

Département du Finistère

## **COMMUNE DE LE TREVOUX**



## **LOTISSEMENT COMMUNAL « Résidence des Pommiers »**

**Règlement du lotissement**

Date : 18.12.2023

REGLEMENT  
Résidence des Pommiers

<p>MAÎTRE D'OUVRAGE :</p>  <p>Commune de Le Trévoux Mairie 2 rue de Bannalec 29380 Le Trévoux Tél. : 02 98 71 86 69 Mail : mairie@letrevoux.bzh</p>	<p>BUREAU D'ETUDES VRD:</p>  <p>ECR environnement 130 rue Paul Émile Victor 29470 PLOUGASTEL DAOULAS Tél. : 02 98 46 34 32 Mail : RLHenaff@ecr-environnement.com</p>	<p>PAYSAGISTE CONCEPTEUR :</p>  <p>AGPU Paysage &amp; Urbanisme 16 Avenue de Bretagne 44470 Mauves sur Loire Tél. : 02 28 23 61 88 Mail : a.abarnou@agpu.org</p>
--	---	---

<p>Cachet - Signature</p>		
		 <p>AGPU Paysage &amp; Urbanisme 16 Avenue de Bretagne 44470 Mauves-sur-Loire</p>



## NOTICE

### CONTEXTE

Le règlement d'urbanisme qui s'applique sur la commune du Trévoux est le PLUi de Quimperlé Communauté, approuvé et exécutoire depuis le 14 février 2023.

Le lotissement se trouve en zone 1AU du PLUi. Le règlement de la zone 1AU renvoie à l'**OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions** qui apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions.

Le projet comporte 32 logements, 26 Lots libres et 6 logements sociaux locatifs sur la parcelle dédiée N°0, correspondant aux 20% de logements sociaux demandés dans l'OAP du futur PLUi.

### Plan masse avec superficie des lots

Suggestion d'implantation (cf. plan PA9)



PARCELLE	SURFACE PARCELLE (en m <sup>2</sup> )	SURFACE PLANCHER MAXIMALE (en m <sup>2</sup> )
N°0	810	553
N°1	365	184
N°2	348	174
N°3	301	147
N°4	665	258
N°5	374	171
N°6	344	181
N°7	387	206
N°8	456	235
N°9	306	173
N°10	358	204
N°11	358	178
N°12	365	182
N°13	315	178
N°14	411	202
N°15	499	196
N°16	368	141
N°17	316	181
N°18	314	181
N°19	406	238
N°20	329	220
N°21	526	252
N°22	321	142
N°23	801	213
N°24	383	152
N°25	443	180
N°26	472	201
<b>TOTAL</b>	<b>11341</b>	<b>5523</b>
<b>EMPRISE PROJET</b>	<b>17189</b>	
<b>SURFACE ESPACE PUBLIC</b>	<b>5848</b>	

