



COMMUNE DE
PLÉLAN LE GRAND (35)

**AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT
COMMUNAL « LE CLOS DES ORMES »**

règlement de lotissement

SOMMAIRE

I. Le projet de lotissement p.3

plan de composition du lotissement p.3

2. Types d'occupation des sols p.4

2.1. Types d'occupation des sols interdits p.4

2.2. Types d'occupation des sols autorisés p.4

3. Voirie et accès des lots p.4

4. Frontage p.4

5. Desserte par les réseaux p.5

6. Surface et forme des terrains p.5

7. Adaptation au terrain p.5

8. Implantation des constructions p.5

8.1. Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques p.5

8.2. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives latérales p.6

8.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot p.6

9. Emprise au sol et possibilités de constructibilité maximales p.6

10. Hauteur des constructions p.6

II. Aspect et performances des constructions p.7

11.1. Aspect général p.7

11.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions p.7

11.3. Les volumes p.8

11.4. Les teintes p.8

11.5. Les toitures p.8

11.6. Les matériaux de façades p.9

11.7. Les ouvertures p.9

11.8. Les abris pour véhicules légers p.9

11.9. Autres équipements et installations p.10

12. Clôtures p.10

12.1. Aspect général p.10

12.2. Clôtures entre espace public et espace privé au niveau du frontage p.11

12.3. Clôtures entre parcelles privatives au niveau du frontage p.11

12.4. Clôtures entre espace public et espace privé en limites latérales p.11

12.5. Clôtures entre parcelles privatives et le long de la rue des Ormes p.12

12.6. Clôtures entre façade principale et limite latérale p.12

13. Espaces libres et plantations p.12

14. Suivi et avis du projet p.12

ANNEXE p.13

Le contenu des articles ci-dessous vient compléter, voire se substituer à celui du règlement du PLUI en vigueur, en l'occurrence la zone UE1 du PLUI de Brocéliande Communauté approuvé en juin 2021.

Il précise les prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et techniques à respecter en vue d'aménager qualitativement et durablement le lotissement *Clos des Ormes* et de chacun de ses lots.

Tout projet de construction devra recevoir l'avis de l'architecte-urbaniste, coordinateur, en accord avec la maîtrise d'ouvrage, avant le dépôt du permis de construire.

I. Le projet de lotissement

L'aménagement du lotissement *Clos des Ormes* s'inscrit pleinement dans le projet de redynamisation de la commune. Le site, situé dans le tissu ancien, est attractif par ses multiples proximités (groupe scolaire, commerces, chemins de randonnée vers Brocéliande, ...) et par sa forte valeur patrimoniale et paysagère. La commune de Plélan le Grand souhaite y réaliser une opération d'aménagement exemplaire pour accueillir de nouveaux habitants dans sa centralité.

Le lotissement prend place entre la rue des Forges et la rue des Ormes, sur une ancienne parcelle agricole d'une surface d'environ 3000 m², mitoyenne du Presbytère, de sa cour et de son jardin.

Les caractéristiques de l'aménagement du lotissement répondent à des objectifs d'aménagement durable du territoire plélanais et de contribution à la valorisation de son patrimoine, qu'il soit naturel ou construit :

- Aménagement en cohérence avec le tissu ancien et paysager dans lequel le projet s'inscrit.
- Valorisation des murs en pierres existants.
- Réutilisation ou valorisation des matériaux présents sur site.
- Optimisation de la place de la voiture et perméabilité des sols.
- Gestion de l'éclairage économe.
- Emprises constructibles prenant en compte l'orientation bioclimatique et favorisant la compacité.
- Travail qualitatif du lien entre les espaces publics et privés.
- Prescriptions architecturales et paysagères pédagogiques et incitatives (éco matériau, économie d'énergie, biodiversité...).

-...

La définition de l'implantation des constructions, de leur orientation, de leur architecture, de la place laissée aux sols ouverts et à la végétation, de leur inscription harmonieuse dans l'environnement traduit l'ambition de ce lotissement qu'il conviendra de décliner dans l'aménagement de chaque lot et l'architecture de chaque projet.

Dans le cadre de ce règlement, certains lots auront des prescriptions propres à leur situation ou leur mitoyenneté.

plan de composition du lotissement



2. Types d'occupation des sols

2.1. Types d'occupation des sols interdits

Se référer aux articles 1.1.1 et 1.1.2 de la zone UE1 du PLUI.

2.2. Types d'occupation des sols autorisés

Le lotissement est destiné à accueillir de l'habitat individuel.

Il comprend :

- 6 lots (n°1 à n°6) pour lesquels il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.
- 1 lot (n°7), réservé, pour lequel pourront être autorisés un à deux logements.

Une seule division sera autorisée.

Les constructions seront à usage unique d'habitation.

