

PA 10

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Département d'Ille et Vilaine

Commune de SAINT GUINOUX

LOTISSEMENT « Domaine du Pray »

MAITRE D'OUVRAGE : HELIO Aménagement



Société HELIO Aménagement
170 Rue de Saint-Malo
35 000 RENNES



Société PRIGENT & Associés
Urbanisme – Géomètre-Expert - Immobilier
24, rue du Val Porée – BP.20156
35801 DINARD Cedex

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1 - OBJET DU RÈGLEMENT
- 2 - CHAMP D'APPLICATION
- 3 - REMISE AUX ACQUÉREURS
- 4 - REDIVISION / MORCELLEMENT
- 5 - RÉUNION DES LOTS
- 6 - DÉFINITIONS

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

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

ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés

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

SECTION 2 - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - Desserte par les voies et accès

ARTICLE 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

ARTICLE 5 - Surface et formes des lots

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, espaces publics

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 - Emprise au Sol

ARTICLE 9 - Hauteur maximale des Constructions

ARTICLE 10 - Aspect extérieur des constructions

ARTICLE 11 - Stationnements

ARTICLE 12 - Espaces libres – Plantations

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 13 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ANNEXE AU RÈGLEMENT / LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement avec son annexe fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être reproduit "in extenso", dans tout acte translatif ou locatif de parcelle à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives, en complément des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

2 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement : **"Le domaine du Pray"** sur la Commune de SAINT GUINOUX. Le terrain loti est cadastré en Section B 1883-1881 pour une contenance de 11 396 m² ou tous les autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage. Ce lotissement est composé de 29 lots à usage d'habitation, numérotés de 1 à 29. Le lotissement se situe dans la zone AUE identique au règlement des zones UE du PLU de SAINT-GUINOUX.

3 - 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 du lot, soit par voie de reproduction intégrale, soit par voie de références précises.

4 - REDIVISION / MORCELLEMENT

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

5 - RÉUNION DES LOTS

Il est impossible de réunir deux lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

6 - DÉFINITIONS

Volume principal : il sera rectangulaire. Il est plus haut, plus long que les volumes secondaires.

Volumes secondaires : ils sont greffés au volume principal. Ils sont plus bas que le volume principal à l'égout et au faîtage. Les garages sont des volumes secondaires lorsqu'ils ne sont pas intégrés au volume principal.

Bâtiment annexe : Construction non accolée au volume principal et au(x) volume(s) secondaire(s).

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

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

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISÉS

- Ce lotissement accueillera des constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions de commerces et activités de service sont interdites, ainsi que la sous-destination d'hébergement hôtelier.
- Les lots n°12 à 15 et n°25 à 29 seront réservés à l'accession aidée (principalement à destination des primo-accédants).

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

- La réalisation de piscine non couverte et enterrée est autorisée pour tous les lots avec un bassin à distance minimale de 3m par rapport aux limites de lot.

SECTION 2 - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCÈS

- L'ensemble du lotissement est desservi par une voie principale rejoignant au Sud la rue des Cedres et au Nord l'allée des Genêts. Trois impasses perpendiculaires à cette nouvelle voie desserviront les lots.
- Les accès aux lots sont imposés aux emplacements indiqués au plan de composition (*Cf. enclaves privatives PA10*). Cependant, leur déplacement est possible en fonction du projet présenté. Si la création de l'accès entraîne un déplacement des branchements, celui-ci sera à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS

- La remise à niveau des boîtes de branchements après travaux sera à la charge de l'acquéreur.

a) Eau Potable

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

b) Eaux Usées

En l'absence de réseau Eaux Usées collectif, les constructions se raccorderont au dispositif d'assainissement individuel, à la charge de l'acquéreur, dont le projet conforme sera joint au dossier de demande de permis de construire.

c) Eaux Pluviales

Afin de ne pas surcharger le réseau communal d'eaux pluviales, tous les lots devront gérer les eaux à la parcelle (pour les premières pluies). Chacun sera équipé d'un puits d'infiltration (regard perforé de Diamètre 1000 dans un massif de graves poreuses de 35 % de vide). Chaque massif sera dimensionné pour recevoir 3,5 m3 d'eaux pluviales. Il sera disposé sous l'enclave privée, et restera accessible en cas d'intervention de la part des services d'assainissement.