## GRANDS PRINCIPES

### Insertion du bâti

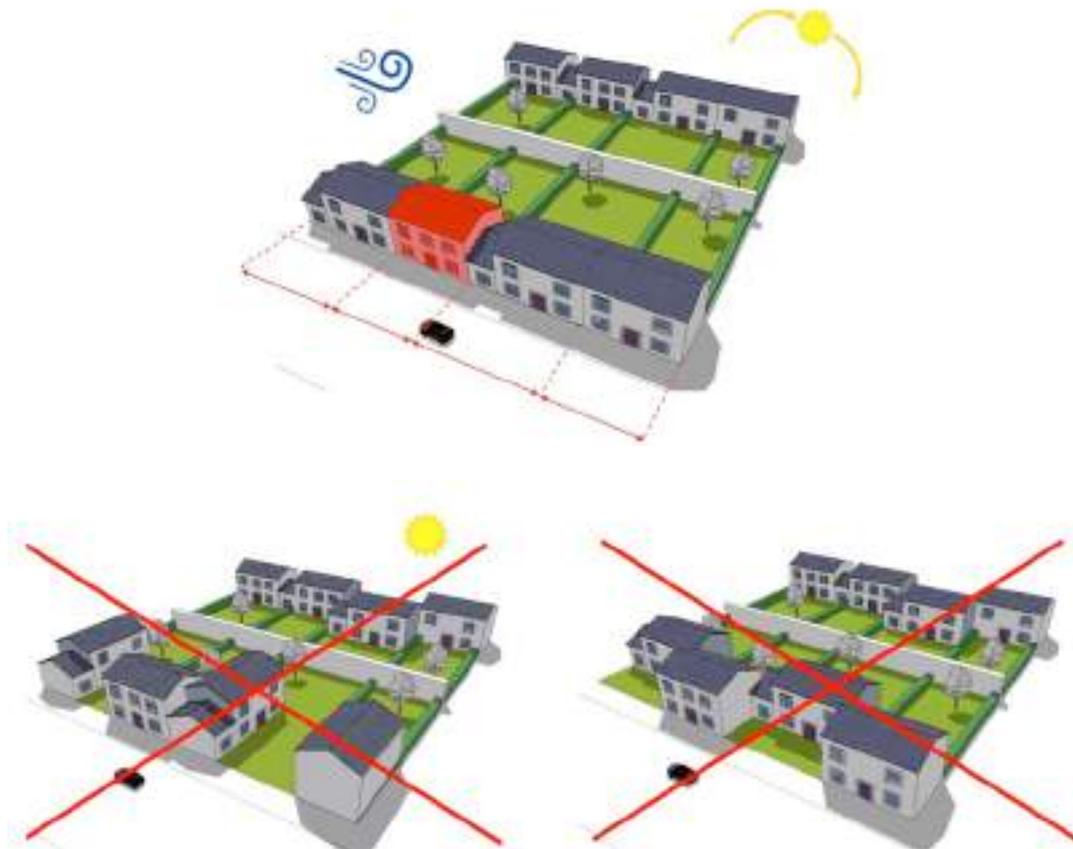
L'implantation en mitoyenneté (de préférence sur un côté) est recommandée pour permettre une optimisation du foncier, voir plan d'implantation. Si ce n'est pas le cas, l'écartement du bâtiment par rapport à la limite est de 2m minimum.

L'implantation s'effectue à 5m de la rue au minimum, pour se placer derrière les places de stationnement privées. Les bâtiments seront alignés pour une continuité de la façade urbaine. Tout ou partie de la façade ou d'un pignon de la construction doit être implantée sur la ligne d'accroche matérialisée en rouge sur le plan de composition, la flèche indiquant le lot concerné. 2 exceptions à ce principe :

- La parcelle n°20, où la maison doit s'implanter en front de rue
- La parcelle n°0, où le bâtiment peut s'implanter de manière plus libre, pour intégrer son stationnement

L'orientation des faitages est parallèle à la rue principale dont le bâtiment dépend, du côté de l'accès à la parcelle.

La hauteur maximale des constructions est fixée à rez de chaussée + 1 étage + combles aménageables, un niveau ne pouvant dépasser 3 mètres (à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied). La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5m au point le plus haut.



## Cohérence

Les façades et les couvertures des maisons participent fortement à l'ambiance du quartier. Un soin particulier sera donc porté à cet ensemble en veillant à ce qu'il soit harmonieux sans pour autant présenter une monotonie.

Pour le revêtement des façades : Eviter les couleurs sombres qui absorbent la chaleur et privilégier les couleurs claires qui permettent de réfléchir une partie de la chaleur.

## Intégration des accès et stationnements

- Les places de stationnement du projet sont intégrées dans les parties privées, à raison de 2 places prévues par logements. Ces places doivent être perméables.
- Des places de stationnements pour les visiteurs sont présentes sur espace public.



*Intégration des 2 places de stationnement par logement*

## Insertion des annexes et extensions

En cas de création d'annexes et d'extensions, il est recommandé de :

- Prévoir un accompagnement végétal et une implantation discrète des annexes.
- Être cohérent en termes d'architecture, de matériaux et de couleurs entre l'extension et le reste du bâti.
- Intégrer les garages réalisés en extension de la construction principale en travaillant en priorité sur la forme et l'aspect des matériaux, à la recherche d'une unité d'ensemble.
- Effectuer un traitement paysager adapté sur les espaces libres, situés en bord de voirie.

