



PAYSAGE  
URBANISME

Commune :

**Combourg (35)**

Objet :

**Lotissement communal « La Croix du Chénot »**

Etude:

**Permis d'aménager – Modificatif n°1**

Pièce :

**PA 10 REGLEMENT**



## **Objet du règlement**

- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement communal de « La Croix du Chénot ».
- Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.
- Le présent règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des terrains et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de revente ou de locations successives.
- Les acquéreurs ou les occupants des lots du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

## **Composition du lotissement**

- Le lotissement est destiné à la construction de :
  - Pour les lots 1 à 44 :
    - 44 lots à bâtir libres de construction de type maison individuelle ;
  - Pour les lots A et B
    - 2 macro-lots complémentaires destinés à recevoir un habitat intermédiaire.
  - Pour le lot C
    - 1 macro-lot complémentaire destiné à recevoir un habitat intermédiaire de type maison de ville ou maison en bande.
- Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.
- Les surfaces des lots sont données à titre indicatif au plan de masse. La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui sera fait par le géomètre expert.



---

<b>SECTION 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 44 ET LES MACRO-LOTS A, B ET C</b>	<b>7</b>
Article 1 - Types d'occupations des sols autorisés	8
Article 2 - Types d'occupations des sols interdits	8
Article 3 - Accès et voirie	9
Article 4 - Desserte par les réseaux	9
Article 5 - Caractéristiques des lots	11
Article 6 - Implantation des constructions par rapport à la limite sur rue	11
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites latérales	11
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot	13
Article 9 - Emprises au sol	13
Article 10 - Hauteur des constructions	13
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	14
Article 12 - Stationnements des véhicules	16
Article 13 - Plantations	16
Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol	17
<b>SECTION 2. ANNEXES AU REGLEMENT</b>	<b>18</b>



---

## **Section 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 44 ET LES MACRO-LOTS A, B ET C**

---

## Article 1 - Types d'occupations des sols autorisés

### Article 1.1 - Obligations :

- a. Pour les lots 1 à 44 :
  - Chaque lot devra obligatoirement comprendre une seule construction principale à usage d'habitation familiale.
  - Chaque lot pourra comprendre des constructions autre que principales et disjointes de celle-ci (annexes, garages, abris de jardin etc...).
- b. Les macro-lots A et B sont réservés à la réalisation de programmes d'habitats sociaux (dits intermédiaires) pour des logements, ils devront comprendre :
  - Pour le lot A, au minimum 7 logements
  - Pour le lot B, au minimum 8 logements
- c. Le macro-lot C est réservé à la réalisation de programmes d'habitats sociaux (dits maison de ville ou en bande), il devra comprendre :
  - 4 logements

### Article 1.2 - Sont autorisés à l'intérieur de chaque lot :

- a. Les ouvrages d'aménagements extérieurs (terrasse..).
- b. Accessoirement, la construction peut être liée à l'exercice d'une profession libérale lorsqu'elle est contenue dans le volume de la construction principale d'habitat et qu'elle ne crée pas de gêne pour le voisinage. A cet effet, les besoins spécifiques en stationnement seront adaptés tels que définis à l'article 12.

### Article 1.3 - Regroupements et divisions :

- a. Pour les lots 1 à 44, le regroupement et la division sont interdits.
- b. Pour les macro-lots A, B et C, la division est autorisée.

## Article 2 - Types d'occupations des sols interdits

### Article 2.1 - Sont interdits :

- a. Les constructions, installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- b. Les dépôts de toute nature, tels que : ordures, matériaux, ferrailles, vieux véhicules, etc.
- c. L'installation à poste fixe de tout véhicule (camion, caravane, bungalow, mobil-home ...) utilisé en résidence principale ou secondaire.
- d. Les constructions réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.



