

Révision n°1

Pièce n°7J : Règlements de lotissements



Elaboration du PLU 0-0
Révision du PLU 1-0

Approuvée par délibération du conseil municipal le 8 novembre 2012

Prescrite par délibération du conseil municipal le 27 février 2017

Arrêtée par délibération du conseil municipal le 15 février 2021

Enquête publique du 18 octobre au 19 novembre 2021 inclus

Approuvée par délibération du conseil municipal le 2 juin 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2022

Le Maire :

Département du Morbihan
Commune du Guerno
Rue du Stade

Mairie de Guerno
Courrier arrive
Le 18 JAN. 2014



RE
21 JAN. 2014
CENTRE INSTRUCTEUR ADS

PA 10

R EGLEMENT

- 20 décembre 2013 -

ACCORDÉ

A Le Guerno,
Le 24 JAN. 2014
Maire
Aline SERAZIN

LE CLOS DE LA BOULIENNE



SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES	3
▶ <i>OBJET</i> :	3
▶ <i>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL</i> :	3
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
▶ <i>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES</i>	4
▶ <i>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	4
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	5
▶ <i>ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</i>	5
▶ <i>ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	5
▶ <i>ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	5
▶ <i>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	5
▶ <i>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	6
▶ <i>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</i>	6
▶ <i>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL</i>	6
▶ <i>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i>	6
▶ <i>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</i>	6
▶ <i>ARTICLE 12 : STATIONNEMENT</i>	9
▶ <i>REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</i>	9
▶ <i>ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)</i>	9
ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES IMPERMEABILISEES.....	10

GENERALITES

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé "Le Clos de la Boulienne", en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune du Guerno.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement "Le Clos de la Boulienne" est situé sur des terrains dont les références cadastrales sont : Section ZM ; numéros 12, 13, 14p, 15p, 16 et 17 pour une superficie totale de 4 998 m² environ.

8 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs, conformément au plan de composition d'ensemble.

ACCORDÉ

A Le Guerno,

Le 24 JANV 2014

ANNE SERAZIN



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

► **Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

Un seul logement par lot est autorisé excepté pour le lot n° 5 qui est destiné à l'implantation d'un ou deux logements locatifs sociaux.

► **Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article 3 : Accès et voirie

Les lots seront desservis par la voie interne créée dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement, excepté pour :

- le lot 1 dont l'accès se fera directement depuis le rue du Stade,
- le lot 2 dont l'accès se fera directement depuis la voie communale située à l'Ouest.

Les accès aux lots devront respecter les règles définies au plan de composition d'ensemble et notamment les zones d'accès des véhicules au lot interdit.

► Article 4 : Desserte par les réseaux

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- Alimentation en eau potable :
Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot ou borne de branchement installée à l'intérieur du lot en limite d'espaces communs (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm
- Eaux usées :
Boîte de branchement installée en limite de chaque lot raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation de diamètre 160 mm avec départ de buse à l'intérieur du lot
- Eaux pluviales :
Chaque acquéreur devra prévoir sur son lot l'installation :
 - o soit d'un système de rétention avec une régulation du débit à 3 l/s/ha,
 - o soit d'un système d'infiltration (puisard, tranchée drainante...).Ces ouvrages pourront être couplés à une cuve de récupération permettant la réutilisation des eaux pluviales. Dans tous les cas, ces systèmes devront être adaptés au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol et à la réglementation en vigueur. Le trop-plein de ces ouvrages devra être raccordé à la boîte de branchement installée à l'intérieur de chaque lot et raccordé en gravitaire au collecteur principal avec une canalisation de diamètre 160 mm.
- Electricité :
Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains
- Téléphone :
Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

► Article 5 : Caractéristiques des terrains

La forme et les surfaces des lots qui figurent au plan de composition d'ensemble ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

► Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble, sous réserve de respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules (article 12 du présent règlement).

► **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées dans les zones d'implantation des constructions du plan de composition d'ensemble, à l'exception des dépendances qui pourront se trouver dans les secteurs non constructibles.

► **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur

► **Article 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur. Toutefois, les acquéreurs des lots ou parties de lots situés en zone 1AUa devront respecter la surface d'imperméabilisation maximale autorisée définie en annexe I.

► **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

► **Article 11 : Aspect extérieur**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

LES CLOTURES

11-1 Clôtures en limite d'espaces communs du lotissement et d'emprise publique (hors limite Nord des lots 5, 6, 7 et 8)

Les clôtures sur voie interne du lotissement et emprise publique (hors limite Nord des lots 5, 6, 7 et 8), lorsqu'elles existent, seront constituées d'une haie doublée ou non d'une clôture en grillage en arrière de la haie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Dans le cas d'une construction implantée en limite de voie, la clôture pourra être également constituée d'un mur d'une hauteur maximum de 1,50 mètre dans le prolongement de la construction.