## Implantation qualitative des clôtures

Il est recommandé de :

- Penser à l'édification des clôtures dès la conception du projet en lot individuel.
- Pour les clôtures en limite séparative : Préférer une haie végétale ou non végétale de couleur naturelle (gris, bruns...).
- Pour les clôtures en limite d'espace agricole : Privilégier les haies végétales éventuellement doublées d'un grillage ou éventuellement des clôtures naturelles (murs en pierre, palissade bois, ...).
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont proscrites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes.
- Assurer une harmonie entre les clôtures à l'échelle d'une opération d'aménagement ou avec celles existantes dans le voisinage proche.
- Bien intégrer les éléments techniques tels que coffrets et boîtes aux lettres dans les clôtures.

- Les clôtures végétales et les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles ci-après (listes non exhaustives).
- Les clôtures simples et rurales sont conseillées : type grillages à moutons ou ganivelles avec pieux battus doublés ou non de végétation.

Les espèces végétales allergènes et invasives sont interdites conformément à l'OAP thématique insertion architectural et paysagère des constructions

#### **Espèces invasives à proscrire :**

Arbres et arbustes : *Ailanthus altissima* Ailante, *Baccharis halimifolia* L. Baccharis, *Buddleja davidii* Franch. Arbre aux papillons, *Elaeagnus macrophylla* Thunb. Eleagnus, *Lycium barbarum* Lyciet commun, *Prunus laurocerasus* L. Laurier-cerise, *Rhododendron ponticum* L. Rhododendron de la Mer Noire, *Robinia pseudoacacia* Robinier faux acacia

Strate herbacée : *Allium triquetrum* L. Ail à tige triquètre, *Aster anceolatus* Aster lancéolé, *Aster novi-belgii* L. Aster de Virginie, *Carrobotus edulis* (L.) Griffes de sorcière, *Cortadenia selloana* Herbe de la pampa, *Heracleum mantegazzianum* Berce du Caucase, *Impatiens glandulifera* Impatiens de l'Himalaya, *Impatiens parviflora* Impatiens à petites fleurs, *Oenothera biennis* L. Onagre bisannuelle, *Parthenocissus quinquefolia* Vigne vierge, *Paspalum dilatatum* Herbe de Dallis, *Petasites fragrans* Pétasite odorant, *Fallopia japonica* Renouée du Japon *Solidago gigantea* Solidago géant...

#### **Espèces de haies persistantes à proscrire :**

- Laurier palme : *Prunus laurocerasus*
- Photinia : *Photinia X fraseri* « red robin »
- Cyprès de Leyland : *Cupressus leylandii*
- Thuya : *Thuya toutes espèces*

# REGLEMENT Résidence des Pommiers

## ESSENCES LOCALES (ARBRES) – LISTE NON EXHAUSTIVE

	Aulne des bois (Alnus incana)
	Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
	Aulne à feuille à cœur (Alnus cordata)
	Bocou blanc (Betula verrucosa)
	Cresson leaf (Prunus avetana)
	Estragon (Cassia torrefacta)
	Dune pendente (Quercus pedunculata, Quercus robur)
	Dune rouge d'Amérique (Quercus borealis)
	Dune rouge en ovale (Quercus ovalifolia ou petraea)
	Dune / feuilles d'Amérique (Quercus dumetorum)
	Nerisier (Corylus avellana)

	Fruite commune (Prunus pennsylvanica)
	Fruite commune (Prunus pennsylvanica)
	Hêtre commun (Fagus sylvatica)
	Hêtre commun (Fagus sylvatica)
	Hêtre commun (Fagus sylvatica)
	Hêtre commun (Fagus sylvatica)
	Hêtre commun (Fagus sylvatica)
	Hêtre commun (Fagus sylvatica)
	Hêtre commun (Fagus sylvatica)
	Hêtre commun (Fagus sylvatica)
	Hêtre commun (Fagus sylvatica)

## ESSENCES LOCALES (ARRUSTES) – LISTE NON EXHAUSTIVE

	Aronia (Limon)
	Baccharis (Baccharis lanquati)
	Buis (Buxus)
	Cassis à grappes (Prunus spinosa)
	Cassis de Sainte-Lucie (Prunus methleyi)
	Cornouiller mâle (Cornus mas)
	Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
	Framboisier (Rubus idaeus)
	Fusain d'Europe (Sambucus racemosa)
	Général à base (Cytisus scoparia)
	Houx commun (Ilex aquifolium)

	F. (Saxif. lacota)
	Millet (Moenchia pennsylvanica)
	Oser (Saxif. virens)
	Poivre sauvage (Pyrus communis)
	Pommier commun (Malus)
	Prunellier (Prunus spinosa)
	Saule blanc (Salix caprea)
	Saxif. des oiseaux (Saxif. aizoides)
	Saxif. noir (Saxif. nigra)
	Tulipes de Chine
	Vernis blanc (Viburnum opulus L.)