Le volume en excès sera dirigé vers les boîtes de branchement attitrées à chaque lot puis vers le massif drainant situé dans l'angle Nord-Est du projet.

Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer, vérifier ou faire vérifier la position et les côtes altimétriques de la boîte de branchement des eaux pluviales placée à l'intérieur de son lot.

En aucun cas, une conduite d'eaux pluviales ne pourra recevoir des eaux vannes ou ménagères.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. **Il est recommandé de recycler les eaux de pluie.**

d) Électricité et Téléphone

Les constructions seront raccordées directement aux branchements mis en place sur le lot.

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORMES DES LOTS

- La surface et la forme des lots sont celles qui figurent au plan de composition.
- Les surfaces exprimées sur ce plan ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être légèrement réajustées au bornage des lots.
- La division d'un lot est interdite.

- La réunion de lot est interdite.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ESPACES PUBLICS

- Les constructions principales devront s'implanter à hauteur de 50% de leur linéaire de façade dans la bande d'accroche d'une largeur de 2m **comme indiqué au plan règlement graphique (PA10)**. L'implantation dans cette bande sera limitée à des intervalles de 50cm, ce qui signifie que les constructions pourront être situées à 6m, 6m50, 7m, 7m50 ou 8m. Les annexes et les volumes secondaires ne sont pas compris dans les 50%.
- Les constructions (volumes principaux, secondaires et bâtiments annexes), seront obligatoirement implantées à l'intérieur des zones constructibles (*cf polygones d'implantation*), définies au plan du règlement graphique (PA10), en respectant les indications figurant sur ce plan.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions (volumes principaux et secondaires), seront obligatoirement implantées à l'intérieur des zones constructibles (*cf polygones d'implantation*) définies au plan du règlement graphique (PA10), en respectant les indications figurant sur ce plan.

Les volumes principaux et secondaires seront implantés en limite ou en retrait de 2m. Certains lots doivent implanter leur construction sur au moins une des deux limites séparatives (*cf Implantation en limite règlement graphique PA10*).

7-1 - PISCINE NON COUVERTE

- La réalisation de piscine non couverte et enterrée est autorisée pour tous les lots avec un bassin à distance minimale de 3m par rapport aux limites de lot.

7-2 - BÂTIMENT ANNEXE : ABRI DE JARDIN ET CARPORT

- La construction d'un bâtiment, d'une superficie maximale de 9 m², à usage d'abri de jardin, s'implantera dans le **polygone d'implantation défini au plan du règlement graphique pour les abris de jardin**. Il devra être implanté obligatoirement sur une limite séparative. Lorsqu'il ne jouxte pas la limite, il doit en être éloigné d'une distance minimum de deux mètres afin de permettre l'entretien de la haie. Un seul abris de jardin autorisé par lot.
- **Les carports sont autorisés uniquement sur les lots 11 à 15 et 25 à 29.**
Considérés comme des annexes, ils devront s'implanter sur l'enclave privative. Ils ont la possibilité d'être accolés à l'habitation. Il est préférable d'opter pour une ossature en bois ou métallique. Seules les toitures plates sont autorisées (*cf. 10.6 Carport*). Si l'acquéreur le souhaite, elles pourront être végétalisées.

7-3 – LES GARAGES

- Il est possible d'ajouter un garage en complément des stationnements aériens, mais cela reste optionnel. Les garages sont considérés comme des volumes secondaires lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction. Ils doivent donc s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation et leur superficie ne pourra excéder 30m². Un seul garage est autorisé par lot.

ARTICLE 8 - EMPRISE AU SOL

- Pour rappel, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes et les piscines, ne pourra excéder 60 % de la surface du lot.

ARTICLE 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions principales, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport au terrain naturel le plus haut en pied de façade.
La hauteur d'égout maximum sera de 7m et de 12m maximum au faîtage.
- La hauteur des volumes secondaires n'excédera pas 4m à l'égout ou acrotère et 5m50 au point le plus haut de la construction.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions, mesurée au faîtage de la toiture par rapport au terrain naturel, sera de 3m maximum.