3. Voirie et accès des lots

L'accès unique au lotissement se fera depuis la rue des Ormes. Une voie partagée desservira, en impasse, l'ensemble des lots. Elle sera dénommée «impasse du Presbytère». Les lots n°1,2 et 7 seront desservis par le Sud, les lots n°3, 4, 5 et 6 par le Nord.

Les accès de chaque lot se feront conformément aux indications portées par le plan de composition. Le stationnement résidentiel se fera exclusivement sur la parcelle.

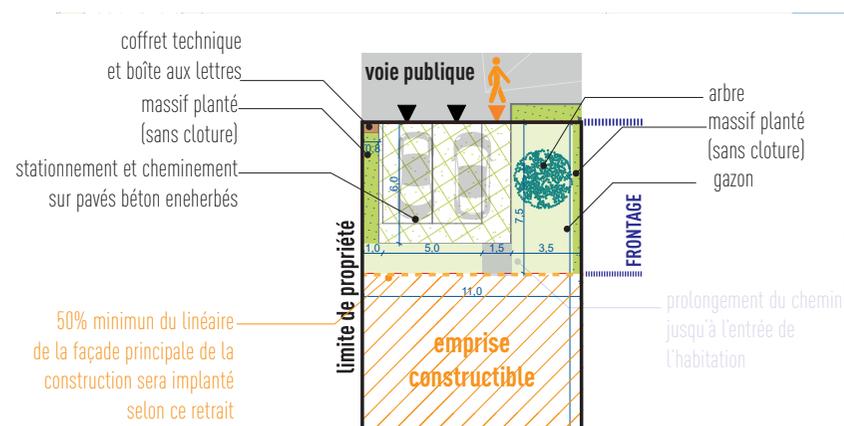
Les accès et stationnement se feront par un espace dédié, le frontage, détaillé dans l'article suivant. Pour le lot n°7, l'accès et les stationnements potentiels pour deux habitations seront à prévoir.

En complément, 5 places de stationnement « visiteurs » sont aménagées au sein du lotissement. Le stationnement résidentiel n'y est pas autorisé.

Une aire de collecte des bacs individuels sera réalisée en entrée de lotissement. Hors jour de collecte, les bacs devront être stockés sur la parcelle privative.

4. Frontage

Un frontage de 7,5 mètres de profondeur et de la largeur du lot en limite avec l'espace public sera aménagé par les acquéreurs de chaque lot conformément aux prescriptions détaillées ci-après. Ce seuil ouvert, entre la voie publique et la future construction, sera compris dans la surface cessible, son statut et usages seront privatifs. Cependant, une obligation d'entretien et de respect des préconisations quantitatives et qualitatives sera exigée pour les futurs acquéreurs et détaillée dans les différents articles à suivre.

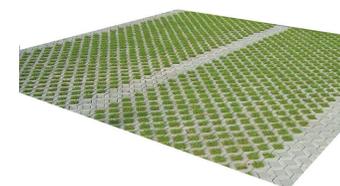


Pour les lots n°1 à 6 : conformément au plan de composition du frontage, l'accès au lot se fera sur un espace réservé de 6,5 mètres*6 mètres, prévu pour le stationnement de deux véhicules et un cheminement piéton.

Pour le lot n°7 : conformément au plan de composition, l'aménagement se fera sur le même principe que les lots n°1 à 6 et devra considérer la possible division en deux lots tout en limitant l'emprise des espaces circulés et stationnement au sein de la parcelle.

Dans tous les cas, le sol sera aménagé en pavés béton enherbés pour les emprises de stationnement et en pavés béton pour le cheminement piéton libre.

Type de revêtement mis en œuvre:



Le prolongement des pavés permettra également la continuité du cheminement piéton vers l'accès à l'habitation.

Des massifs et haies seront plantés en limite séparative conformément à l'article 13 du présent règlement. Le reste de la surface sera engazonné.

En limite de propriété, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et numérotations seront fournis et installés lors des travaux de finition de lotissement pour chaque lot selon le modèle joint.

Ils devront être maintenus et entretenus par les acquéreurs.

Type d'équipement fourni :



Il sera interdit de laver tout véhicule sur la voie publique. Le lavage à l'eau claire ou directement issue de la récupération des eaux pluviales sera autorisée sur les aires privatives.

5. Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de télécom.

Ces réseaux seront raccordés, au niveau d'un coffret technique situé en limite de propriété, conformément au plan de composition et à l'article précédent.

6. Surface et forme des terrains

Les lots seront conformes au plan de composition. La largeur minimale de la parcelle sera de 11 mètres en limite de voie.

La réunion de plusieurs lots est interdite. De même, la subdivision des lots n°1 à 6 est interdite. A titre indicatif, les surfaces des lots seraient les suivantes, sous réserve du bornage définitif par un géomètre :

LOT 1: env. 367 m²

LOT 2: env. 366 m²

LOT 3: env. 382 m²

LOT 4: env. 364 m²

LOT 5: env. 357 m²

LOT 6: env. 357 m²

LOT 7: env. 656 m² (réservé)

7. Adaptation au terrain

L'architecture des constructions intégrera les contraintes du terrain et de sa topographie naturelle. En conséquence les mouvements de terrain (déblais et remblais) seront à minimiser et à optimiser. Les terres excavées seront réutilisées pour les aménagements des espaces extérieurs.