## Projet Architectural, Paysager et Environnemental (PAPE)

### CHAPITRE I : dispositions générales

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'occuper le sol, dans la mesure où les prescriptions complémentaires du présent règlement, de la notice et du plan masse du lotissement sont respectées.

Les actes de vente, de mutation ou de location des lots et constructions faisant partie du lotissement devront se référer au présent règlement. Un exemplaire de ce règlement sera annexé à tout acte de vente, de mutation ou de location intéressant le lotissement. L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des documents composant le permis d'aménager du lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

### **Champ d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique au lotissement communal « Résidence des Pommiers » situé sur la route de Pont-Aven. La parcelle AA382 d'une surface de 17 189m<sup>2</sup> est cadastrée à ce jour, sous réserve des modifications cadastrales à venir.

### **Portée du règlement à l'égard des dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation des sols**

Le règlement d'urbanisme qui s'applique sur la commune du Trévoux est le PLUi de Quimperlé Communauté, approuvé et exécutoire depuis le 14 février 2023.

Le lotissement se trouve en zone 1AU.

La prescription la plus restrictive prévaut.



## **CHAPITRE II : Règles d'urbanisme et d'architecture**

### **Article 1 : Types d'occupation des sols**

Les terrains lotis sont destinés à la construction de logements à usage d'habitation et leurs annexes.

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 adaptés à l'aménagement général du lotissement).

Il ne pourra être implanté sur chacun des lots qu'une seule construction, mais la possibilité de créer 2 foyers sur un même lot est possible. Le lot n°0 fait exception car il est prévu pour la réalisation d'une construction comportant 6 logements.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication,...) sont également autorisés.

### **Article 2 : Occupation ou utilisation du sol interdite**

Sont interdits :

- Les effets de «motte» ne seront pas autorisés et le rez-de-chaussée devra se situer au plus près du niveau du terrain naturel.
- Les dépôts de tous genres.
- Les constructions annexes pouvant nuire à la qualité architecturale et à l'environnement du lotissement (hangars, garages ou abris de jardins de fortune, mobil homes...) sont strictement interdites.

### **Article 3 : Accès**

Les accès au lotissement se feront par :

- La rue Emmanuel Tanguy au Nord.
- La rue de fruitiers à l'Est.
- Un accès réservé aux circulations douces est prévu au Sud sur la Rue de Pont-Aven.

Les parcelles doivent avoir un accès direct sur la voie publique au droit de chacune.

Les accès indiqués sur le plan de composition devront être respectés et le bâtiment devra être adapté à cette disposition.

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

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement à savoir eau potable, électricité, assainissement eaux usées et télécommunications, en attente en limite de propriété.

Dans l'attente de la desserte du lotissement par le réseau câblé, le génie civil permettant l'amenée de ce service aux différents lots est en attente en limite de propriété de chaque lot.

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes. Chaque lot sera équipé d'un branchement PEHD Ø19/25 et d'un citerneau ou borne conformes aux spécifications du service concessionnaire.

La protection des réseaux d'eau potable publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour. En cas d'utilisation d'eau de pluie à usage domestique, les réseaux intérieurs de distribution seront obligatoirement indépendants du réseau public de distribution pour éviter toutes pollutions.

Les installations seront conformes à la norme antipollution.

Les acquéreurs s'y raccorderont après avoir pris contact avec le gestionnaire.

#### **4.2 - Les eaux usées des parcelles privées**

Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire suivant les dispositions du règlement du service public d'assainissement collectif.

Un collecteur PVC Ø200 CR16 sera mis en place pour le raccordement des futurs lots du lotissement. Le point de raccordement se situe sur la canalisation à poser dans le cadre d'une extension de réseaux, située au sud de la parcelle, Rue de Pont-Aven. Les raccordements devront être effectués conformément aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, aux prescriptions du gestionnaire du réseau d'assainissement. Des boîtes de branchements seront posées sur le domaine public suivant le plan VRD. Les acquéreurs s'y raccorderont après avoir pris contact avec le gestionnaire.

Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

#### **4.3 - Les eaux pluviales des parcelles privées**

Les eaux pluviales de l'ensemble des lots devront être infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. Seuls les surplus pourront être raccordés au réseau d'eaux pluviales du lotissement.

La gestion des eaux pluviales du projet sera réalisée au moyen de :

- Puits d'infiltration pour les lots libres présentant une superficie supérieure à 400 m<sup>2</sup> avec une surface moyenne de toiture de 125 m<sup>2</sup>. Ceux-ci seront à la charge des futurs preneurs et devront être raccordés à la boîte de branchement mise en place en limite de propriété.
- Un ouvrage de rétention-infiltration paysagers pour la gestion des eaux issues de la voirie, des macro lots, des espaces verts et des lots de moins de 400 m<sup>2</sup>. Les acquéreurs du macro lot et des lots de moins de 400m<sup>2</sup> devront se raccorder à la boîte de branchement mise en place en limite de propriété.
- Un système de récupération des eaux de pluies doit être réalisé au moment de la construction du bâtiment principal. Son dimensionnement est à prévoir selon les surfaces imperméabilisées de la parcelle. La cuve sera soit enterrées, soit installées à l'intérieur de la construction.

Les principales caractéristiques de ces ouvrages sont les suivantes :

	Puits d'infiltration pour les lots > 400 m <sup>2</sup>
<i>Surface collectée (toiture, terrasse, accès)</i>	125 m <sup>2</sup>
<i>Coeff. de ruissellement</i>	0,95
<i>Dimensionnement</i>	10 ans (coefficients de Montana de Lorient)
<i>Hauteur du puits (buse)</i>	1,50 m
<i>Diamètre buse</i>	1000 mm
<i>Longueur/Largeur (graviers)</i>	2 m x 2 m
<i>Surface d'infiltration</i>	12 m <sup>2</sup>
<i>Perméabilité retenue</i>	19 mm/h
<i>Débit infiltré</i>	0,06 l/s
<i>Volume utile à stocker</i>	3,36 m <sup>3</sup>

	Bassin paysager pour la gestion des eaux pluviales du projet hormis les lots individuels de plus de 400 m <sup>2</sup>
<i>Surface collectée</i>	12 357 m <sup>2</sup>
<i>Coeff. de ruissellement</i>	0,41
<i>Surface active</i>	5 072 m <sup>2</sup>
<i>Dimensionnement</i>	10 ans (coefficients de Montana de LORIENT)
<i>Débit de fuite spécifique</i>	3 l/s/ha
<i>Débit de fuite</i>	5,16 l/s
<i>Débit infiltré pour une surface en fond d'ouvrage de 150 m<sup>2</sup></i>	0,792 l/s
<i>Volume utile</i>	92 m <sup>3</sup>
<i>Dimensions du bassin</i>	Hauteur : 0,40 m Surface en fond de bassin : 150 m <sup>2</sup>
<i>Diamètre si régulation par ajustage*</i>	62 mm ou autre système type vortex
<i>Rejet</i>	Fossé bordant le champ, au Sud de la parcelle

Sources : Dossier Loi sur L'eau

#### **4.4 – Electricité**

Des coffrets adaptés seront mis en place avec une alimentation des lots par un réseau basse tension. L'ensemble des lots seront raccordés au réseau par l'intermédiaire de coffrets de type REMBT et CIBE. Le réseau sera enterré sous chaussée.

L'ensemble des équipements prévus en électricité feront l'objet d'une étude de la part du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement du Finistère.

Les acquéreurs s'y raccorderont après avoir pris contact avec le gestionnaire.

#### **4.5 – Télécommunication**

Un réseau de distribution téléphonique sera mis en place de manière à desservir chaque lot du lotissement à partir du réseau existant rue des Tilleuls. Le réseau distribution de branchements individuels est réalisé par des fourreaux Ø42/45 en PVC. Des citerneaux adaptés seront positionnés en limite de propriété.

L'ensemble des équipements prévus en télécommunication feront l'objet d'une étude de la part du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement du Finistère.