ARTICLE 10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit (orientations, ensoleillement, constructions voisines...).

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, la forme de la toiture, les percements, les couleurs, que la nature des matériaux apparents. Une attention toute particulière sera portée sur les détails architecturaux. Les constructions devront présenter un gabarit et une écriture caractéristiques du bâti traditionnel, des formes simples sur plan rectangle avec éventuellement l'adjonction d'un à deux corps secondaires maximum (hors liaison entre deux corps de bâti, auvent, bow-window et garage).

10.1 - DESCRIPTION GÉNÉRALE, VOLUMÉTRIE

- Pour les lots 1 à 7, 10, 16, 19, 20, 22, 23 et 24 le volume principal sera édifié sur une base rectangulaire en respectant la règle suivante : $L > l$. Les lots réservées à l'accession aidée (12 à 15 et 25 à 29) sont exceptés de cette règle.
La largeur du pignon du volume principal ne pourra pas excéder 8,00m et la longueur de façade ne pourra pas être inférieure à 1,3 fois la largeur du pignon.

Exemple :

- Largeur = 8m
- Longueur minimum = 10,4m (8mx1,3)

- Des volumes secondaires peuvent être greffés sur le volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de ce dernier, soit sur les façades.
- Pour répondre à une volumétrie propre à la région, la hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture.
- Les volumes principaux devront respecter l'orientation des faîtages (*cf « toiture » règlement graphique PA10*).

10.2 - COUVERTURE

- Les toitures des volumes principaux seront en ardoises de teintes naturelles à bords épaufrés (pente comprise entre 35 et 50°) à 2 pentes.
- Les toitures 4 pans et en pointe de diamant, en croupe, cintrée ou avec une ligne de bris sont interdites.
- Les formes des toitures pour les volumes secondaires et annexes doivent être en cohérence avec la volumétrie générale du bâti. Les formes autorisées sont :
 - > toiture-terrasse (pente inférieur ou égale à 10°) avec la possibilité d'un traitement végétalisé dans limites de 40m² d'emprise au sol
 - > Toiture métallique (pente supérieur à 10°) en monopente ou deux pans seront recouverte d'un matériau métallique (zinc d'une teinte proche de l'ardoise naturelle)
 - > Toitures ardoise (pente comprise entre 35 et 50°) à double pente en ardoises de teintes naturelles à bords épaufrés
- Les toits en ardoise seront réalisés avec des tuiles faîtières en terre cuite naturelle rouge (pas de brun).
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc naturel ou prépatiné type quartz (pas de noir) ; idem pour les systèmes de ventilation ou climatisation (pas d'émergence sinon châtiers zinc traditionnel, de matières plastiques, etc.).
- Pour l'installation de conduit de poêle, ils seront de teinte sombre et mate (pas de métal nu).
- Les panneaux solaires devront respecter les règles suivantes :
 - Les disposer de façon cohérente en les alignant sur une même horizontale dans la partie haute du toit au long du faîtage ;
 - Les installer sans saillie par rapport à la couverture ;
 - Les choisir de teinte sombre, mate et uniforme, y compris les supports et cadres.

10.3 - PERCEMENTS ET MENUISERIES

- Afin de préserver les vis-à-vis avec les maisons existantes les plus proches, il est interdit de créer des ouvertures au niveau du R+1 sur la façade située à l'Ouest, des lots n°1, 4, 7 et 11 et la façade Est des lots n°21 et 22.

