



Commune de Luitré – Dompierre

Lotissement "Résidence des Chênes"

MAITRE D'OUVRAGE

Commune de LUITRE
14 rue de Normandie
35 133 LUITRE
Tél : 02 23 25 09 93

ASSISTANT MAITRISE
D'OUVRAGE

SEM du Pays de
Fougères
15 rue Hippolyte
Réhault
35 300 FOUGERES

Tél : 02 57 70 00
03

MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE – PAYSAGISTE
SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes – BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 03

Tél: 02 99 65 06 14
Fax: 02 99 65 18 45

BUREAU ETUDE VRD

Plaine étude
Domaine des Montrons
53 000 LAVAL

Tél: 02 43 49 31 48
Fax: 02 43 49 16 50

PA10

Règlement
PA modificatif 1

Date : Févr.2024
Ech :

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

- Article 1 : **Les occupations et utilisations du sol interdites**
- Article 2 : **Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : **Accès**
- Article 4 : **Desserte par les réseaux**
- Article 5 : **Caractéristique des terrains**
- Article 6 : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- Article 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- Article 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**
- Article 9 : **Emprise au sol**
- Article 10 : **La hauteur maximale des constructions**
- Article 11 : **Aspect extérieur des constructions**
- Article 12 : **Le stationnement**
- Article 13 : **Les espaces verts, les espaces boisés**

SECTION 3 / POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

- Article 14 : **Possibilité maximale d'occupation des sols**

REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « la Résidence des Chênes ». Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière de l'opération du permis d'aménager, située sur la commune de LUITRE, le lotissement est réservé à du logement en accession privé et du logement locatif social, sous forme de maisons individuelles. L'îlot est destiné à recevoir une opération de **12** lots en accession libre, un îlot A pouvant accueillir au minimum 4 logements locatifs sociaux et **un îlot B pouvant accueillir au minimum 4 logements**.

Champ d'application :

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LUITRE, à savoir le Plan Local d'Urbanisme. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Caractère et vocation du secteur :

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un projet urbain spécifique. L'objectif est d'y réaliser une opération d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. Le lotissement comprend de l'habitat individuel sur lots libres et des opérations d'habitats sociaux **ou non**. Les activités à caractère de services sont également autorisées à condition d'être intégrées dans le volume de la construction d'habitation et que le stationnement nécessaire à l'exercice de l'activité soit prévu.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 – R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et boisements) repérés au titre de l'article L.123-1-7° est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites des constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité publique ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation légère de loisirs, tout comme l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes sont interdits

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le respect des prescriptions du plan de composition, seront autorisés :

- La construction à usage d'habitation ainsi que les équipements privés et publics d'accompagnement dès lors qu'ils s'intègrent dans un projet d'ensemble, défini sur l'ensemble de la zone.
- Sont admis installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, ...).
- Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé à condition que :
 - 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 ;
 - la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot ;
 - soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour rendre compatible l'activité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les annexes (abris de jardin ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas **12 m²** d'emprise au sol.
- Les garages détachés du corps principal de l'habitation sous réserve qu'ils n'excèdent pas 20m²

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES

Les lots devront être reliés à la voie publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des voiries devra permettre une circulation aisée sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, certaines voiries ayant été profilées de façon à privilégier un usage mixte de la voirie (piétons et véhicules).

Les accès se feront conformément aux indications portées sur le plan de composition.

Dans le cas d'enclaves jumelées, une bande plantée et ou un muret sera aménagée en séparation des deux enclaves.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine public. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

I- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Afin d'assurer l'alimentation de tous les lots, un réseau de distribution d'eau potable sera créé. Chaque lot sera muni d'un branchement individuel conformément au programme des travaux.

En cas de surpression, les acquéreurs devront faire installer un réducteur individuel de pression. Le raccordement côté privatif est à la charge de l'acquéreur.

II- EAUX USEES

Un branchement sera réalisé par lot.

L'acquéreur doit se raccorder gravitairement au fil d'eau de la boîte de branchement en attente sur son lot (emplacement et côtes fil d'eau approximatives indiqués dans le tableau annexé à la fin du Règlement).

Le réseau privé devra obligatoirement être muni d'un siphon disconnecteur.

Le raccordement côté privatif est à la charge de l'acquéreur.