Les acquéreurs s'y raccorderont après avoir pris contact avec le gestionnaire.

Le lotisseur devra prévoir un pré-raccordement de tous les lots pour la fibre optique

#### **4.6 – Lutte contre l'incendie**

Un poteau incendie sera posé au nord-est de la parcelle n°21. L'alimentation incendie sera alimentée par un branchement en PEHD Ø110 sur la canalisation AEP du projet.

#### **4.7 – Eclairage public**

L'ensemble des équipements prévus en éclairage public feront l'objet d'une étude de la part du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement du Finistère.

#### **4.8 – Déchets ménagers**

2 points de regroupement des ordures ménagères pour la collecte sont prévus aux accès Nord et Est du lotissement.

Les poubelles entreposées en domaine privé ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et être positionnées sur la parcelle de façon à ne pas occasionner de trouble de voisinage.

#### **4.9 – Services postaux**

Les propriétaires doivent se doter d'une boîte aux lettres visible, et intégrée.

#### **4.10 – Energie renouvelable**

Le développement et le recours aux énergies renouvelables sont recommandés.

### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

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

Les surfaces graphiques des terrains sont celles indiquées respectivement au tableau joint au présent règlement et au plan de composition annexé.

Les surfaces indiquées sont des surfaces « Projet », qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot après bornage.

La division d'un lot est interdite. La réunion de deux lots ou plus est interdite pour la réalisation d'un seul logement principal.

Avant toute étude de projet de construction, les futurs acquéreurs devront fournir à leur architecte ou maître d'œuvre les documents graphiques des projets validés sur les parcelles voisines.

## **Article 6 : Implantation des constructions**

En application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des bâtiments.

L'implantation s'effectue à 5m de la rue au minimum, pour se placer derrière les places de stationnement privées. Les bâtiments seront alignés pour une continuité de la façade urbaine. Tout ou partie de la façade ou d'un pignon de la construction doit être implantée sur la ligne d'accroche matérialisée en rouge sur le plan de composition, la flèche indiquant le lot concerné. 2 exceptions à ce principe :

- La parcelle n°20, où la maison doit s'implanter en front de rue
- La parcelle n°0, où le bâtiment peut s'implanter de manière plus libre, pour intégrer son stationnement

L'implantation des constructions principales et des garages accolés éventuels se fera, pour chacun des lots où elle est définie, dans la zone prescrite au plan de composition et conformément aux précisions mentionnées dans le présent règlement.

Les constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées à l'intérieur de l'espace dédié sur le plan de composition.

Toute construction nouvelle sera implantée soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2m, cette règle ne concerne pas les annexes.

Les abris de jardins sont autorisés au nombre de 1 abri par lot, mais ne devront pas dépasser 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les implantations devront être situées à 2m des limites des propriétés arrières et latérales de la parcelle.

### **6.1 - Ligne de direction du faitage**

L'orientation obligatoire du faitage de l'habitation est matérialisée sur le plan de composition avec les implantations suggérées des habitations. L'orientation du faitage est parallèle à la voie sur laquelle se trouve l'accès du lot.

## **Article 7 : Emprise au sol**

L'emprise au sol maximum est limitée par les surfaces d'implantation des habitations et par le fait de conserver au moins 30% de la surface en pleine terre.

## **Article 8 –Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à rez de chaussée + 1 étage + combles aménageables, un niveau ne pouvant dépasser 3 mètres (à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied). La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5m au point le plus haut.

La hauteur maximale des ouvrages techniques, tels que poteaux, pylônes, antenne, candélabres, (etc...) ne doit pas excéder celle des constructions présentes dans la zone.

## **Article 9 : Aspect extérieur des constructions**

- Les formes simples et compactes sont favorisées.
- Les proportions et les caractéristiques des façades de l'architecture traditionnelle sont demandées pour les constructions qui s'inspirent de cette architecture: plan rectangulaire, une dominante horizontale pour le volume, et une dominante verticale pour les percements, etc...

Le volume principal doit être simple. Les volumes secondaires sont limités au nombre de 3, garage compris.

Les différents volumes devront révéler d'une réelle composition architecturale, tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes indépendantes devront être en harmonie de style et de matériaux avec les constructions environnantes. Elles devront présenter une architecture simple et sobre.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel par rapport au niveau naturel sont interdits.