11-2 Clôtures en limite Nord des lots 5, 6, 7 et 8

Les clôtures en limite Nord des lots 5, 6, 7 et 8, lorsqu'elles existent, seront constituées d'une clôture en grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en arrière du talus arboré existant ou à créer (cf règles imposées au plan de composition d'ensemble).

11-3 Clôtures en limites séparatives

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur

LES VEGETAUX A CHOISIR POUR LES HAIES

Dans un jardin, la haie peut prendre plusieurs formes selon les besoins et son emplacement : Limiter la propriété, cadrer l'entrée, masquer une vue, apporter des couleurs et parfums... Voici quatre « morceaux » de haies pour vous aider à concevoir votre jardin et ses limites.

La haie taillée de feuillus

Une haie légère qui varie au fil des saisons

Jouant un rôle d'écran et de limite de propriété, cette haie à l'avantage d'avoir un feuillage léger, avec des teintes qui changent à l'automne et au printemps (essences caduques), intégrant ainsi un peu plus le jardin dans son environnement naturel. Certaines essences, comme le charme et le hêtre, ont une particularité à retenir : leurs feuilles brunes restent accrochées aux branches pendant l'hiver, permettant de conserver une certaine intimité dans le jardin. Ne pas oublier que le charme et le hêtre sont des arbres ! Il faut donc les tailler tous les ans pour les garder en haie.

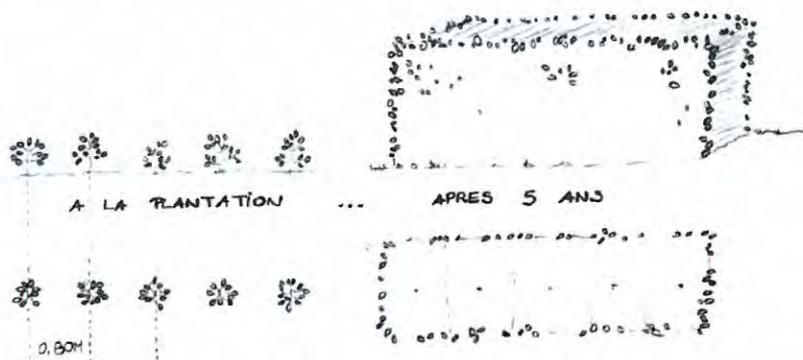
Quelques essences

Caduques

Charme
Hêtre
Erable champêtre
Epine-vinette

Persistantes

Chèvrefeuille arbusatif
Troène
Fusain
Buis



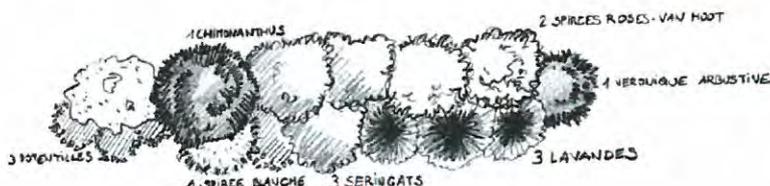
La haie libre

Fleurie et parfumée, elle anime rues et jardins

Pour un effet dense, les arbustes seront plantés sur deux lignes en quinconce. Jouer sur les hauteurs des divers arbustes et la largeur de la haie apporte un effet de variété. Pour donner un aspect plus naturel à l'ensemble, les arbustes peuvent être plantés par groupe de 3 ou 5. Pensez aux arbustes à floraison parfumée que vous placerez où vous pourrez vraiment en profiter : un groupe de groseilliers à fleurs près d'une fenêtre, une spirée près de l'entrée...

Quelques essences

Lilas
Hibiscus
Seringa
Cytise
Pommier
Viburnum Tinus
Eleagnus X Ebbeingei
Evodia
Consoude
Pottentille
Spirée