Dans la mesure du possible, le terrain naturel doit être rétabli avec ses anciens niveaux après encastrement des volumes bâtis.

Pour les lots n°3 et n°7 pouvant présenter des différences de niveaux à proximité de leur limite Ouest, ces différences devront être traitées par un talus végétalisé dont la pente respectera un rapport 3/1. Les ouvrages en maçonnerie ou bâches plastiques y seront interdits.



8. Implantation des constructions

8.1. Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Toute construction (constructions principales, annexes...) sera implantée dans les emprises constructibles figurées au plan de composition.

Pour les lots n°1 à 6, un recul minimal de 7,5 mètres par rapport à la voie d'accès est imposé. Ce retrait correspond aux principes du frontage précédemment cité et illustré à l'article 4 du présent règlement.

Pour les lots n°3 à 6, à minima, 50% du linéaire de la façade principale devra s'implanter en alignement de ce retrait de 7,5mètres.

Pour le lot n°7, un recul minimal de 6 mètres par rapport à la voie d'accès est imposé.

Spécifiquement pour les lots n°1,2 et 7, un retrait de 3 mètres minimum est exigé par rapport à la limite Nord de propriété afin de ne pas impacter le mur en pierres servant de soutènement entre les parcelles et la rue des Ormes. Des clôtures pourront être installées en retrait de cette limite, en fonction du nivellement du terrain naturel, pour éviter un éventuel risque de chute. Elles devront répondre aux obligations citées à l'article 12 du présent règlement et devront impérativement être mentionnées dans le dossier de demande de permis de construire.



RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES

Pour les lots n°1,2 et 7, une implantation au Nord de la parcelle pourra être privilégiée afin de profiter de l'ensoleillement sur la partie Sud.

8.2. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives latérales

Toute construction sera implantée dans les emprises constructibles figurées au plan de composition.

Lorsque les emprises autorisent la construction en limites séparatives et que la construction ne les joute pas, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

8.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Sur une même propriété, les constructions non jointives ne sont pas autorisées, dont notamment les abris de jardin.

9. Emprise au sol et possibilités de constructibilité maximales

Les emprises constructibles maximales des différents lots sont les suivantes :

LOT 1: 245 m²
LOT 2: 178 m²
LOT 3: 178 m²
LOT 4: 225 m²
LOT 5: 220 m²
LOT 6: 135 m²
LOT 7: 395 m²

L'implantation des constructions sur chaque parcelle devra privilégier la compacité, l'impact minimal sur le terrain naturel (dont topographie), la recherche de l'ensoleillement naturel, la limitation des vis-à-vis.

La surface de plancher maximale de la totalité du lotissement est portée à 1600m². La surface de plancher maximale de chaque lot doit être précisée dans l'attestation qui devra être fournie au dossier de demande de permis de construire dans la limite de la surface de plancher maximale du lotissement.

Les surfaces de plancher maximales des différents lots sont les suivantes :

LOT 1: 200 m²
LOT 2: 200 m²
LOT 3: 200 m²
LOT 4: 200 m²
LOT 5: 200 m²
LOT 6: 100 m²
LOT 7: 400 m²

10. Hauteur des constructions

Pour des raisons d'utilisation rationnelle des terrains et de performance énergétique des constructions, les constructions en R+1 seront privilégiées aux constructions de plain-pied.

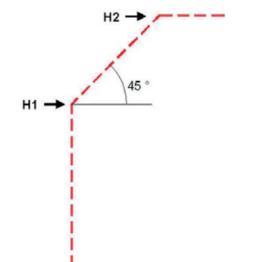
Si la construction est exclusivement de plain-pied, les combles seront obligatoirement aménageables.

Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions principales devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par l'application simultanée :

- D'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur

maximale H1 à compter du terrain naturel moyen avant travaux sous l'emprise de la construction et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.

- Et d'une hauteur maximale H2 au point le plus haut de la construction.



source : règlement littéral du PLUi

Pour le lotissement, H1 = 9mètres maximum et H2 = 14 mètres maximum.

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1+comble. Le comble ne pouvant dépasser un niveau.

La hauteur de toute construction devra s'inscrire en harmonie avec celle des constructions mitoyennes.

II. Aspect et performances des constructions

11.1. Aspect général

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant sa bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte des caractères du site dans lequel il s'inscrit, et notamment du caractère patrimonial du site du Presbytère et de la végétation existante.