### **9.1 - Les toitures**

Les toitures doivent être simples.

Les ouvertures de type fenêtre de toit sont autorisées dans la mesure où elles sont encastrées. Les «chien assis» sont autorisés.

Les toitures à double pentes, plates et mono-pente sont autorisées pour le volume principal et les volumes secondaires. Les toitures terrasses sont autorisées s'il existe un réel intérêt architectural dans le projet.

Les toitures des volumes secondaires devront être en harmonie entre elles pour présenter un ensemble cohérent au regard du volume principal. En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante.

Si deux constructions sont mitoyennes, il faudra impérativement soigner le raccordement des toitures, en évitant les juxtapositions hasardeuses. Pour les constructions contiguës, le dernier acquéreur à présenter un Permis de Construire (PC) sera invité à tenir compte du PC précédent et s'adapter aux hauteurs du volume en mitoyenneté.

Les toitures seront de préférence en ardoise naturelle, en zinc ou tout autre matériau naturel. Les tuiles sont proscrites. Les matériaux en aluminium et acier seront autorisés sous réserve de présenter une unité architecturale. Les couvertures d'aspect bac acier ne sont autorisées que si elles sont masquées par un acrotère.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au matériau choisi.

### **9.2 - Façades et Parement extérieurs**

#### **Harmonie des façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront en aucun cas être laissés bruts.

#### **Matériaux et couleurs**

Pour le revêtement des murs : éviter les couleurs sombres qui absorbent la chaleur et privilégier les couleurs claires qui permettent de réfléchir une partie de la chaleur. Les nuances de blancs et de gris clair sont privilégiées.

Un bardage bois ou des enduits teintés dans la masse pourront être employés, ils devront être en harmonie avec l'environnement proche et l'architecture de la construction.

Les bardages en PVC et en ardoises sont interdits.

#### **Volets et menuiseries**

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois peint, ou en aluminium laqué ou en acier laqué. Elles devront présenter un aspect sobre. Les teintes seront en harmonie avec l'architecture de la construction et l'environnement proche.

Les coffres des fenêtres avec volets roulants ne devront pas être apparents sur les façades, ils seront intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Les portes de garages seront de couleurs identiques aux menuiseries.

### **9.3 - Paraboles, récepteurs et système aérothermique**

En cas d'utilisation d'un de ces équipements, ils doivent être le plus discret possible, voir pratiquement invisibles, intégrés dans le volume extérieur de la construction.

### **9.4 - Capteurs solaires thermiques et panneaux solaires photovoltaïques**

Les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général. En aucun cas ils ne devront engendrer une impression d'effets rappotés. Ils ne devront pas être réverbérants.

### **9.5 – Conduit de poêle**

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

## Article 10 : Aménagements extérieurs

### 10.1 - Clôtures

Les clôtures devront figurer dans le permis de construire. Elles seront réalisées dans les 3 ans suivant le début des travaux du bâtiment.

Les clôtures seront réalisées aux frais des acquéreurs qui seront responsables de leur entretien et devront en assurer la bonne tenue dans le temps.

Les hauteurs maximales à respecter pour les éléments construits sont les suivantes

- 1,6m sur la rue, en limite avec le domaine public.
- 1,8m entre les voisins et en fond de parcelle.

Toutefois la hauteur des murs maçonnés et des clôtures pleines est limitée à 0,80 mètres en limite des voies et emprises publiques, 1,20 mètres en limites séparatives.

Les clôtures simples de type rurale sont conseillées :

- Haie vive + grillage à mouton et pieux battus ou ganivelles.
- Haie vive seule.
- Haie vive + grillage souple (ou rigide) de couleur verte, grise ou sombre.
- Matériaux naturels type muret granit ou palissade bois, doublé ou non de végétal.

Sont interdits :

- Les haies mono spécifiques, notamment persistantes. 3 espèces minimum sont demandées avec au maximum 1/3 de persistantes.
- Les éléments en béton.
- Les parpaings non enduits.
- Le PVC.
- Les bâches et autres textiles.

Les éléments techniques tels que coffrets et boîtes aux lettres devront être intégrés de manière harmonieuse dans les clôtures.

