouardGouche	1,5 x 2 m	Haie fleurie	Étalé	SP	Soleil	NON
Abélia	Abelia chinensis	1,5 x 1,5 m	Haie fleurie	Étalé	SP	Soleil	NON
Aronia	Aronia arbutifolia	2 x 3 m	Haie fleurie, méliifère	Ouvert	C	Mi-Ombre	OUI
Aronia	aronia x prunifolia	1,5 x 2	Haie fleurie	Ebouriffé	C	Soleil	NON
Camelia du japon	Camelia japonica 'Hagoromo'	1,5 x 0,8 m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Mi-Ombre	NON
Oranger du Mexique 'Astec pearl'	Choisya 'Aztec pearl'	2,5 x 2,5m	Haie fleurie, méliifère	Arrondi	P	Mi-Ombre	NON
Oranger du Mexique	Choisya ternata	1,5 x 1,5m	Haie fleurie	Arrondi	C	Mi-Ombre	NON
Oranger du Mexique 'Astec pearl'	Choisya ternata 'Aztec pearl'	1,5 x 1,5m	Haie fleurie	Arrondi	C	Mi-Ombre	NON
Cornouiller	Cornus alba	3 x 3 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Soleil	NON
Cornouiller mâle	Cornus mas	5 x 5 m	Haie fleurie, méliifère	Étalé	C	Mi-Ombre	OUI
Cronouiller sanguin	Cornus sanguinea	3x 2,5 m	Haie	Buissonnant	C	soleil	NON
Cornouiller	Cornus sanguinea	3 x 2,2 m	Haie champêtre	Buissonnant	C	Soleil	NON
Cornouiller bas	Cornus stolonifère 'Budds Yellow'	2 x 4 m	Haie fleurie	Étalé	C	Soleil	NON
Noisetier	Corylus avellana	2 x 2 m	Haie champêtre	Buissonnant	C	So / Mi-Ombre	NON
Deutzie gracieuse	Deutzia Gracilis	1 x 1 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	So / Mi-Ombre	NON
Deutzia	Deutzia scraba	3 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-Ombre	NON
Escallonia blanc	Escallonia lveyi	2,5 x 2,5m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Soleil	NON
Fusain ailé	Euonymus alatus	2 x 2,5 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-Ombre	NON
Fusain ailé nain	Euonymus alatus 'compactus'	1*1,5	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-ombre	NON
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	3 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-Ombre	NON
Fusain du Japon	Euonymus japonicus	4 x 2m	Haie	Dressé	P	Soleil	NON
Forsythia intermedia	Forsythia	3 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	soleil	NON
Hamamelis	Hamamelis x intermedia 'arnold Promise'	2*2,5	Haie fleurie	Buissonnant	C	Soleil	NON
Véronique arbustive	Hebe franciscana 'Blue Gem'	1,2 x 1,2 m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Mi-Ombre	NON
Hortensia	Hydrangea macrophylla	1,5 x 2 m	Haie fleurie	Arrondi	C	Mi-Ombre	NON
Hortentia à feuille de chêne	Hydrangea quercifolia	1,5 x 2 m	Haie fleurie	Étalé	SP	Mi-Ombre	NON
Corète du Japon	Kerria japonica	2 x 3 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	soleil	NON
Kolkwitzie ravissante, Buisson de beauté	Kolkwitzia amabilis	3 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	So / Mi-Ombre	NON
Mauve en arbre	Lavatera olbia 'Rosea'	2 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	SP	Soleil	NON
Troène de Californie	Ligustrum ovalifolium	4 x 2 m	Haie fleurie, méliifère	Dressé	SP	Mi-Ombre	NON
Chèvrefeuille d'hiver	Lonicera fragrantissima	2 m x 3 m	Haie fleurie	étalé bas	C	Mi-Ombre	NON