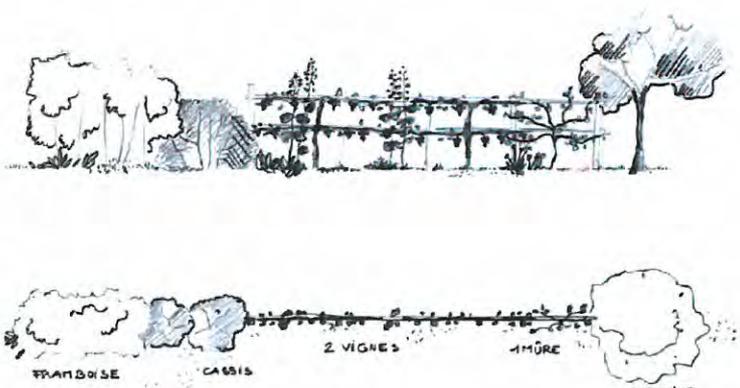
La haie fruitière

Pour savourer les fruits du jardin

Elle sépare sans isoler du regard. C'est une façon d'utiliser le fond de la parcelle, proche du potager, ou simplement sur les côtés du jardin. Les variations des saisons sont perceptibles par la floraison et la production des fruits. On peut facilement associer des arbustes avec d'autres espèces à palisser sur un support en bois ou des câbles métalliques, comme sur le schéma ci-dessous. Sur le plan pratique, cette haie demande peu d'entretien mais seulement une taille adaptée au fruitier. Un sol riche et frais assure une bonne fructification.

Quelques essences

Cassissier
Groseillier
Framboisier
Pommier
Poirier
Néflier
Mirabellier
Figuier
Vigne

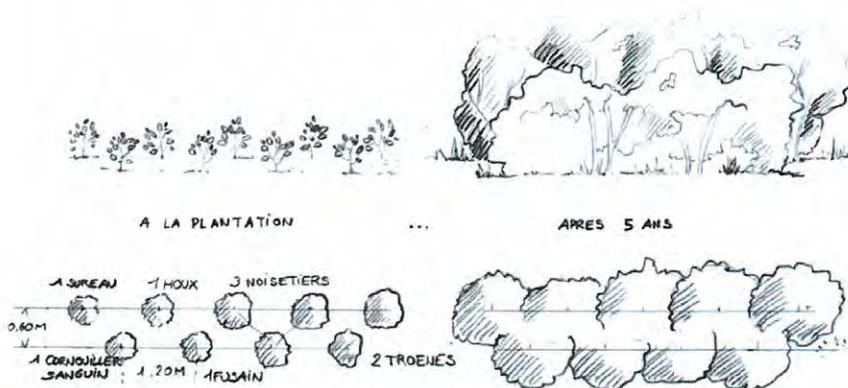


La haie bocagère

De par sa grande taille, on la réserve aux jardins de campagne ou aux grands terrains. Cette haie peut devenir un refuge et garde-manger pour de nombreux animaux (oiseaux, insectes, écureuils...), contribuant à maintenir une diversité écologique au sein du quartier. En privilégiant des espèces qui poussent dans la campagne alentours, vous assurez une transition douce entre votre maison et le paysage environnant. La haie bocagère demande très peu d'entretien et permet un petit approvisionnement de bois de chauffage.

Quelques essences

Noisetier en cépée
Châtaigner en cépée
Sureau
Aubépine
Prunellier
Houx
Cornouiller
Troène
Fusain
Cornus mas



Les essences suivantes ne sont pas admises pour les haies :
Laurier palme, thuyas, cyprès, épicéa, douglas

► **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Notamment, il devra être aménagé, par chaque acquéreur et à sa charge, au moins deux places de stationnement (y compris le garage ou car-port éventuel).

► **Réalisation d'espaces libres et de plantations**

Le talus arboré existant en limite Nord des lots 6, 7 et 8 devra être conservé et conforter le cas échéant. Un talus arboré devra être réalisé en limite Nord du lot 5, conformément au plan de composition d'ensemble.

Les aménagements extérieurs des lots privés ne devront pas imperméabiliser le sol plus que ce qui est autorisé pour les lots ou parties de lots situés en zone 1AUa (voir annexe I). Notamment, les accès aux lots et les allées devront être réalisés par un revêtement perméable : dalles alvéolées, dalles ou pavés à joints enherbés, gravillons, bande de roulement béton, etc... (liste non exhaustive).

► **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)**

La surface de plancher maximale autorisée est de 200 m² par lot.

ACCORDÉ

A Le Guerno,

Le 24 JAN 2014

Alain BOUTIER



ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES IMPERMEABILISEES

Lot	Imperméabilisation maximale autorisée pour les lots ou partie de lots situées en zone 1AUa (en m ²) ¹
1	60
2	55
3	170
4	100
5	170
6	170
7	170
8	200
TOTAL	1095

¹ La superficie d'imperméabilisation du lot résulte de l'application de coefficients propres à chaque type de surface. Ci-dessous sont précisés quelques exemples de coefficient d'imperméabilisation (ordre de grandeur) :

- bâti : 1,00 environ
- enrobé : 0,85-0,95 environ
- pelouse : 0,10 environ
- empierrement : 0,30-0,60 environ
- etc...