Conformité : lors du raccordement de la construction au réseau, l'acquéreur (ou son entrepreneur) devra faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité du branchement par le Syndicat intercommunal d'assainissement, qui délivrera une attestation de bonne exécution.

III- EAUX PLUVIALES

Un branchement sera réalisé par lot.

L'acquéreur doit se raccorder gravitairement au fil d'eau de la boîte de branchement en attente sur son lot (emplacement et côtes fil d'eau approximatives indiqués dans le tableau annexé à la fin du Règlement).

Le raccordement côté privatif est à la charge de l'acquéreur.

La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Il est encouragé à ce que chaque acquéreur fasse son affaire personnelle pour gérer ses eaux pluviales. A ce titre, il pourra les récupérer dans une citerne enterrée. Ces citernes devront être impérativement enterrées et équipées de filtres.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Conformité : lors du raccordement de la construction au réseau, l'acquéreur (ou son entrepreneur) devra faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité du branchement par la mairie, qui délivrera une attestation de bonne exécution.

ELECTRICITE

L'alimentation basse tension et moyenne tension sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences du SDE.

Un branchement sera réalisé par lot, avec mise en place d'un coffret. Le raccordement côté privatif est à la charge de l'acquéreur.

ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public de l'ensemble des secteurs à aménager sera assuré par des candélabres d'une hauteur variable en fonction des gabarits de voie. Le type de matériel sera défini en accord avec les services techniques de la commune de Luitré et le SDE.

TELEPHONE

L'alimentation se fera à partir des réseaux existants suivant l'étude des services techniques d'ORANGE.

Le réseau téléphonique souterrain et l'ensemble des ouvrages de génie téléphonique seront réalisés suivant les règles et normes techniques exigées par ORANGE.

FIBRE OPTIQUE

A la demande des abonnés.

Le câble pourra transiter par les fourreaux de télécommunications posés précédemment.

Le réseau souterrain et l'ensemble des ouvrages seront réalisés suivant les règles et normes en vigueur.

GAZ :

Sans objet.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les lots seront conformes au plan de composition. Les surfaces seront confirmées par le géomètre après bornage.

Les superficies déterminées graphiquement sur le plan de composition sont portées en annexe. Les superficies définitives des lots seront celles portées aux plans à annexer aux actes de vente dressés par le Géomètre expert du lotissement.

Le rehaussement des terrains ne pourra pas être supérieur à 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

Les accès aux parcelles devront être aménagés de manière à présenter une pente douce, limitée à 10% à l'avant des garages, les ruptures de pente demandées par l'adaptation au terrain naturel devant se faire en fond de parcelle.

Il est possible de réunir les lots, pour les lots 3 et 4, et 7 et 8 ~~et 13 et 14~~.

ARTICLE 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles qui leur sont destinées, conformément aux règles graphiques du plan de composition.

Elles devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la voie ou à l'emprise publique à l'exception de l'îlot A ou le retrait sera de 1 mètre minimum.

Les lots 10,11, ~~12 13 et 14~~ et l'îlot B, sont traversés par un réseau enterré d'eau pluviale qui sera abandonné mais laissé sur place. Cet élément technique est indiqué sur les plans de vente.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles qui leur sont destinées, conformément aux règles graphiques du plan de composition. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L > h/2$) sans être inférieure à 1,90m.

2- PAR RAPPORT AUX FONDS DE PARCELLE

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles indiquées sur le plan de composition.

3- ABRIS DE JARDIN

L'implantation d'abri de jardin (dont la surface est inférieure ou égale à 12 m²) est autorisée sur la limite de fond de parcelle, ou en retrait de celle-ci d'au moins deux mètres.

4- GARAGES DETACHE

Les garages détachés du corps principal de l'habitation sont autorisés. Leurs surfaces est limitée à 20m².

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol pour les abris de jardin est limitée à 12 m² (un seul par logement), et pour les garages s'ils sont détachés, 20m².

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation individuel (à l'exception de l'ilot réservé à l'habitat social, ilot A) ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Les surfaces d'emprise des vérandas ne devront pas excéder 20% de la surface d'emprise de la construction principale.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 3.50 m au faîtage pour les constructions annexes à l'habitation lorsqu'elles ne sont pas accolées au bâtiment principal, hormis les abris de jardins qui ne devront pas excéder 2.50 m à l'égout du toit;
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation individuelles ;

Ces hauteurs s'appliquent différemment sur le type de construction : la hauteur des volumes secondaires devra être inférieure à celle du volume principal

Les maisons sur sous-sols sont interdites.