- Les proportions des percements de façades seront, dans la mesure du possible, plus hautes que larges en cohérences avec les proportions de la façade.
- Il faut de manière générale éviter la multiplicité des formats de baies.
- Les châssis seront dans des formats simples au format proportionnés à la volumétrie de toiture. Sont proscrits les châssis accolés, superposés, pliés ou doubles ; le cas échéant, privilégier un principe de verrière d'atelier.
- Pour les fenêtres de toit encastrées, elles seront posées sans coffres de volets roulants extérieurs en saillie.
- Il est recommandé de mettre en œuvre des lucarnes traditionnelles à deux pans ou rampantes à pente prononcée.
Les lucarnes à toitures plates, faible rampant, courbes, en diagonale ou dissymétriques, les chiens-assis et les lucarnes regroupées sont proscrites.
Le nombre de lucarnes ne pourra être supérieur au nombre de travées de la façade.
Il est demandé de limiter le nombre de différents formats dans un souci de cohérence d'écriture.
- **L'emploi du PVC pour les menuiseries est interdit.**

10.4 - LES TEINTES ET MATÉRIAUX

- Les teintes des enduits devront être proches de celles de la pierre locale, sans effet de contrastes marqués.
- Le traitement des matériaux et des couleurs viendra soutenir la composition volumétrique. L'usage de matériaux différents doit être restreint et correspondre à leur application sur des volumes, creux ou saillies. Ils pourront également marquer un étage, s'inscrivant ainsi dans une logique de composition de façade.
Par exemple, les façades du/des volumes secondaires pourront avoir une teinte plus foncée que les façades du volume principal afin de créer un jeu de volume intéressant.
- **Sont proscrits les éléments suivants :**
 - Les murs de parpaings ou de briques de construction nus, non recouverts d'enduit, de bardage ou de parement.
 - Les baguettes d'angle, les bandeaux d'enduits, de parement ou de bardage, les joints creux.
 - Les matériaux synthétiques, plastiques ou composites ou les parements en plaquettes collées présentant un motif de trame pour privilégier des parements à aspect de maçonnerie traditionnelle (pierre de pays, joints à la chaux).
- Pour les bardages en façade, il sera proposé des lames verticales de bois naturel, dans une essence susceptible de griser dans le temps (douglas, Red Cedar, châtaignier, mélèze, etc.), ou du bois brut prévieilli par thermo-chauffage, huile teintée ou traitement équivalent, laissant à nu le grain et le toucher du bois. Le vernis, la lasure, la peinture couvrante qui lui conférerait un aspect plastique, sont interdits.
- Les enduits et peintures de ravalement et revêtement de couleurs claires telles que la teinte blanche est interdite.

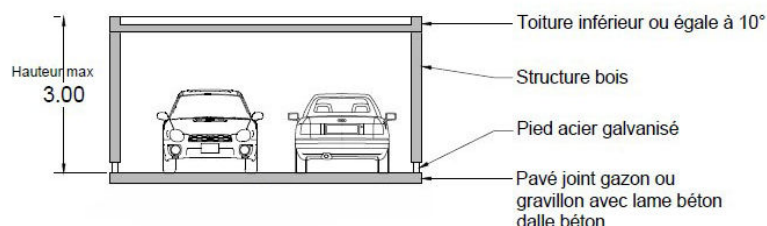
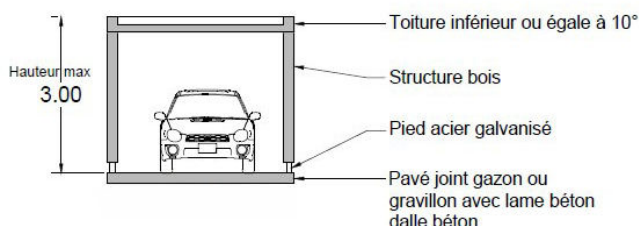
10.5 - VÉRANDA / JARDIN D'HIVER

- Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction.

- La partie du toit sera réalisée en panneaux verriers, en ardoises ou zinc prépatiné de type Quartz à joint debout (ou équivalent à aspect zinc nervuré à joint debout), et non en panneaux sandwich. Le matériau pour les descentes d'eaux pluviales et gouttières employé sera le même. La mise en œuvre d'acrotère est proscrite.
- Le dessin des vérandas/jardins d'hiver devra présenter des panneaux étroits, de type verrière, avec des montants qui s'inscrivent dans la continuité des panneaux de toiture.
- Les montants présenteront des profilés les plus fins possibles.
- Les toitures seront dotées de pentes minimales de 10°.