Les constructions seront associées à la recherche de qualité environnementale, économie d'énergie et des ressources. La qualité recherchée visera aussi bien la volumétrie (dont toitures et ouvertures) que les matériaux et leur teinte ou les détails architecturaux. La performance énergétique, la sobriété et le confort en toute saison guideront les concepteurs dans les choix architecturaux.

De manière générale, les constructions devront être d'une conception simple et sobre, sans pastiches. L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que leur teinte devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les dispositifs techniques feront parties intégrantes de l'architecture.

Les projets ne se réalisant pas tous en même temps, Les concepteurs devront tenir compte des projets déjà connus ou en cours de réalisation.

11.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

La conception des constructions devra appliquer à minima la Réglementation Énergétique 2020 (RE2020). Elle devra notamment :

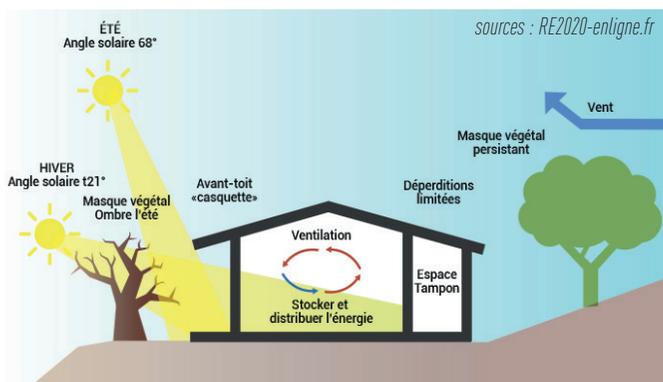
- Donner la priorité à la sobriété énergétique et à l'utilisation d'énergies moins carbonées.
- Diminuer l'impact carbone de la construction sur l'ensemble de son cycle de vie, en incitant à recourir plus fortement aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés.
- Garantir la fraîcheur des bâtiments en cas de fortes chaleurs (confort d'été).

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. Les panneaux solaires seront encastrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier leur fixation sur les autres façades que celles donnant sur la rue. L'implantation d'éolienne, quel que soit sa taille, est interdite.

La conception architecturale devra notamment :

- Favoriser les architectures compactes pour limiter les déperditions et optimiser l'ensoleillement.

- Adapter l'orientation des façades et la taille des ouvertures en fonction des orientations.
- Localiser les pièces en fonction des orientations.
- Favoriser la ventilation et l'éclairage naturels des pièces d'eau.
- Favoriser la ventilation naturelle de l'habitation et récupérer l'énergie sur les systèmes d'extraction.
- Utiliser un éclairage artificiel extérieur faisant appel à des sources économes en énergie, temporisé ou asservi à des détecteurs de présence.



source : RE2020-enligne.fr

Les éléments techniques extérieurs liés au fonctionnement de l'habitation devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique et devront être intégrés dans l'écriture architecturale du bâtiment, ou être masqués par un bardage en bois ou de la végétation.

11.3. Les volumes

Les habitations pourront être composées d'un unique volume ou de plusieurs volumes qui seront alors obligatoirement imbriqués. Le volume unique ou principal sera en R+1, ou bien de plain-pied avec des combles aménageables.

Le ou les éventuels volumes secondaires seront d'un seul niveau et jointif(s) au volume principal. La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Un décrochement ou une saillie d'une des façades sur moins de 1,5 mètre n'engendrera pas de décomposition du volume.

Les constructions d'annexes ou dépendances non jointives à la construction principale et hors de l'emprise constructible figurée au plan de composition ne sont pas autorisées (donc hors frontage également).

Ces espaces devront être intégrés dans l'architecture du volume principal ou secondaire.

11.4. Les teintes

Les teintes des matériaux devront s'harmoniser entre elles et s'intégrer au caractère patrimonial du secteur qu'il convient de valoriser. Quel que soit le matériau, les tons neutres (gris, beige...) et basés sur des teintes naturelles seront privilégiés. Les couleurs vives ainsi que les teintes de blanc sont proscrites.

Les teintes de blanc pourront être autorisées uniquement pour les menuiseries et volets.

Pour le traitement des façades en bois, si le choix ne se porte pas sur un vieillissement naturel, les produits destinés à maintenir la teinte naturelle ou à pré-vieillir seront privilégiés. Les lasures colorées sont proscrites.

11.5. Les toitures

La forme des toitures autorisée dépend de la volumétrie concernée (principale ou secondaire).

Le volume principal sera coiffé d'une toiture à deux pans. L'asymétrie y est autorisée. Ces toitures devront être réalisées en ardoises naturelles. Le zinc naturel ne pourra être autorisé que pour les pentes inférieures à 26%. Les matériaux devront être similaires sur les différents pans de toiture.