R EGLEMENT

- 18 Janvier 2019 -
- Demande de permis d'aménager modificatif : 12 Décembre 2019 -

L OTISSEMENT COMMUNAL « LE PRE AUX CHEVAUX »

**MODIFICATION D'UN PERMIS
DELIVRE EN COURS DE VALIDITE**

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES	3
▶ <i>OBJET</i>	3
▶ <i>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL</i>	3
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
▶ <i>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES</i>	4
▶ <i>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	4
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	5
▶ <i>ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</i>	5
▶ <i>ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	5
▶ <i>ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	5
▶ <i>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	5
▶ <i>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	6
▶ <i>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</i>	6
▶ <i>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL</i>	6
▶ <i>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i>	6
▶ <i>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</i>	6
▶ <i>ARTICLE 12 : STATIONNEMENT</i>	10
▶ <i>ARTICLE 13 : ESPACES RECREATIFS - PLANTATIONS</i>	10
▶ <i>ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER</i>	10
ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SUPERFICIES	11
ANNEXE II – DIMENSIONNEMENT DES PUISARDS.....	12

GENERALITES

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement communal « Le Pré aux Chevaux », en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Le Guerno.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement est situé sur des terrains dont les références cadastrales sont : Section ZM, numéros 58, 59, 69p, 77, 78, 79 et 81.

12 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs.

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

► **Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

Un seul logement par lot est autorisé, excepté pour les lots 4 et 12 qui sont destinés à l'implantation d'au moins 2 logements chacun.

► **Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► **Article 3 : Accès et voirie**

Les lots seront desservis par les voies internes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement.

Les accès aux lots devront respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble.

Pour les lots 1 à 3 et 5 à 11, les accès aux lots seront exclusivement déterminés par des enclaves privatives non closes en façade de voie dont les dimensions minimales sont 5 mètres de large par 5 mètres de profondeur.

► **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- Alimentation en eau potable :
Borne de façade ou citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm
- Eaux usées :
Boîte de branchement installée en limite de chaque lot raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation de diamètre 160 mm avec départ de buse à l'intérieur du lot
- Eaux pluviales :
Les acquéreurs des lots devront installer, à leur charge, un ouvrage d'infiltration (cf. description en annexe 2) pour la gestion des eaux pluviales de leurs lots. Cet ouvrage pourra éventuellement être couplé à une cuve de récupération (avec système de pompe conforme à la réglementation en vigueur) qui permettra la réutilisation des eaux pluviales en respectant la réglementation en vigueur. Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
Le trop-plein pourra être raccordé au fil d'eau de la voirie ou des espaces communs. Aucun branchement en attente ne sera prévu par le lotisseur.
- Electricité :
Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains
- Téléphone :
Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

► **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

La forme des lots qui figure au plan de composition d'ensemble et les superficies définies au tableau en annexe I ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

► **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble, sous réserve de respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules (articles 3 et 12 du présent règlement).

Le lotissement a été conçu pour que les maisons aient un maximum de terrain au Sud afin de favoriser les apports solaires.

L'implantation des constructions devra respecter les règles suivantes indiquées au plan de composition d'ensemble :

- Alignement obligatoire du volume principal de la construction
- Accroche obligatoire du volume principal de la construction sur sa plus grande longueur
- La plus grande longueur du volume principal de la construction devra suivre les flèches indiquées au plan de composition d'ensemble
- Pour les lots 5-6-10-11 : La zone d'accroche obligatoire du volume principal de la construction sur sa plus grande longueur (soit en limite Nord du lot, soit à 3m00 maximum de cette limite).

► **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble.

► **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

► **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet

► **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

► **Article 11 : Aspect extérieur**

11.1 Volumétrie

- Les constructions principales seront constituées de volumes simples sans multiplier les volumes secondaires.
- Le volume principal de la maison devra être plus long que large.
- Les volumes compacts seront privilégiés pour favoriser la performance énergétique des bâtiments. Moins il y a de décroché, plus la maison est performante et moins elle coûte chère.
- Les pignons seront droits et leurs largeurs seront comprises entre 7m00 et 8m00.

11.2 Toiture

Les toitures devront être simples en limitant au maximum la multiplicité des toitures.

Le volume principal sera à deux pentes symétriques, avec une pente comprise entre 40° et 45°.

Sont interdits :

- les toits à 4 pentes,
- les toits arrondis,
- les toits plats sur le volume principal de la construction,
- les toits à une pente sur le volume principal de la construction,
- les châssis de toit côté voie (seules les lucarnes seront autorisées sur voie - voir article 11.3)

11.3 Ouvertures

11.3.1 Ouvertures en façade

Sur le volume principal de la maison les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Sur les volumes secondaires les baies sont autorisées.