Les caves sous le rez-de-chaussée sont autorisées sous réserve du raccordement gravitaire des eaux pluviales.

Les vérandas : elles ne pourront pas dépasser l'égout des toits de bâtiment auquel elles seront accolées.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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.

Sont prohibés les aménagements dont l'aspect, la nature des matériaux, les volumes etc... risquent de rompre l'harmonie ou l'unité de l'ensemble du lotissement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. L'utilisation de teinte plus soutenues pourra être autorisées pour souligner certains éléments des façades ou clôtures ou lorsqu'elles s'inscrivent dans le parti architecturale de la construction.

A- VOLUME ET TERRASSEMENT

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain, de l'îlot ou de la rue.

Les sous-sols ne sont pas autorisés, un accès intérieur à une cave est possible sous réserve d'une prise en charge de l'assainissement.

Les pentes d'accès au garage ne devront pas excéder 10 %.

Les lots 10,11 et 12 ~~13~~ et 14, sont traversés par un réseau enterré d'eau pluviale qui sera abandonné mais laissé sur place. Cet élément technique est indiqué sur les plans de vente.

B- TOITURES

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter une pente de 42° comptés par rapport à l'horizontale à l'exception des maisons de plain-pied, qui pourront bénéficier d'une pente plus faible.

La couverture des constructions principales doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Ainsi il est conseillé d'utiliser de l'ardoise ou du schiste (bleu foncé), de dimensions petites ou moyennes, à l'exclusion du modèle carré, posés au crochet.

L'ardoise synthétique pourra être utilisée sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, (couleur bleu foncé.)

Les toitures à quatre pans, cintrées ou complexes sont interdites, si les maisons sont accolées.

Lorsque deux constructions seront mitoyennes, les raccordements des toitures entre celles-ci seront soigneusement étudiés.

Les châssis de toiture devront être en nombre raisonnable, parfaitement intégré dans le volume de la construction et encastrés dans la toiture.

Des matériaux et pentes autres que ceux définis ci-avant sont autorisés dans le cas des constructions relevant d'une Architecture contemporaine avérée.

Sont interdits pour les toitures apparentes:

- L'ardoise en pose dite « losangées » (posée sur la diagonale), à l'exception des motifs décoratifs en ardoise ;
- Le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment ;
- La tuile ;
- La tôle ondulée et l'aluminium non teinté ;
- Les autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation et sur les annexes implantées en façade sur rue.

Parabole

- La teinte des paraboles de réception, d'émissions téléphoniques et ou de télévision doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.
- Les antennes télé seront interdites sur les toitures. Elles seront installées dans les combles.

C- LES FAÇADES

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales en harmonie avec elles. Les balcons saillants sont interdits

Les bardages ou bandeaux de teinte différente à celle des façades sont autorisées, mais la teinte devra être choisie dans une palette de couleur en harmonie avec la teinte principale de la construction.

1) Aspect : il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal, et des vérandas.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les enduits seront grattés ou talochés ; Les teintes des façades ne devront pas être vives ou criardes. Les enduits ainsi que les joints blancs sont interdits.

On pourra distinguer les volumétries par des couleurs ou matériaux différents.

Les matériaux contemporains sont autorisés sous réserve de leur mise en œuvre en cohérence avec le projet.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. La brique creuse apparente les agglomérés de ciments imitant le moellon, les bardages en rondis de bois ou PVC et les toutes les imitations des matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres faux pans de bois, faux joints d'appareils etc..

Les maisons de type « chalets » sont interdites

2) ouvertures

Les ouvertures : les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les châssis de toitures devront être encastrés.

Les coffres de volets roulants seront dissimulés et obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la façade.

3) modénature

Les éléments de décoration sans référence au système constructif sont interdits (Ex : corniche en support de gouttière, références néo-classique, telles que de frontons, corniches et colonnes).

Tout mélange de style est interdit. Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont proscrits.

D- LES VERANDAS

La pente de toiture des vérandas ne devra pas dépasser la pente de toiture adoptée pour la construction principale.

E- ENERGIE

La mise en place de panneaux solaire est autorisée en toiture.

F- COULEURS

Il est recommandé l'utilisation de couleur soutenue (hors le blanc) pour les menuiseries (fenêtres, porte d'entrée, porte de service et de garage) et pour les serrureries (portillons d'accès au jardin).