## Article 3 - Accès et voirie

### Article 3.1 - Desserte générale

- a. Conformément au schéma d'ensemble, le lotissement est desservi par une nouvelle voie principale. Cette voie est établie à partir de la rue de Couapichette et de la route de Lourmais. Elle est à double sens et comprend une placette de retournement. Elle est créée dans le but de désenclaver à termes les secteurs d'urbanisation situés dans sa continuité. Des amorces sont donc laissées libres dans le but de poursuivre à terme cette voie principale. Ces amorces figurent au plan de composition.
- b. La desserte des lots 21 à 37 est assurée par une voie interne créée dans le cadre du lotissement. Cette voie interne est aménagée dans un esprit de venelle de type « zones de rencontre » telles qu'elles sont définies par le code de la route et permettent la vie du quartier.
- c. Les profils des voies internes permettent le stationnement longitudinal des riverains et des visiteurs.
- d. La desserte des macro-lots A et B s'effectue directement depuis la voie principale créé dans la cadre de la présente opération.
- e. La desserte du macro-lot C s'effectue directement depuis la rue de Couapichette.
- f. La desserte des lots 38 à 44 s'effectue directement depuis la route de Lourmais.

### Article 3.2 - Desserte des lots

- a. Pour les lots 1 à 44, il est autorisé pour chaque lot un accès principal carrossable (accès voitures). Son positionnement est figé au plan de composition et correspond au symbole de la placette d'entrée de lot. Chaque accès aura une dimension de 6.00 m (de large) x 5.00 m (de profondeur) afin de garantir le stationnement de deux véhicules. En rappel de l'article 11.8, en cas de réalisation de portail, celui-ci devra être positionné de manière à laisser libre depuis la voie publique l'accès au lot matérialisé par la placette d'entrée.
- b. Pour les macro-lots A et B, il est autorisé pour chaque macro-lot un accès principal carrossable (accès voitures double sens). Son positionnement est figé au plan de composition, sa largeur est de 6.00m.
- c. Pour le macro-lot C, quatre accès carrossables (accès voitures) sont figés au plan de composition et correspondent au symbole de la placette d'entrée de lot en anticipation de la construction des quatre logements de type maison de ville ou maison en bande. Chaque accès aura une dimension de 6.00 m (de large) x 5.00 m (de profondeur)
- d. En tout état de cause, le positionnement de l'accès devra tenir compte des emplacements des coffrets ou citerneaux en attente sur leur lot ou en limite. Tout déplacement de coffret ou citerneau restera à la charge de l'acquéreur.

## Article 4 - Desserte par les réseaux

### Article 4.1 - Généralités

- a. Les acquéreurs devront se raccorder obligatoirement aux réseaux construits dans le cadre de la viabilisation du lotissement, à leur frais, sur les boîtes de branchement, coffrets ou citerneaux en attente sur leur lot ou en limite. Toute modification des boîtes de branchements, coffrets ou citerneaux sera à la charge des acquéreurs.

- b. Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés suivant les prescriptions du cahier des charges du lotissement et conformément aux règlements généraux et particuliers, propres aux gestionnaires de réseaux.
- c. Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer ou vérifier ou faire vérifier les cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de son lot.
- d. Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.
- e. Les coffrets sont positionnés en limite de lot et inclus dans la parcelle de l'acquéreur. **Les coffrets aériens devront être impérativement intégrés aux murs de clôtures obligatoires définis à l'article 11.**

#### **Article 4.2 - Assainissement des eaux usées**

- a. Toutes les eaux et matières usées seront obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines étanches et raccordées au collecteur par l'intermédiaire des boîtes de branchement implantées à l'intérieur des lots.

#### **Article 4.3 - Assainissement des eaux pluviales**

- a. Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées au branchement prévu à cet effet et implanté à l'intérieur du lot.
- b. Tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

#### **Article 4.4 - Alimentation en eau potable**

- a. Les constructions devront être raccordées au branchement particulier disposé dans un citerneau à l'intérieur de chaque lot.
- b. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique du citerneau que nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

#### **Article 4.5 - Alimentation électrique**

- a. Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au coffret installé par la commune à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

#### **Article 4.6 - Téléphone et nouvelles technologies d'information et de communication**

- a. Les constructions seront raccordées au citerneau implanté à l'intérieur du lot. Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier de communications électroniques dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser deux fourreaux 42/45 reliant les différents citeurnaux de branchement à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

#### **Article 4.7 - Alimentation gaz**

- a. Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au branchement en attente sur leur lot.
- b. Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par le lotisseur.

## Article 5 - Caractéristiques des lots

### Article 5.1 - Formes et surfaces des terrains

- a. Les caractéristiques des lots sont celles définies au plan de composition. Elles pourront être légèrement réajustées au bornage des lots. De même, les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de varier légèrement lors de l'exécution des travaux de bornage.
- b. Les réajustements et légères variations liés à l'exécution du plan de bornage ne pourront en aucun cas être considérés comme des modifications.