Favoriser les menuiseries de couleur foncée (sans obligation de n'avoir que des couleurs foncées). Plus elles sont foncées, plus elles sont discrètes.

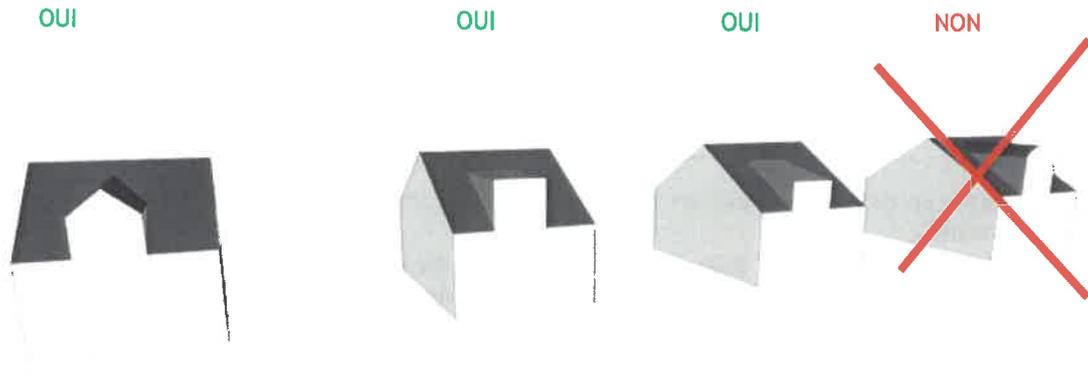
Sont interdits :

- Les volets roulant sur voie en PVC, sauf s'ils sont combinés avec des volets battant ou coulissant.

11.3.2 Ouvertures en toiture

Sont interdits :

- les châssis de toit côté voie (seules les lucarnes seront autorisées sur voie),
- les lucarnes de formes arrondies.



11.4 Matériaux

11.4.1 Le PVC

Le PVC est interdit dans la construction pour :

- les volets battants,
- les bardages,
- les portes de garages,
- les portails,
- les clôtures,
- les gouttières,
- les descentes d'eaux pluviales,
- les garde-corps.

Sont acceptés :

- les volets roulant PVC qui ne sont pas sur voie,
- le bardage composite,
- les panneaux composites,
- les menuiseries : favoriser les menuiseries en aluminium et en bois.

11.4.2 Matériaux de toitures

Sont interdits :

- les ardoises synthétiques,
- les tuiles noires,
- les bacs acier gris anthracite ou métallique sur les volumes principaux.

11.4.3 Les portes d'entrée

Les portes d'entrée devront être de la même couleur que l'ensemble des menuiseries.

Sont interdits :

- les hublots,

- les portes d'entrée fantaisies (les portes avec des dessins, avec des ouvertures vitrées en forme de lunes...).

Sont acceptées :

- les portes d'entrée vitrées clair ou translucide
- les portes d'entrée pleines,
- les portes avec un vitrage rectangulaire.

11.4.4 Matériaux de façade

Sont interdits :

- les bardages en bois peint. Seuls les bardages laissés naturel ou teintés à l'huile au brou de noix ou lasurés sont acceptés.
- les placages de pierre ou de briques. Si pierre il y a, elle devra être en granit de couleur beige sur l'ensemble de la façade et devra être montée avec un appareillage similaire aux longères locales.

Sont acceptés :

- les bardages laissés naturel ou teintés à l'huile au brou de noix ou lasurés sont acceptés.
- les enduits,
- les matériaux composites, bacs aciers... sur les volumes secondaires uniquement.

11.5 Abris de jardins

Les abris de jardin devront être en bardage bois naturel pose verticale.

11.6 Clôtures

11.6.1 Clôtures en limite d'espaces communs du lotissement

Les clôtures sur espaces communs du lotissement, lorsqu'elles existent, seront constituées d'une haie doublée ou non d'une clôture en grillage en arrière de la haie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Dans le cas d'une construction implantée en limite d'espaces communs, la clôture pourra être également constituée d'un mur (enduit ou en pierres) d'une hauteur maximum de 1,50 mètre dans le prolongement de la construction.

11.6.2 Clôtures en limites séparatives (entre les lots ou en limite du périmètre du lotissement).

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

11.6.3 Les végétaux à choisir pour les haies

Dans un jardin, la haie peut prendre plusieurs formes selon les besoins et son emplacement : Limiter la propriété, cadrer l'entrée, masquer une vue, apporter des couleurs et parfums... Voici quatre « morceaux » de haies pour vous aider à concevoir votre jardin et ses limites.