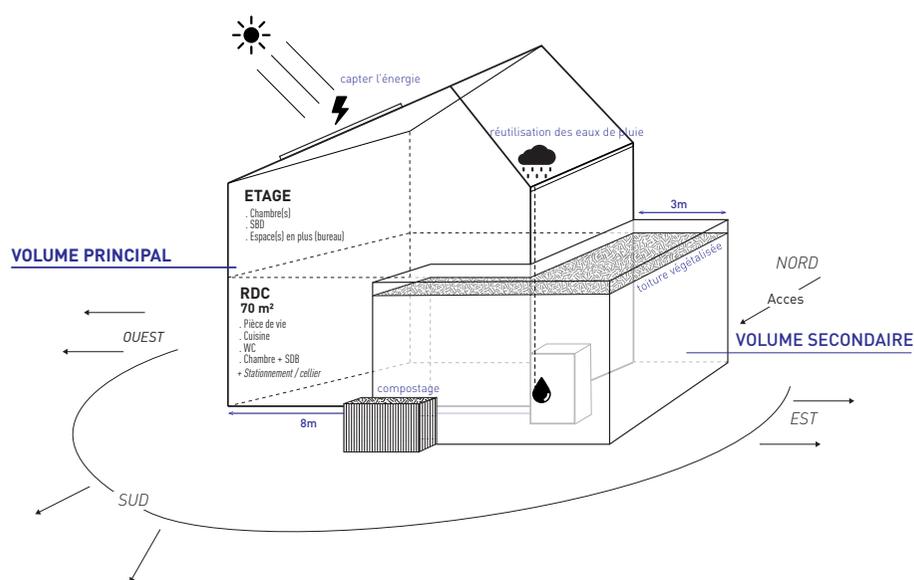
Les éventuels volumes secondaires pourront être réalisés en toiture terrasse ou à pente(s). Pour les parties de toiture terrasse non accessibles, elles seront de préférence végétalisées. Pour les parties accessibles, seules les teintes claires de revêtements et matériaux seront autorisées.

Les débords de toiture sont autorisés s'ils ont un rôle de protection solaire. Dans tous les cas, tous les matériaux d'imitation, type ardoises de synthèse et shingles, sont proscrits.

Les toitures devront intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, équipements techniques et/ou de production d'énergie. Les châssis de toitures seront posés encastrés et devront s'inscrire harmonieusement dans le pan de toiture.

Les descentes d'eau, chéneaux, planches de rives et sous face en PVC sont interdits. Leurs matériaux et coloris devront être en harmonie avec le reste de la construction.

La récupération des eaux de toiture sera recommandée. Les dispositifs de stockage aérien (type cuve) seront autorisés. Ils devront être parés d'un bardage bois ou avec les mêmes matériaux et qualités que la construction principale.



11.6. Les matériaux de façades

Ils pourront être de plusieurs natures :

- Maçonnerie avec enduit naturel.
- Maçonnerie de pierres naturelles.
- Bardage bois.
- Bardage ardoise.

Les bardages de type composite sont proscrits. L'emploi à nu de matériaux

destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux ne devront pas apparaître comme des touches ponctuelles sur les façades. Ils devront être en harmonie avec les autres matériaux et teintes de la construction.

Les éléments de gardes-corps, loggias, balcons ou toiture-terrasses seront discrets et en harmonie avec les matériaux de façade.

De manière générale, les constructions devront mettre en œuvre de manière privilégiée les matériaux produits localement afin de limiter les émissions de CO2 liées à leur transport.

Les différentes entrées/sorties des équipements techniques (chaudière, ventilation...) seront intégrées de manière discrète aux façades par leur localisation, dimensions, matériaux et coloris.



RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES

Le bois qui bénéficie d'une certification environnementale sera à privilégier. Une attention particulière sera portée à l'exposition uniforme des éléments de façades en bois aux intempéries afin d'éviter les différences de vieillissement et coulures.
Les parements en pierres privilégieront la pierre locale.

11.7. Les ouvertures

Les ouvertures seront dimensionnées et positionnées de manière à permettre l'équilibre entre l'ensoleillement naturel des espaces intérieurs, les apports solaires gratuits en hiver et la protection du rayonnement solaire direct en été.

Les huisseries seront en bois ou en métal laqué. Les fermetures, à battants ou coulissants, seront soit en bois soit en métal laqué, en harmonie avec les autres matériaux et teintes de la construction.

Les volets ou stores extérieurs seront de teinte identique à celle des menuiseries. Les coffres des dispositifs d'occultation ne pourront pas être visibles depuis l'extérieur.

11.8. Les abris pour véhicules légers

Les places de stationnement au niveau du frontage seront non-closes. Un abri pour véhicule léger pourra être autorisé au niveau de ces espaces. Il sera réalisé en pergola ou en ossature bois avec couverture à faible pente masquée par un bandeau bois. L'éventuel abri sera d'une largeur maximale de 6 mètres et d'une hauteur maximale de 3 mètres, ouvert sur les 4 côtés. L'accolement de deux abris ne sera pas autorisé.