### Article 5.2 - Modifications des lots:

Conformément à l'article 1 :

- a. Pour les lots 1 à 44, le regroupement et la division sont interdits.
- b. Pour les macro-lots A, B et C, la division est autorisée.
- c. Les macro-lots A, B et C pourront faire l'objet d'un permis de construire valant division. Le découpage de ces lots est donné à titre indicatif, les lots pourront être groupés puis re-divisés en fonction des besoins.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport à la limite sur rue

*En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et de la note liminaire du PLU, les limites s'entendent comme les limites de l'unité foncière initiale de l'opération d'aménagement. Les reculs minimum à observer par rapport ces limites séparatives sont celles portées au plan de composition.*

*De plus, L'article UE 6.2 du PLU précise qu'il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions par rapport aux voies non routières (liaisons douces, espaces verts, aires de jeux...) et par rapport aux emprises publiques aménagées sous forme de placettes, plantées ou non, et d'espaces de stationnement collectif.*

*Ainsi, pour le présent lotissement, s'entend comme la limite sur rue, la limite qui borde la voie de desserte du lot et permet l'accès à la placette d'entrée de lot. Cette caractéristique définit la façade sur rue du lot (façade principale).*

- a. L'implantation de la façade de la construction principale devra être édifiée dans la zone d'accroche obligatoire définie au plan de composition
- b. Les constructions devront être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation, conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement. Il s'agit des emprises graphiques à l'intérieur desquelles les constructions doivent être obligatoirement implantées. Pour chaque lot, ces polygones sont matérialisés graphiquement au plan de composition et dénommé : « Polygone d'implantation générale »
- c. L'orientation du faitage principal de la construction porté au plan de composition devra être respectée.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites latérales

*En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et de la note liminaire du PLU, les limites s'entendent comme les limites de l'unité foncière initiale de l'opération d'aménagement. Les reculs minimum à observer par rapport ces limites séparatives sont celles portées au plan de composition.*

*De plus, L'article UE 7.3 du PLU précise que des implantations différentes peuvent être autorisées si les constructions s'intègrent convenablement dans leur environnement*

*Ainsi, les limites latérales sont les limites de chaque lot autres que celle formant la limite de la façade du lot sur rue (définie à l'article 6).*

- a. Pour ces limites latérales, les constructions principales devront être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation, conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement.
- b. La construction en limite latérale est autorisée.
- c. Lorsque que la construction n'est pas implantée en limite latérale, la distance compté horizontalement de tout point du bâtiment doit être au moins égale ou supérieur à 1m pour les parties de constructions ne comportant pas de baie et de 3m pour les parties de construction comportant des baies. (Ne constitue pas une baie au sens du présent article un jour de souffrance et une porte non vitrée.)
- d. Règles spécifiques pour les constructions annexes :
  - a. La construction de bâtiments de faible importance (moins de 20m<sup>2</sup> et constituant des abris de jardin) est autorisée en limites latérales. A défaut d'être en limites latérales, la construction devra être implantée à 1m des limites. La hauteur totale de ce type de construction de ne pourra excéder 3.50m. le débord de l'égout de toiture ne devra pas surplomber la propriété riveraine et devra être raccordé à une cuve de récupération des eaux pluviales ou au réseau des eaux pluviales. Ces bâtiments peuvent être situés en-dehors du polygone d'implantation générale réservé à la construction principale, toutefois, ils ne pourront se situer dans l'espace entre le polygone et la limite sur rue du lot (ils devront donc se situer en fond de lot).
  - b. Les constructions secondaires de plus de 20m<sup>2</sup> assurant la fonction de garage, lorsqu'ils ne sont pas inclus dans le volume de la construction principale seront obligatoirement accolé à ce dernier et se situeront dans le polygone d'implantation général.
- e. Dispositions spécifiques pour les lots 5, 10, 15, 37 et 38 et les macro-lots A, B et C :
  - a. Pour les limites de lots correspondant aux limites de l'opération, les dispositions ci-dessus (alinéas a, b, c et d) ne s'appliquent pas ;
  - b. Pour ces limites de lots correspondant aux limites de l'opération, s'applique l'article 7 de la zone UE du PLU. Pour rappel, l'article UE.7 du PLU stipule :