### 10.2 – Portails et portillons

Ils devront être en harmonie avec l'ensemble du lotissement, de préférence en bois ou métal et implantés au fond des enclaves de stationnement privé.

### 10.3 - Plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les toiles de paillage en fibres synthétiques et films plastiques sont interdits au profit des paillages naturels constitués de nattes biodégradables, de mulch de feuillus ou d'écorce de pins...

Dans le cas de clôtures végétales, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont proscrites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes.

Les espèces végétales allergènes et invasives sont interdites conformément à l'OAP thématique insertion architectural et paysagère des constructions

Les clôtures végétales et les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles ci-après, listes non exhaustives (voir notice végétale p6 et 7) :

- **Arbres** : bouleau, pommier, poirier, cerisier (fruitiers locaux en général), chêne, érable, hêtre, sorbier, tilleul, frêne...

- **Arbustes buissonnants ou intermédiaires** : sureau noir, troènes, charmille, noisetiers, aubépines, prunelliers, genêt, framboisiers, rosier liane...
- **Des arbustes d'ornement** pourront être intégrés dans les haies en proportion minoritaire
- **Espèces de haies persistantes à proscrire** : laurier palme (*Prunus laurocerasus*), photinia (*Photinia X fraseri* « red robin »), cyprès de Leyland (*Cupressus leylandii*), thuya (*Thuja toutes espèce*s)

Pour mémoire, les distances de plantation énoncées par l'article 671 du Code civil sont les suivantes :

- Les arbres, dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine.
- Les arbres ou arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 0,5 mètre de la propriété voisine.

#### **10.4 - Abris de jardin**

Les abris de jardins en bois naturel, lasuré ou peint sont autorisés. Ils ne devront pas dépasser 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de mesurer moins de 2,50 mètres de hauteur.

Les implantations devront être situées à 2 m des limites des propriétés arrières et latérales de la parcelle.

#### **10.5 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules sur la chaussée étant interdit sauf aux endroits prévus sur le plan de composition, deux places de stationnement aériennes non closes (libre de tout portail) par habitation sont exigées, de dimension 2,50m x 5,00m chacune, soit 5,00m x 5,00m, places perpendiculaires à la rue. Ces places doivent être perméables.

Dans le cas de construction partiellement destinée à recevoir une profession libérale, il conviendra de prévoir sur la parcelle la réalisation d'un nombre de parkings suffisant nécessaires à l'usage induit par cette activité.

Les aires de stationnement devront figurées sur le plan masse déposé à l'appui de toute demande de permis de construire.

#### **10.6 - Stationnement des vélos**

Pour toutes constructions répondant à une des destinations ou sous destinations ci-dessous et pour toute construction nouvelle, extension d'une construction existante, changement de destination ou transformation du bâti existant, des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

- Habitation (uniquement pour les bâtiments d'habitat collectif) = Superficie minimale de 1,75 m<sup>2</sup> par logement.
- Bureaux = Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher.

### **Article 11 : Bruit - Règlementation horaires**

Se référer aux règles en vigueur dans la Commune.

### Article 12 : Superficie des parcelles

Les contenances, telles qu'elles sont indiquées ci-dessus, sont des contenances graphiques calculées à partir du plan de composition dressé en vue de l'approbation administrative du lotissement.

Après approbation du projet, il sera procédé par un Géomètre-Expert au bornage de chaque lot. La contenance définitive à retenir pour chacun résultera du plan de bornage.

### Porter à connaissance

Composteur Obligatoire en 2024.

L'Union Européenne rendra obligatoire l'installation d'énergie solaire sur toiture pour tous les nouveaux bâtiments résidentiels d'ici à 2029.

PARCELLE	SURFACE PARCELLE (en m2)
N°0	810
N°1	365
N°2	348
N°3	301
N°4	665
N°5	374
N°6	344
N°7	387
N°8	456
N°9	306
N°10	358
N°11	358
N°12	365
N°13	315
N°14	411
N°15	499
N°16	368
N°17	316
N°18	314
N°19	406
N°20	329
N°21	526
N°22	321
N°23	801
N°24	383
N°25	443
N°26	472
<b>TOTAL</b>	<b>11341</b>
<b>EMPRISE PROJET</b>	<b>17189</b>
<b>SURFACE ESPACE PUBLIC</b>	<b>5848</b>