Ils seront de facture contemporaine et obligatoirement réalisés en bois naturel.

Dans tous les cas, la réalisation de ces constructions sera soigneusement étudiée pour s'harmoniser avec le reste et nécessitera l'avis de l'architecte-urbaniste coordinateur du lotissement.

Pour le lot 7, le stationnement des véhicules pourra être autorisé au sein de la construction. L'allée entre l'accès et le stationnement clos devra être réalisée selon les préconisations applicables au frontage et décrites à l'article 4.

11.9. Autres équipements et installation

Des dispositifs de rétention et infiltration des eaux pluviales devront être prévus sur la parcelle pour limiter le débit de rejet dans les réseaux. Ces dispositifs pourront par exemple prendre la forme de toitures terrasses faisant office de régulateur d'eau pluviale ou de cuve de rétention. Ces dispositifs seront intégrés au plan de composition paysagère ou intégrés aux constructions (rétention par réservoir souple en vide sanitaire, cuve enterrée, cuve en bois extérieure...). Cette eau stockée sera obligatoirement utilisée pour l'arrosage des jardins et pourra aussi alimenter chasses d'eau et lave-linges dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Système de récupération des eaux de pluie:



Tous ces équipements tels que les cuves de récupération des eaux de pluie, les composteurs, les poulaillers devront s'intégrer harmonieusement.

Tous les éléments pré-cités devront impérativement être mentionnés dans le

dossier de demande de permis de construire. Les équipements extérieurs de type paraboles et antennes seront interdits.



RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES

Il sera recommandé de traiter par compostage sur place les déchets organiques ménagers et les déchets de jardin. Les composteurs en bois seront privilégiés.

Type de composteur autorisé :



12. Clôtures

12.1. Aspect général

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murets maçonnés en clôtures et soubassements béton sont interdits.

Si elles existent, les clôtures devront être constituées d'une haie composée d'essences variées ou bien d'un grillage métallique gris (pouvant être support de plantes grimpantes) ou d'une ganivelle en bois (de préférence en châtaigner). Elles devront répondre aux obligations décrites ci-après. Les dispositifs occultants du type lames ou canisses sont proscrits quel que soit le matériau.

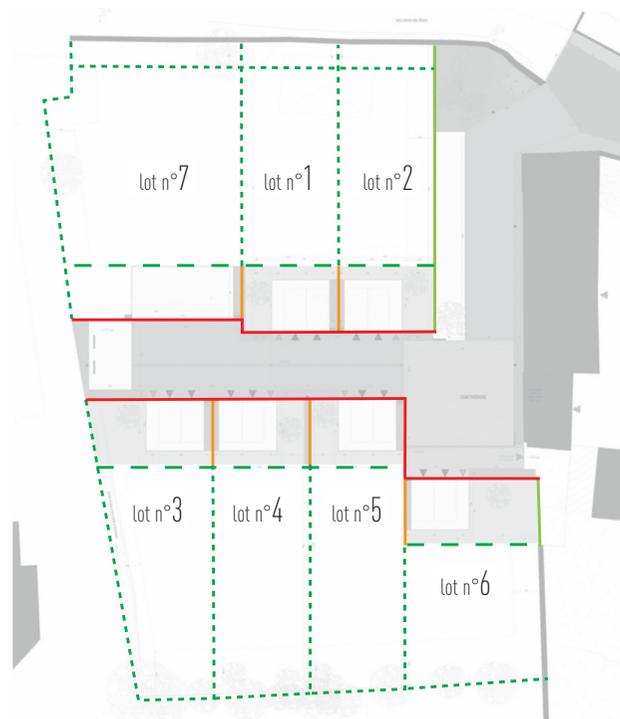
Type de clôture autorisée :



Seul le mur existant à l'Est du lot n°6 restera propriété communale. Pour les lots n°1, 2 et 7, le mur existant fera partie du lot privatif. Il devra en conséquence obligatoirement être entretenu afin qu'il ne se détériore pas. Il devra être reconstruit à l'identique si nécessaire. Aucune modification, aucune création de percements, ou fixation sur ces ouvrages ne sera autorisée.

Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences inscrites en annexe du présent règlement ou équivalente seront à privilégier. Le recours aux haies mono spécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme est proscrit tout comme la plantation d'espèces végétales considérées comme invasives.

Plan de repérage des différentes typologies de clôtures :



- 2. Clôtures entre espace public et espace privé au niveau du frontage
- 3. Clôtures entre parcelles privatives au niveau du frontage
- 4. Clôtures entre espace public et espace privé en limites latérales
- - - 5. Clôtures entre parcelles privatives et le long de la rue des Ormes
- - - 6. Clôtures entre façade principale et limite latérale

12.2. Clôtures entre espace public et espace privé au niveau du frontage

Elles ne sont pas autorisées.