G- LES CLOTURES

Les clôtures sont interdites en front de rue lorsque l'habitation est à proximité de la rue (à 3mètres). L'espace avant de la maison doit rester ouvert. La clôture peut s'établir à l'aplomb de la façade.

Les murets maçonnés en clôtures sont interdits, ainsi que les plaques de béton et les panneaux plastiques.

Clôtures sur domaine public

Les clôtures sur voirie en dehors de la façade sur voie principale du lotissement, seront implantées en retrait de 0,80m avec une hauteur de 1,20 mètre maximum pour le grillage. Elles seront doublées d'une haie vive plantée en quinconce de part et d'autre du grillage.

Les clôtures sur espaces verts et espaces publics seront implantés à l'alignement, avec une hauteur de 1,20 mètre maximum pour le grillage et doublées d'une haie vive.

Les haies vives auront une hauteur maximale de 1.50m.

Le portail en fond d'enclave est facultatif et ne sera autorisé qu'à l'arrière de l'enclave privative non close réservée pour le stationnement de deux véhicules. L'éventuel portillon est facultatif et il sera implanté en fond ou retour d'enclave. Portails et portillons doivent rester sobres et être constitués d'un seul et même matériau. Ils ne dépasseront pas les clôtures, soit 1.20m de haut (compris poteaux).

Dans le cas d'enclaves jumelées, une bande plantée et/ou un muret sera aménagée en séparation des deux enclaves La limite séparant ces deux enclaves privatives jumelées sera sans grillage.

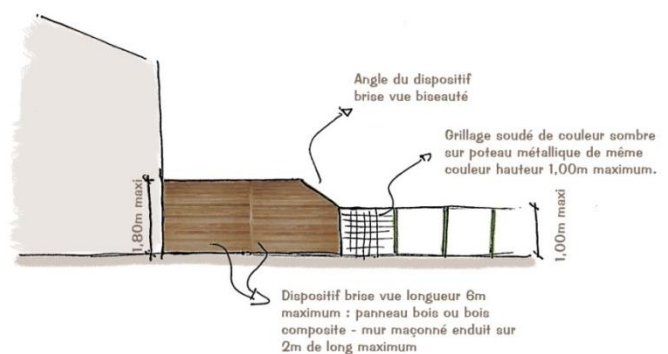
Les coffrets électriques et les boites aux lettres devront être intégrés aux clôtures, dissimulés dans des plantations arbustives.

Clôtures séparatives

Il est préconisé l'utilisation de grillage vert sur une hauteur ne devant excéder 1,40m en mitoyenneté. Les limites parcellaires entre les espaces privés seront traitées avec une haie vive plantée qui double la clôture grillagée. La hauteur maximum sera 1,80m

Panneaux de bois dans le prolongement de la maison

Pour les constructions implantées en limite séparative, un dispositif brise-vue peut être mis en place, d'une hauteur de 1,80m et d'une longueur de 6m maximale, dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera



en panneaux bois ou d'aspect similaire au bois. Il pourra également être maçonné enduit de la teinte de la construction principale sur une longueur de 2m maximum. Des panneaux bois pourront poursuivre ce mur sur un linéaire qui ne dépasse pas les 6m de long au total (murs + panneaux).

Au-delà des 6,00m les panneaux bois et les claustras sont interdits. Les panneaux soudés sont interdits.

Compte tenu de la topographie du site, si un mur de soutènement doit être réalisé, sa hauteur maximale sera de 0.75 m par rapport au niveau fini de l'aménagement commun (chaussée, chemin piéton,...) Il devra être planté en limite ou à l'alignement futur, être enduit dans la même teinte que la construction.

H- PISCINE

Piscines enterrées et semi-enterrées :

A l'extérieur de la limite constructible, elles devront respecter le terrain naturel et ne pourront dépasser celui-ci de plus de 1,00m par rapport au point le plus défavorable.

Elles seront implantées à 5,00 m des limites séparatives et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation réglementaire.

Piscines hors sol (supérieures de 1,00m par rapport au terrain naturel) :

Les piscines hors sol sont autorisées de manière temporaire des mois de Mai à Septembre. Leur surface est limitée à 20m².