10.6 – CARPORT

Pour les abris de voiture, deux modèles sont autorisés :



10.7 – ABRIS DE JARDIN

- L'implantation des abris de jardin devra respecter le règlement graphique (PA10).
- Il n'est autorisé qu'un seul abri de jardin par lot.
- La surface maximale des abris de jardin ne pourra dépasser 9 m².
- Sont proscrites les structures de métal, en plastique ou matériaux composites et synthétiques. Ils pourront être réalisés soit en maçonnerie ou en bois en lames verticales.
- Pour le bois naturel, celui-ci sera laissé sans vernis ni lasure, afin de qu'il grise dans le temps et ne pas requérir d'entretien, ou employer un bois brut prévieilli par thermo-chauffage, huile teintée ou traitement équivalent, laissant à nu le grain et le toucher du bois.
- Les abris de jardin seront couverts en ardoises, zinc ou équivalent (proscrire tuiles de métal, feutre, shingle, bac acier standard), à deux pans (faîtage dans le sens du plus long côté) ou monopente.
- L'aspect « chalet » qui présente des lames horizontales, une couverture à faible pente et dans la largeur du volume, un débord important de toit formant auvent, et un recoupement en saillie des planches aux angles, **est proscrit**.
- Tout abri de jardin devra être doté d'une toiture à deux pentes. Les abris de type « conteneurs » sont interdits.

10.8 – CLÔTURES

NB. Pour l'ensemble des prescriptions ci-dessous, se reporter au plan PA 10 (règlement graphique).

La mise en œuvre des clôtures devra respecter les indications données ci-dessous, ainsi que dans

le règlement graphique PA10. Ces indications concernent principalement leur implantation, leur nature et leur dimensionnement.

- Le projet de lotissement met en avant globalement un choix de clôtures non maçonnées au profit de clôtures souples et **végétalisées**, pour faciliter les écoulements des eaux pluviales et pour conforter un caractère rural des lieux.
- Les haies végétales nouvellement créées ne pourront pas, en dehors des séquences de gestion de l'intimité des terrasses des lots, excéder 1.80 m de hauteur sur rue, et sur limites séparatives.
- Ces clôtures, dans les cas indiqués sur le règlement graphique, seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences variées plantée à l'intérieur du lot par l'acquéreur et ne pourront excéder 1.80m. **L'utilisation de grillage seul est interdite.**
- La haie comportera 5 espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée au règlement graphique (PA10). Elle devra être également constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants.
- Les haies monospécifiques, comprenant une seule essence, sont interdites.
- **Sont proscrits les matériaux composites, synthétiques ou plastiques, les bâches, la brande de bruyère et les canisses, les gabions à nu ainsi que tous types de plaques de béton (panneaux, soubassement) et les panneaux de grillage rigide.**
- Si des grillages sont installés, ils devront être à mailles larges ou non jointifs de teinte grise ou en bois type ganivelle, ou système à claire-voie (en châtaignier écorcé ou chêne ou acacia) sans soubassement béton, sauf indication contraire dans le détail des clôtures ci-dessous.
- L'ensemble des clôtures devront être perméables pour la petite faune. Pour cela, les clôtures devront prévoir des passages de 20cm par 20cm au niveau du sol à minima tous les 5m, ou surélever la clôture de 10 à 20 cm du terrain naturel, afin de laisser passer la faune locale.

a) En bordure de voie et espaces publics :

Elles devront répondre aux prescriptions données sur le règlement graphique (PA10).

Pour rappel, les grillages sont facultatifs et les haies sont obligatoires.

- Ces clôtures pourront disposer de portails et portillons, permettant les accès nécessaires aux lots. Ceux-ci seront en bois ou en métal (**PVC interdit**) de teinte sombre, gris soutenu, ou bois naturel.
- En fond de lot Nord des lots 24 et 23 une haie bocagère sera obligatoirement plantée, côté intérieur du lot. Sa plantation sera à la charge du lotisseur.

b) En limites latérales et fonds de lot :

Elles devront répondre aux indications fournies dans le règlement graphique (PA10).

Pour rappel, les grillages sont facultatifs et les haies sont obligatoires.