### **7.1 Dispositions générales**

*Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), sans toutefois être inférieure à 3 m.*

### **7.2. Bâtiments annexes**

*Sous réserve des clauses des cahiers des charges des lotissements, la construction de bâtiments de faible importance peut être autorisée sur les limites séparatives à condition que la hauteur en limites n'excède pas 3,50 m et qu'il ne s'ensuive pas une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.*

### **7.3. Cas particuliers**

*Des implantations différentes peuvent être autorisées si les constructions s'intègrent convenablement dans leur environnement.*

*En outre, les règles des alinéas 7.1 et 7.2. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics (transformateurs, tours, cheminées, antennes...) si ces aménagements ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).*

## Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

- a. Il n'est pas fixé des règles.

## Article 9 - Emprises au sol

- a. L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales et constructions autres que principales et disjointes de celles-ci (annexes, garages, abris de jardin etc...)) ne pourra excéder 40% de la surface de la parcelle.

## Article 10 - Hauteur des constructions

### Article 10.1 - Règles pour les constructions

- a. En référence à l'article 4 de la note liminaire, la hauteur des constructions se mesurent à partir du sol naturel. Pour les constructions implantées sur des terrains en pente, la hauteur absolue est calculée à partir d'une valeur correspondant à la moyenne du sol naturel entre son niveau le plus haut et son niveau le plus bas au droit de la construction

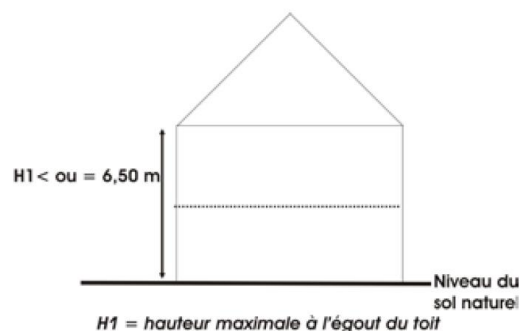
Disposition spécifique :

Les dispositions de l'article 10.1.a ne s'appliquent pas aux macro-lots

- b. La hauteur maximale des constructions est mesurée dans l'axe de la façade depuis cette côte NGF jusqu'au point le plus haut de la surface extérieure de la toiture.

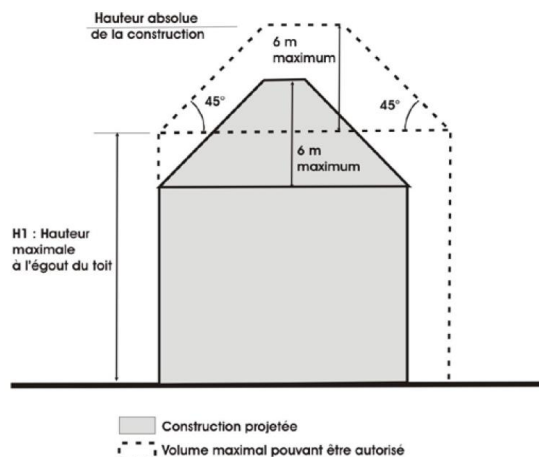
- c. Pour les constructions couvertes par une toiture à pentes :
- La hauteur maximale des constructions principales à l'égout de toit ne doit pas excéder 6.50 m.
  - Le nombre d'étages ne doit pas dépasser : R+1+Combles

(Ci-contre, schéma extrait du PLU et illustrant la règle >)



- d. Pour les parties de constructions couvertes par une toiture terrasse
- a. La hauteur maximale ne doit pas excéder 6.00 m au haut de l'acrotère.