ARTICLE 12 : LE STATIONNEMENT

Il est imposé deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

Lots libres : Chaque acquéreur aménagera une enclave de stationnement privée non close pouvant accueillir deux véhicules légers, en dehors du garage. Cette enclave mesurera 6 mètres de large pour une profondeur de 5 mètres et sera implantée à l'avant de l'habitation. La position de l'enclave doit être conforme au plan de composition.

Une place de stationnement supplémentaire sera demandée pour l'exercice d'une activité dans le bâti.

L'enrobé noir est autorisé pour les places de stationnement. Des revêtements type gravillons, pavés, dalles, enrobé de couleur autre que le noir sont encouragés car ils assurent une meilleure intégration. L'imperméabilisation totale est à éviter. Elle peut être limitée aux bandes de roulement. Les joints des pavés ou des dalles peuvent être engazonnés.

ARTICLE 13 : LES ESPACES VERTS, LES ESPACES BOISES

Tout terrain recevant une construction doit être planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 200m² de surface totale de terrain.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Sont interdites, les haies de conifères (excepté d'if – *Taxus baccata*) et les haies de lauriers palmes. Les constructeurs s'inspireront de l'annexe jointe au présent Règlement.

Rappel : Le code civil stipule qu'un arbre de haute tige doit être implanté à plus de 2 mètres des limites privées et publiques

Lorsque cela est possible, il est vivement conseillé de planter un arbre à l'avant de la parcelle, notamment lorsque l'espace avant est non clos. Cette plantation permet d'assurer plus d'intimité aux habitants et d'élargir le caractère paysager des rues.

Les essences locales doivent être privilégiées en tenant compte de la nature du sol. Les constructeurs s'inspireront de l'annexe jointe au présent Règlement. Seront privilégiés les arbres à racines pivotantes.

S'ils ne peuvent pas être enterrés, les récupérateurs d'eau ou les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les surfaces des lots sont à confirmer par le géomètre après bornage.

Lot	Surface	surf. de plancher en m ²
1	462	170
2	518	200
3	353	170
4	373	170
5	329	150
6	415	170
7	401	170
8	352	170
9	363	170
10	476	170
11	528	200
12	623	200
13	444	170
14	437	170
Ilot A	893	400
Ilot B	1217	400
Total	7115	2880

ANNEXE AU REGLEMENT

COTES FIL D'EAU DES BOITES DE BRANCHEMENT

EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Lot	Côte fil d'eau de la boîte de branchement eaux usées	Côte fil d'eau de la boîte de branchement eaux pluviales
1	141,65	142,10
2	140,90	141,15
3	141,60	142,15
4	141,50	142,10
5	141,25	141,90
6	141,65	142,15
7	143,65	144,10
8	142,30	142,85
9	142,30	142,95
10	143,80	144,35
11	144,30	143,40
12	143,40	143,95
13	143,60	144,15
14	144,50	145,00
Ilot A	144,85	145,35
Ilot B	143.52	143.88

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

PRESCRIPTIONS VOLUMETRIE- ESTHETIQUE	ILLUSTRATION/ RECOMMANDATIONS
<p>Les maisons devront être réalisées dans une volumétrie simple et permettant les assemblages en mitoyenneté. Elles seront implantées dans les zones constructibles conformément au plan de composition et au règlement.</p>	
TOITURES	
<p>De manière générale, les toitures seront à deux pans à 42°.</p>	
<p>Il est possible de réaliser des toitures différentes pour des maisons contemporaines</p>	
OUVERTURES	
<p>Il est préconisé des menuiseries de couleur qui qualifient la maison (portes, fenêtres, portes de garage, volets battants).</p>	
MATERIAUX	

Les maisons en bois ou bardés en Zinc sont autorisées



STATIONNEMENT

Dans le cas où la maison est implantée à moins de 5 mètres, la porte de garage doit être implantée en retrait du volume (voir illustration).



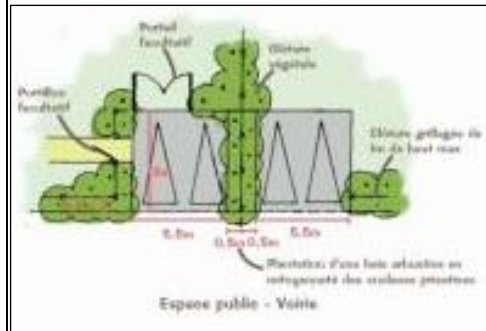
Les revêtements de l'enclave privative de stationnements pourront être perméables sur plus de 50% de la surface. Des revêtements type gravillons, pavés, dalles sont recommandées. L'imperméabilisation peut être limitée aux bandes de roulement. Les joints des pavés ou des dalles peuvent être engazonnés.