- Lorsqu'un bâtiment jouxte la limite latérale :

Des dispositifs occultants attenant à la construction seront autorisés en limite séparative.

Une première partie pourra être de type claustra bois occultant (de teinte naturelle, non peint) sur une profondeur de 4m depuis le mur du bâtiment, et d'une hauteur de 2m maximum.

Le reste de la clôture pourra être en grillage d'une hauteur hors-sol de 1,80m maximum.

- La clôture sera accompagnée quand cela est indiqué sur le règlement graphique, d'une haie libre ou taillée. La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 1.80 mètre.
- Les haies nouvellement créées devront utiliser les essences définies en annexe au présent règlement.
- Les parties des clôtures ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux.
- Entre les fonds de lots 7,8,9,10 (fond de lot Nord) et 4,5,6 (fond de lot Sud) une haie bocagère sera obligatoirement plantée sur la limite. Sa plantation sera à la charge du lotisseur.
- En fond de lot Est des lots 25 à 29 une haie bocagère sera obligatoirement plantée, côté intérieur du lot. Sa plantation sera à la charge du lotisseur.

10.8.1 CHOIX DES ESSENCES

- Le choix des essences végétales est une donnée importante dans la conception des aménagements qui marquent l'identité du quartier. Aussi, il est préférable de planter des essences locales dites essences indigènes. Celles-ci seront plus adaptées au sol et au climat et bénéficieront donc d'une meilleure reprise à la plantation ainsi que d'un meilleur développement. Ces végétaux résistent mieux aux maladies et participent à l'écosystème. Il est demandé également de varier les essences afin de créer des haies mixtes. A la plantation il s'agit d'alterner les plants de différentes essences, en fonction de leur feuillage, de leurs couleurs, de leur floraison ... Ce type de composition a beaucoup d'avantages, en particulier celui de favoriser une biodiversité.
- **Les haies végétales constituées de conifères taillés ou de lauriers sont interdites.**
- Sont acceptées les **essences fruitières** et à petit développement (moins de 5 mètres de hauteur), en veillant à ce que les ombres portées n'impactent pas les parcelles avoisinantes.
- **La plantation des espèces végétales suivantes est interdite (espèces végétales invasives) :**
 - Les jussies (*ludwigia peploides* et *ludwigia uruguayensis*) ;
 - La renouée du Japon (*Fallopia japonica*) ;
 - L'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

ARTICLE 11 - STATIONNEMENTS

- Deux places de stationnement **non closes** sont autorisées par lot avec leur **localisation indiquée au plan règlement graphique (PA10) (cf « enclaves privatives »)**.
- L'accès s'effectuera obligatoirement au niveau de l'enclave de stationnement indiquée au PA10.
- Le revêtement des stationnements extérieurs devra être perméable.
- Il est interdit de clôturer les enclaves pour laisser un accès libre au regard d'eau pluviale.
- Il est possible d'ajouter un garage en complément des stationnements aériens, mais cela reste optionnel. Les garages sont considérés comme des volumes secondaires lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction. Ils doivent donc s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation et

leur superficie ne pourra excéder 30m². Un seul est autorisé par lot.

- **Les carports sont autorisés uniquement sur les lots 11 à 15 et 25 à 29.**

Considérés comme des annexes, ils devront s'implanter sur l'enclave privative.

Ils ont la possibilité d'être accolés à l'habitation. Il est préférable d'opter pour une ossature en bois ou métallique. Seules les toitures plates sont autorisées. Si l'acquéreur le souhaite, elles pourront être végétalisées. (cf 10.6 « Carports »)

- **Le stationnement sur les voies, trottoirs et accotements, est interdit. Pour les visiteurs, seuls sont autorisés les stationnements publics sur les places spécialement aménagées à raison de 12 places de stationnements total.**

ARTICLE 12 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les jardins minéraux sont interdits.
- Les pompes à chaleur en extérieur des constructions devront être mentionnées lors de la demande de permis de construire, une attention toute particulière sera portée de manière à s'assurer d'une bonne intégration. Celles-ci seront placées à l'arrière des constructions et non côté voie. Elles seront non visibles de l'espace public.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 13 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- La surface plancher maximale constructible sur chaque lot, calculée conformément aux dispositions de l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme, est celle indiquée au tableau ci-après :