La haie taillée de feuillus

Une haie légère qui varie au fil des saisons

Jouant un rôle d'écran et de limite de propriété, cette haie a l'avantage d'avoir un feuillage léger, avec des teintes qui changent à l'automne et au printemps (essences caduques), intégrant ainsi un peu plus le jardin dans son environnement naturel. Certaines essences, comme le charme et le hêtre, ont une particularité à retenir : leurs feuilles brunes restent accrochées aux branches pendant l'hiver, permettant de conserver une certaine intimité dans le jardin. Ne pas oublier que le charme et le hêtre sont des arbres ! Il faut donc les tailler tous les ans pour les garder en haie.

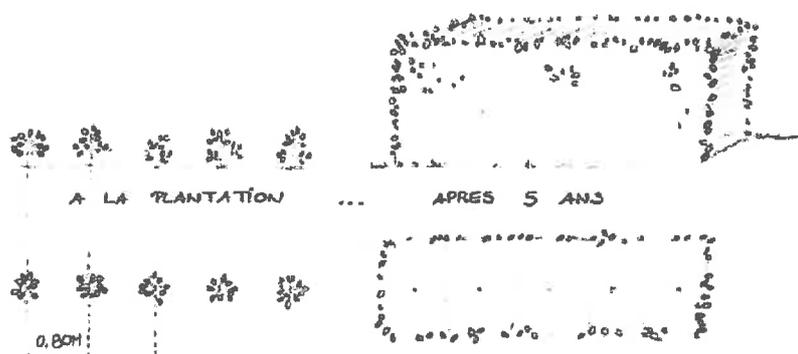
Quelques essences

Caducues

Charme
Hêtre
Erable champêtre
Epine-vinette

Persistantes

Chèvrefeuille arbustif
Troène
Fusain
Buis



La haie libre

Fleurie et parfumée, elle anime rues et jardins

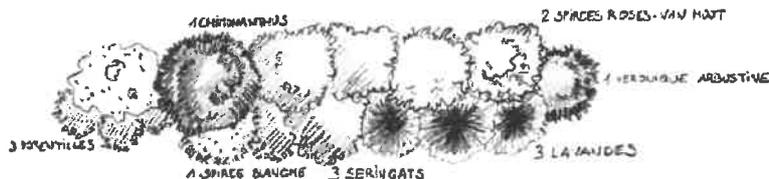
Pour un effet dense, les arbustes seront plantés sur deux lignes en quinconce. Jouer sur les hauteurs des divers arbustes et la largeur de la haie apporte un effet de variété. Pour donner un aspect plus naturel à l'ensemble, les arbustes peuvent être plantés par groupe de 3 ou 5. Pensez aux arbustes à floraison parfumée que vous placerez où vous pourrez vraiment en profiter : un groupe de groseilliers à fleurs près d'une fenêtre, une spirée près de l'entrée...

Quelques essences

Lilas
Hibiscus
Seringa
Cytise
Pommier
Viburnum Tinus
Eleagnus X Ebbeingei
Evodia
Consoude
Pottentille
Spirée



APRES 5 ANS



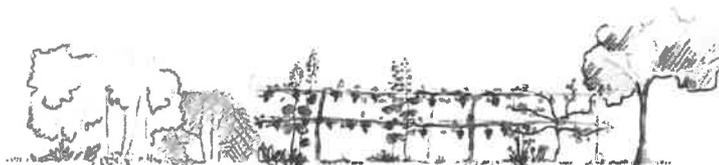
La haie fruitière

Pour savourer les fruits du jardin

Elle sépare sans isoler du regard. C'est une façon d'utiliser le fond de la parcelle, proche du potager, ou simplement sur les côtés du jardin. Les variations des saisons sont perceptibles par la floraison et la production des fruits. On peut facilement associer des arbustes avec d'autres espèces à palisser sur un support en bois ou des câbles métalliques, comme sur le schéma ci-dessous. Sur le plan pratique, cette haie demande peu d'entretien mais seulement une taille adaptée au fruitier. Un sol riche et frais assure une bonne fructification.