12.3. Clôtures entre parcelles privatives au niveau du frontage

Elles ne sont pas autorisées. Une bande végétalisée sera réalisée et plantée. Elle devra être entretenue et maintenue dans son aspect et sa densité par les propriétaires.

La limite entre propriété pourra être matérialisée par une lisse au sol ou des pavés.

12.4. Clôtures entre espace public et espace privé en limites latérales

Spécifiquement pour le lot n°2, la clôture en limite Est sera pré-aménagée par la commune. D'une hauteur de 1,00m elle sera réalisée en lames de bois (type bastaing), en pose verticale, perpendiculaires à la limite et espacées de 40cm. Elle sera doublée d'un grillage métallique gris en partie arrière de la présente clôture. L'entretien de la clôture sera à la charge de la commune.

Type de clôture mise en œuvre :



Pour assurer la qualité de l'entrée du lotissement, les acquéreurs seront tenus de doubler cette clôture d'une haie arbustive et ce conformément aux exigences de l'article 13 du présent règlement. Les plantations seront réalisées à une distance minimale de 60cm de cette limite.

En complément et spécifiquement pour le lot n°6, la partie de la limite Est non close par le mur en pierres existant, pourra faire l'objet du même type d'aménagement.

12.5. Clôtures entre parcelles privatives et le long de la rue des Ormes

Les clôtures entre deux propriétés seront obligatoirement mitoyennes.
Les clôtures, facultatives, seront réalisées en grillage métallique gris ou ganivelle. L'ensemble ne pourra dépasser 1,2 mètre de hauteur.

L'implantation d'une clôture grillagée sera doublée d'une plantation arbustive en haie.

Pour créer ponctuellement un espace d'intimité, il pourra être autorisé la construction d'une palissade en bois à lames verticales, de teinte naturelle. La longueur maximale de la palissade sera de 4 mètres et sa hauteur de 1,80 mètre maximum.

Spécifiquement pour les lots n°1,2 et 7, un retrait de 3 mètres minimum est exigé par rapport à la limite Nord de propriété afin de ne pas impacter le mur en pierres servant de soutènement entre les parcelles et le chemin des Ormes. Des clôtures pourront être installées avec un retrait minimal de 1 mètre du mur existant, en fonction du nivellement du terrain naturel, pour éviter un éventuel risque de chute. Facultatives, elles seront réalisées en grillage métallique gris ou ganivelle. L'ensemble ne pourra dépasser 1,2 mètre de hauteur.

12.6. Clôtures entre façade principale et limite latérale

Dans le cas de clôture sur la largeur de la parcelle en prolongement de la façade principale, elles seront réalisées selon les mêmes obligations que celles entre limites séparatives. Les palissades sont interdites. Les portails et portillons seront en bois ou métal. Leur esthétique devra être en harmonie avec les matériaux de la construction et des éventuelles autres clôtures.

13. Espaces libres et plantations

Les espaces extérieurs feront l'objet d'un traitement soigné tout en restant sobres. Ils devront être pensés en lien étroit avec le bâti et en cohérence avec les espaces publics adjacents.



RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES

Les essences locales et arbres fruitiers seront privilégiés de même que les vivaces, les annuelles spontanées et les plantes d'intérêts apicoles qui participent à la biodiversité.

Il devra être aménagé un minimum de 40% de la surface du lot en espaces plantés/engazonnés (hors toiture végétalisée).

Les surfaces d'espaces verts aménagés au niveau du frontage pourront être considérées dans cette surface. Ces dernières comprennent notamment la plantation d'un arbre (cf. annexe palette végétale), des bandes végétales en limites latérales (cf. annexe palette végétale) et l'engazonnement de l'ensemble de la surface, hors aire de stationnement et de cheminement.

Les acquéreurs seront tenus de conserver et entretenir les aménagements paysagers mis en œuvre au niveau du frontage.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

La plantation de haies, massifs ou bosquets d'arbres pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des constructions.

Les plantations seront choisies pour leur adaptation au sol et climat local. Au moins trois essences différentes devront composer les haies.

Les surfaces extérieures non plantées ou engazonnées (allées, terrasses...) devront être aménagées avec des matériaux naturels, des revêtements ou ouvrages permettant de conserver la perméabilité des sols.

Spécifiquement pour les lots n°3 à 6, les acquéreurs seront tenus de conserver et entretenir la végétation existante dans la bande des 5 mètres au Sud de leur parcelle. Ils devront permettre l'entretien des arbres et arbustes des riverains des parcelles au Sud.

14. Suivi et avis du projet

Chaque projet devra être présenté à l'architecte coordinateur au stade de l'avant-projet dans le but d'échanges avec les concepteurs et acquéreurs sur la philosophie du lotissement, de l'architecture attendue (volumétrie, matériaux, coloris) et sur la cohérence avec les autres projets.

A la suite de cela et de l'approfondissement du projet, il devra être soumis à l'avis de l'architecte coordinateur et recevoir un avis favorable en préalable du dépôt de demande de permis de construire.