N° de lot	Surface de lot m² env.	Surface de plancher attribuée m²
1	348,00 m² environ	250,00
2	357,00 m² environ	250,00
3	372,00 m² environ	250,00
4	356,00 m² environ	250,00
5	338,00 m² environ	250,00
6	354,00 m² environ	250,00
7	379,00 m² environ	250,00
8	274,00 m² environ	230,00
9	274,00 m² environ	230,00
10	283,00 m² environ	230,00
11	300,00 m² environ	230,00
12	185,00 m² environ	175,00
13	191,00 m² environ	175,00
14	197,00 m² environ	175,00
15	236,00 m² environ	200,00
16	300,00 m² environ	230,00
17	284,00 m² environ	230,00
18	282,00 m² environ	230,00
19	296,00 m² environ	230,00
20	297,00 m² environ	230,00
21	265,00 m² environ	230,00
22	241,00 m² environ	200,00
23	348,00 m² environ	250,00
24	341,00 m² environ	250,00
25	208,00 m² environ	175,00
26	203,00 m² environ	175,00
27	203,00 m² environ	175,00
28	203,00 m² environ	175,00
29	200,00 m² environ	175,00
TOTAL	8115,00 m² environ	6350,00

ANNEXE AU RÈGLEMENT / LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Sont proscrits les haies mono-spécifiques

Sont à proscrire : les conifères, laurier-palmes, Griselines, Palmiers, Photinias, Saules crevette, Cortaderias.

CLOTURE TYPE 1

Plantes vivaces, graminées et arbustes bas caducs (proportion 3/5 minimum), hauteur max. 1,20m

- Acanthes
- Cornus (Cornouiller)
- Euphorbes
- Graminées
- Salix (Saules osier et d'ornement Vimibalis, rosmarinifolia, purpurea 'nana')
- Ribes sanguineum (Groseiller à fleurs)
- Sauges arbustives
- Spirea (Spirées)
- Grimpantes légères (Clématites, Jasmins, Passiflore...)

CLOTURE TYPE 2

La haie comportera 5 espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée ci-dessous. Elle devra être également constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants, hauteur max. 1,80m.

VIVACES ET ARBUSTES BAS CADUCS (PROPORTION 3/5 MINIMUM), HAUTEUR MAX. 1,80M

- Cornus (Cornouiller)
- Clethra à feuilles d'Aulne
- Salix (Saules osier et d'ornement Vimibalis, rosmarinifolia, purpurea 'nana')
- Ribes sanguineum (Groseiller à fleurs)
- Spirea (Spirées)
- Seringat
- Syringa nain (Lila nain)
- Erica/Calluna (Bruyères)
- Grimpantes légères (Clématites, Jasmins, Passiflore...)
- Viorner « boule de neige » ou « de Burkwood » ou « opulus compactum » ou « d'hiver », « lantane », « Obier »

- Hydrangea (Hortensia et Hydrangea)
- Deutzia
- Weigelia
- Rosa (Rose)
- Syringa nain (Lila nain)
- Chaenomeles
- Hebe (Véronique arbustive)
- Abelia
- Aronia prunifolia
- Ceanothus
- Cotoneaster lucidus
- Rhamnus frangula
- Forsythia
- Escallonia

ARBUSTES PERSISTANTS (PROPORTION 2/5 MAXIMUM), HAUTEUR MAX. 1,80M

- Pittosporum tobira nana
- Erica/Calluna (Bruyère)
- Oranger du mexique
- Fusains
- Andromède
- Viorne tin
- Euphorbes
- Osmanthe
- Pyracantha
- Troène
- Mahonia

ESSENCES ARBOREES SUR PARCELLES :

Au moins 1 arbre de la liste ci-dessous sera planté sur chaque parcelles :

- Arbres fruitier : pommiers, poiriers, prunus divers, cerisier, Amélanchier...,
- Aubépine tige,
- Erable champêtre,
- Sorbier des oiseaux,
- Alisier blanc,
- Néflier.