Quelques essences

Cassissier
Groseillier
Framboisier
Pommier
Poirier
Néflier
Mirabellier
Figuier
Vigne

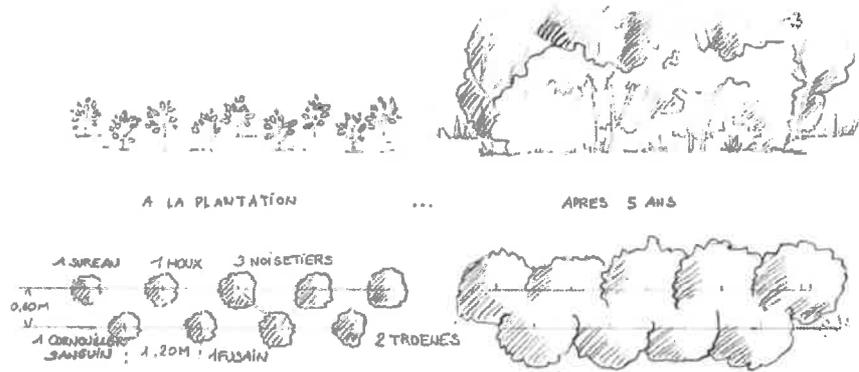


La haie bocagère

De par sa grande taille, on la réserve aux jardins de campagne ou aux grands terrains. Cette haie peut devenir un refuge et garde-manger pour de nombreux animaux (oiseaux, insectes, écureuils...), contribuant à maintenir une diversité écologique au sein du quartier. En privilégiant des espèces qui poussent dans la campagne alentours, vous assurez une transition douce entre votre maison et le paysage environnant. La haie bocagère demande très peu d'entretien et permet un petit approvisionnement de bois de chauffage.

Quelques essences

Noisetier en cépée
Châtaigner en cépée
Sureau
Aubépine
Prunellier
Houx
Cornouiller
Troène
Fusain
Cornus mas



Les essences suivantes ne sont pas admises pour les haies :

Laurier palme, thuyas, cyprès, épicéa, douglas.

► **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les lots 1 à 3 et 5 à 11, il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge, au moins deux places de stationnement non closes et jointives, en plus du garage couvert éventuel.

Les lots 4 et 12 devront respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

► **Article 13 : Espaces récréatifs - plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

► **Article 14 : Surface de plancher**

La surface de plancher maximale autorisée est définie dans le tableau de répartition des superficies à l'annexe I.

ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SUPERFICIES

Lot	Superficie (en m²)	Surface de plancher maximale autorisée (en m²)
1	770	200
2	800	200
3	790	200
4	609	300
5	515	150
6	444	150
7	380	130
8	416	130
9	360	130
10	549	150
11	406	130
12	634	300
TOTAL	6673	2170

Nota : Les superficies ne seront définitives qu'après mesurage et bornage.

ANNEXE II – DIMENSIONNEMENT DES PUISARDS

Sur l'opération projetée les acquéreurs auront l'obligation de réaliser un puits d'infiltration ou équivalent sur l'emprise de leur lot. L'emplacement et les caractéristiques techniques de l'ouvrage devront être précisés dans le dossier de demande de permis de construire.

• Principe :

Le puisard est un ouvrage de rétention des eaux pluviales qui va permettre le rejet régulé des eaux de ruissellement au sol par infiltration progressive. Les gouttières et avaloirs collectant les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées de la parcelle y sont raccordés par des canalisations.

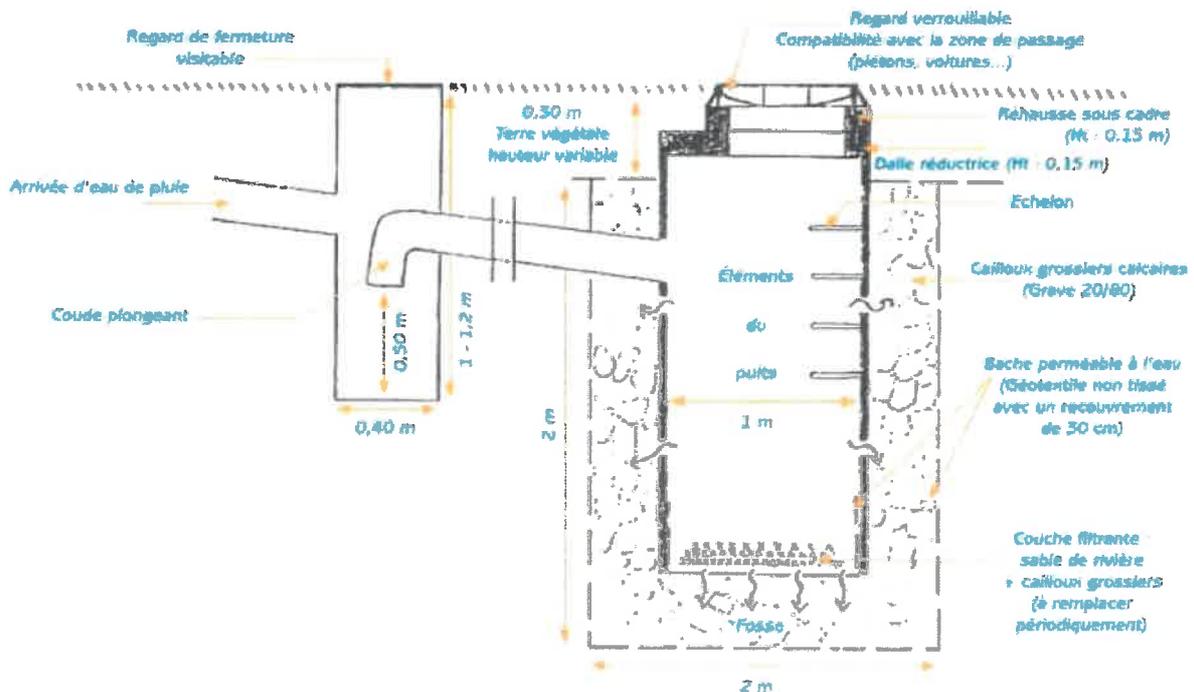
Le puisard est constitué :