Outre les pièces obligatoires définies réglementairement, pour une meilleure compréhension du projet et son accompagnement, les documents suivants devront être transmis à l'architecte-urbaniste coordinateur :

- Les plans côtés dans les trois dimensions des différents niveaux de l'habitation.
- Les façades avec les traitements envisagés montrant les types de matériaux et coloris, les conduits d'eaux pluviales, les éléments intégrés en toiture...
- Les clôtures, portails, abris avec leur implantation et dessin précis.
- Le projet paysager.
- La synthèse de l'étude RE 2020.

ANNEXE

> Palette végétale préconisée pour les arbres du frontage :

Des essences fleuries de faibles hauteurs



Cerisier automnale
Prunus x subhirtella 'Autumnalis'



Pommier d'ornement
Malus 'Everest'



Sorbier à Wilford
Sorbus wilfordii

> Palette végétale préconisée pour les plantations des massifs :
arbustes et de vivaces fleuries au port léger



Hémérocalles / Lys d'un jour
Hemerocallis fulva 'Europa'



Tison de satan
Kniphofia rooperi



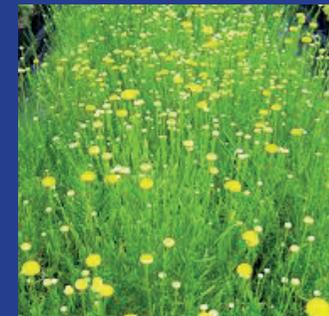
Crocsmia
Crocsmia x crocosmiiflora



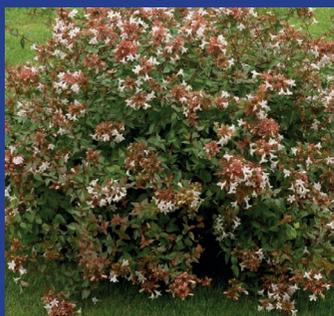
Origan commun compact
Origanum vulgare 'Compactum'



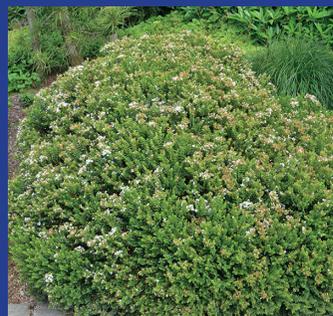
Verveine de Buenos-Air
Verbena bonariensis



Santoline
Santolina rosmarinifolia 'Lemon Fizz'



Abélia
Abelia grandiflora 'Sherwood'



Véronique arbustive
Hebe vernicosa



Rosier 'Celina'
Rosa Decorosiers Celina



Herbe aux écouvillons
Pennisetum alopecuroides



Roseau de Chine gracile
Miscanthus sinensis 'Gracillimus'



Coreopsis verticillé
Coreopsis verticillata 'Grandiflora'



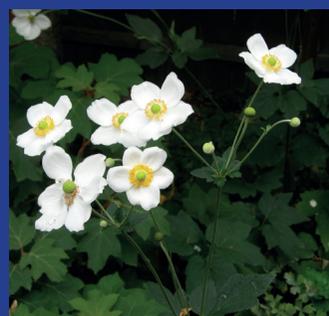
Rosier Opallia
Rosa Decorosiers Opalia



Geranium cendré
Geranium cinereum 'Ballerina'



Hortensia paniculé
Hydrangea paniculata 'Sparkling'



Anémone de Chine
Anemone x hybrida 'Honorine Jobert'



Calamagrostis
Calamagrostis acutiflora



Achillée mille-feuilles
Achillea millefolium 'Terracotta'

> Palette végétale préconisée pour les plantations de haies le long des clôtures mitoyennes :
arbustes à faible développement avec des floraisons et/ou des couleurs automnales remarquables



Abélia
Abelia grandiflora 'Sherwood'



Aronie à fruits noirs
Aronia melanocarpa 'Viking'



Arbuste aux bonbons
Callicarpa bodinieri 'Profusion'



Genêt rampant
*Cytisus kewensis*A



Fusain ailé nain
Euonymus alatus 'Compactus'



Houx boule à feuilles de buis
Ilex vomitoria 'nana'



Palommier
Gaultheria shallon



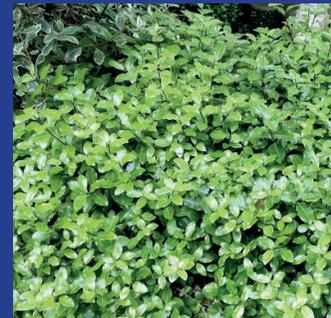
Genêt racemosa
Genista racemosa



Hortensia paniculé
Hydrangea paniculata 'Sparkling'



Pommier à fleurs
Malus sargentii 'Tina'



Pittosporum
Pittosporum 'Golf Ball'



Viorne
Viburnum utile