Des garages détachés peuvent être envisagés si leurs surfaces ne dépassent pas 20m²



Lorsque deux enclaves privées de stationnement sont jointives, l'enclave sera réduite à 5.50m de largeur au lieu des 6.00 mètres. Une plantation de type haie arbustive sera alors plantée en mitoyenneté.



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Lorsque les maisons sont proches de la rue (distance inférieure à 3m), il est demandé de garder l'espace avant ouvert et d'implanter la clôture et le portillon à l'aplomb de la façade.

Lorsque cela est possible, la plantation d'arbres de haute tige à l'avant des parcelles devra être privilégiée.

Les clôtures entre voisins sont mitoyennes et donc à la charge des deux copropriétaires.



LISTE DE VEGETAUX PRECONISES POUR UNE HAIE VIVE D'ESSENCES PRIORITAIREMENT LOCALES :

• Caducs à petit développement – hauteur env. 1.00 m à 1.50 m :

- Aronia arbutifolia	Aronia
- Berberis vulgaris	Epine-vinette
- Carpinus betulus	Charme
- Cornus alba	Cornouiller blanc (selon variété)
- Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
- Euonymus alatus 'Compactus'	Fusain ailé
- Genista tinctoria	Genêt des teinturiers
- Philadelphus 'Belle Etoile'	Seringat
- Potentilla fruticosa	Potentille arbustive (nombreuses variétés)
- Ribes rubrum	Groseillier à grappe
- Rosa sp (rugosa...)	Rosier rugueux
- Salix purpurea (dont variété 'Nana')	Saule pourpre
- Salix viminalis	Osier
- Sambucus ebulus	Sureau hièble
- Salvia officinale	Sauge officinale
- Spiraea crenata	Spirée crénelée
- Spiraea salicifolia L.	Spirée à feuilles de saules
- Syringa patula (variété 'Patlula')	Lilas de Chine
- Viburnum opulus 'Compactum'	Viorne

• Persistants à petit développement – hauteur env. 1.00 m à 1.50 m :

- Arbutus unedo 'Compacta'	Arbousier commun compact
- Buxus sempervirens	Buis
- Ceanothus (impressus, dentatus, gloriosus)	Céanothe
- Cistus purpurea	Ciste purpurea
- Cistus salviifolius	Ciste à feuille de sauge
- Mahonia aquifolium	Mahonia à feuille de houx
- Rosmarinus officinalis	Romarin
- Viburnum tinus (variété 'Eve Price')	Viorne tin naine

• Caducs à moyen développement – hauteur env. 2.00 m et + :

- Acer campestre	Érable champêtre
- Amelanchier ovalis	Amelanchier
- Colutea arborescens	Baguenaudier
- Cornus alba	Cornouiller blanc
- Cornus mas	Cornouiller mâle
- Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin (selon variété)
- Corylus avellana	Noisetier
- Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
- Forsythia x intermedia	Forsythia
- Lavatera arborea	Mauve en arbre
- Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille d'hiver
- Lonicera xylosteum	Chèvrefeuilles des haies

- Mespilus germanica	Néflier
- Philadelphus coronarius	Seringat commun
- Prunus cerasifera	Prunier myrobolan
- Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif
- Rhamnus frangula	Bourdaïne
- Salix atrocinerea	Saule roux
- Salix cinerea	Saule cendré
- Sambucus nigra	Sureau noir
- Sambucus racemosa	Sureau à grappe
- Symphoricarpos orbiculatus	Symphorine
- Syringa vulgaris	Lilas commun
- Viburnum lantana ('Mohican' plus compact)	Viorne cotoneuse
- Viburnum opulus	Viorne obier

• **Persistants à moyen développement – hauteur env. 2.00 m et + :**

- Arbutus unedo	Arbousier
- Ceanothus (tomentosus, impressus)	Ceanothe
- Ilex aquifolium varié	Houx
- Ligustrum vulgare	Troène commun
- Osmanthus heterophyllus	Osmanthe
- Prunus lusitanica	Laurier du Portugal
- Rhamnus alaternus ('Argenteovariegata')	Nerprun alaterne
- Quercus ilex	Chêne vert
- Teucrium fruticans	Germandrée arbustive
- Viburnum tinus	Viorne tin