- D'un regard béton percé de diamètre $\varnothing 1000$ mm, de profondeur variable en fonction du volume de rétention requis, fermé par un tampon. Une échelle permet de descendre dans l'ouvrage au besoin pour son entretien.
- D'un massif drainant entourant le puisard, le plus souvent constitué de graves type 20/80, contenu dans un géotextile. Ses dimensions varient en fonction du volume de rétention requis. D'une manière générale, on considère pour le massif drainant un coefficient de vide de 30% qui va déterminer son volume utile.
- D'une surverse évacuant le trop-plein soit au réseau, soit vers le milieu naturel.

Le schéma suivant présente le principe de fonctionnement d'un puisard (source : ADOPTA). Toutefois, les côtes des ouvrages doivent être adaptées en fonction des surfaces imperméabilisées.

PUISARD DE DÉCANTATION

PUITS D'INFILTRATION



• Dimensionnement :

Le dimensionnement des puisards tient compte de 2 paramètres :

- La lame d'eau précipitée pour un événement pluvieux d'occurrence décennale.
- La surface active : ceci correspond à la somme des surfaces de toiture, de terrasses et de stationnement en enrobé ou tout autre matériau imperméable sur la parcelle.
-

Le volume utile du puisard correspond au produit de ces 2 paramètres. Le tableau suivant détaille à titre d'exemple le volume requis et le dimensionnement du puisard en fonction des surfaces imperméabilisées :

Surfaces imperméabilisées	Volume de rétention requis	Profondeur requise	Diamètre requis (massif drainant compris)
80 m ²	2,48 m ³	2,00 m	2,30 m
100 m ²	3,10 m ³	2,00 m	2,60 m
120 m ²	3,72 m ³	2,00 m	2,90 m
150 m ²	4,65 m ³	2,00 m	3,20 m

La capacité d'infiltration des sols détermine le temps de vidange de l'ouvrage d'infiltration mais n'agit pas substantiellement sur le dimensionnement du puisard dès lors que la perméabilité est acceptable. Dans l'hypothèse pénalisante d'une infiltration faible (10 µ/s), le temps de vidange pour un lot présentant 150 m² de surface active sera de 47 heures environ. A titre de comparaison, il est couramment estimé qu'un puisard doit présenter un temps de vidange de 48 heures pour pouvoir gérer efficacement 2 évènements pluvieux importants rapprochés.

• Préconisations de réalisation

Conception :

Le puisard doit être situé au point bas du terrain afin de recueillir l'ensemble des eaux ruisselant sur les surfaces imperméabilisées.

L'accès au puisard doit être sécurisé : un regard en fonte lourde verrouillé est à préconiser afin de fermer l'ouvrage. Une échelle doit être mise en place dans l'ouvrage afin de faciliter son entretien et de limiter les risques.

Eviter la proximité des végétaux aux systèmes racinaires développés, lesquels pourraient dégrader l'ouvrage et limiter son efficacité.

Faire appel à un professionnel afin de concevoir un ouvrage durable et répondant aux règles de sécurité.

Entretien :

Le puisard doit être nettoyé 2 fois par an (évacuation des déchets notamment végétaux accumulés au fond du regard).

Renouveler le massif filtrant dès lors que de l'eau demeure dans le puits 48 heures après une pluie.

• Coût :

Le coût d'un puisard fourni et posé dépend de son volume. Compter entre 1 500 € et 2 000 € TTC.