Chèvrefeuille buissonnant	Lonicera standishii	2*2	Haie fleurie	Buissonnant	SP	oute expositio	NON
Chèvrefeuille de Tartarie	Lonicera tatarica	4 x 2,5 m	Haie fleurie	Dressé	C	Mi-Ombre	NON
Nefflier	Mespilus germanica	7 x 6 m	Fruitière	Buissonnant	C	So / Mi-Ombre	NON
Neillie	neillia affinis	1,8*1,8	Haie fleurie	Buissonnant	C	Mi-ombre	NON
Osmanthe de burkwood	Osmanthus x burkwoodii	3 x 2,5 m	Haie	Arrondi	P	Mi-Ombre	NON
Potentille arbustive 'Abbotswood'	Potentilla fruticosa 'Abbotswood'	0,75 1,2 m	Haie fleurie	Arrondi	C	Soleil	NON
Grenadier à fleur	Punica granatum	2,5 x 5 m	Fruitière	Arrondi	C	Soleil	OUI
Cassissier	Ribes nigrum	1,5 x 1,2 m	Fruitière	Buissonnant	C	Soleil	OUI
Groseiller	ribes odoratum	1,5*1,5	Haie fleurie	Buissonnant	C	Soleil	NON
Groseiller à fleur	Ribes sanguineum	2 x 2 m	Fruitière	Buissonnant	C	Soleil	OUI
Groseiller à maquereau	Ribes uva-crispa	1,8 x 1,5 m	Fruitière	Buissonnant	C	Soleil	OUI
Rosier	Rosa	3 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	SP	Mi-Ombre	NON
Eglantier	Rosa canina	3 x 1,5 m	Méliifère, médicinale	Buissonnant	SP	Soleil	OUI
Rosier pimprenelle	Rosa pimpinellifolia	1 x 1,2 m	Méliifère, médicinale	Buissonnant	SP	Soleil	OUI
Eglantier	Rosa virginiana	1 x 1,2 m	Méliifère, médicinale	Buissonnant	SP	Soleil	OUI
Framboisier	Rubus idaeus	1,5 x 1,5 m	Fruitière	Arrondi	C	Soleil	OUI
Sarcococa	Sarcococca confusa	1,5 x 1,5 m	Haie fleurie	Buissonnant	P	Mi-Ombre	NON
Spirée	Spiraea thunbergii	1,5*2	Haie fleurie	Ebouriffé	C	Soleil	NON
Spirée du Japon 'Snowmound'	Spirea nipponica 'Snowmound'	2 x 2,5 m	Haie fleurie	Étalé	C	Mi-Ombre	NON
Syringa microphylla 'Superba'	Syringa microphylla 'Superba'	2 x 2 m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Soleil	NON
Lilas de perse	Syringa persica x 'Laciniata'	2 *1,5m	Haie fleurie	Buissonnant	C	Soleil	NON
Lilas	Syringa vulgaris	3 x 2 m	Haie fleurie	Arrondi	C	Soleil	OUI
Viorne cotonneuse	Viburnum lantana	5 x 4 m	Haie champêtre	Buissonnant	C	So / Mi-Ombre	NON
Viorne	Viburnum sp	1,3 x 3 m	Haie champêtre	Arrondi	C	Soleil	NON
Laurier tin	Viburnum tinus	3 x 3 m	Haie	Buissonnant	P	Mi-Ombre	NON
Laurier-tin	Viburnum tinus	3 x 3 m	Haie fleurie	Arrondi	P	Mi-Ombre	NON
Viorne de burkwood	Viburnum x burkwoodii	2 x 2 m	Haie	Buissonnant	SP	Mi-Ombre	NON
Weigélia panaché à fleurs	Weigela x kosteriana 'Variegata'	2 x 1,6 m	Haie fleurie	Globuleux	C	Mi-Ombre	NON

LISTE DE VÉGÉTAUX PRÉCONISÉS POUR LES PLANTES GRIMPANTES

Nom vernaculaire	Nom Latin	Dimension (H x L)		Utilisation	Port	duc/Persista	Exposition	Comestible ou non
Grimpantes								
Faux jasmin	Trachelospermum jasminoides	6*3m	Blanc	juin - septembre	mi - ombre	P	soleil	NON
Clématite	Clematis armandii	6*3 m	blanc	mars	mi - ombre	P	mi - ombre	NON
	Solanum laxum	8*5m	blanc-violet	avril - novembre	soleil	SP	pas trop sec à frais	NON
Chèvrefeuille	Lonicera japonica	6*3m	blanc, rouge	juin - sept.	mi - ombre	SP		NON
Passiflore	Passiflora caerulea	7m	blanc-violet	juillet - nov	soleil	caduc	pas trop sec à frais	NON