- e. La hauteur absolue de la construction :
- Pour les constructions avec toitures en pentes, la hauteur absolue de la construction s'établit à 6 mètres au-dessus de la ligne horizontale définie par l'égout de toit.
  - De plus, la construction s'inscrit dans un volume à 45° à partir des façades sur rue et arrière.
  - L'ensemble des constructions doivent s'inscrire dans un volume maximal autorisé s'inscrivant dans le schéma ci-



contre (*schéma extrait du PLU et illustrant la règle >*)

- Si la façade de la construction projetée n'atteint pas la hauteur maximale des façades autorisées par le règlement, le plan à 45° se base sur la hauteur de la façade du projet.
- f. Les cheminées et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ainsi que les garde-corps ne sont pas pris en compte à condition que leur propre hauteur, mesuré à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50 m.
- g. Les constructions en niveaux décalés sont autorisées.
- h. Les garages en sous-sol enterrés et accessibles depuis l'extérieur sont interdits. En revanche, sont autorisées les caves enterrées non accessibles par l'extérieur (accessibles depuis l'intérieur) ; *A titre informatif, les réseaux mis à disposition pour le raccordement de l'habitation sont déterminés par rapport au niveau 0 de l'habitation. Dans le cas d'une surprofondeur liée à la création d'une cave enterrée, l'acquéreur devra prévoir à sa charge l'installation d'une pompe de relevage.*

## **Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

*Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment le caractère dominant des constructions voisines.*

*La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.*

*Tout motif décoratif de nature à porter atteinte à l'esthétique ou au caractère du lotissement est interdit. Peuvent être également prohibés les aménagements dont le style risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité d'ensemble du lotissement.*

### **Article 11.1 - Terrassements et aménagements extérieurs**

- a. Afin d'intégrer les constructions au terrain naturel, il sera privilégié un accès de plain-pied.
- b. Les aménagements de terrasses ou de Deck, pourront être situés en dehors des polygones d'implantation des constructions.

### **Article 11.2 - Volumes**

- a. Les constructions et les extensions devront présenter une simplicité de volume.

### **Article 11.3 - Type d'architecture**

- a. Toute architecture à référence régionale, autre que l'architecture locale, est interdite (maison à colombage normand, chalet savoyard, haciendas...).
- b. Toute architecture à pastiche ou comprenant des décors passéistes (colonnades, frontons...) est également interdite.

### **Article 11.4 - Typologie de toiture**

- a. Dans le but de donner une image homogène au quartier d'habitations, tout en favorisant l'intégration des nouvelles constructions au contexte environnant, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :
- Le volume principal de la construction principale aura obligatoirement une toiture à double pentes qui devra respecter un angle minimum de 40° à 45° maximum comptés par rapport à l'horizontale (cette disposition s'applique uniquement à la construction principale).
  - Le nombre de techniques employées est limité à 3 types de toitures maximum ;
  - Il est obligatoire de respecter une typologie de toiture par volume.

- Les toitures terrasses partielles et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet et de sa bonne insertion dans le site, et à condition de ne pas couvrir plus de 30% de l'emprise bâtie de la construction.
  - La couverture sera réalisée en ardoise naturelle ou similaire.
  - les panneaux solaires qui devront être parfaitement intégrés au pan de toiture.
  - Les châssis de toiture seront encastrés sans saillie au nu de l'ardoise.
- b. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont sur les pentes de la construction voisine. Dans tous les cas, pour les constructions mitoyennes réalisées sur deux lots contigus, des dispositions particulières pourront être imposées pour harmoniser les hauteurs des bâtiments et les pentes de toitures.
- c. Le sens de faitage principal est imposé, le sens est précisé sur le plan de composition pour chaque lot.

### Article 11.5 - Ouvertures et compositions des façades

- a. L'ensemble des façades doit faire l'objet d'une attention particulière.
- b. La façade principale donnant sur la limite sur rue devra respecter les principes suivants :
- Le traitement architectural de la façade mettra en avant des volumes simples et épurés ;
  - Les ouvertures seront cohérentes et ordonnancées : centrées ou alignées.
  - Les fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes et gerbières seront plus hautes que larges dans leurs dimensions (environ : h=1 l=2/3).

### Article 11.6 - Matériaux et couleurs

- a. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades. Pour cela, les constructions devront respecter les règles suivantes :
- Plusieurs teintes peuvent être autorisées pour une même construction à condition qu'elles soient réparties par volumes ou par détails architecturaux (ouvertures...) et dans la limite de **2 teintes d'enduits et 2 teintes de menuiseries par construction (hors couverture)**.
  - L'emploi à nu de matériaux (briques, parpaing, etc.), destinés à être enduits, est interdit
  - En rappel de l'article 11.4, les toitures des constructions principales et bâtiments annexes seront de teinte ardoise sauf pour les verrières, les toitures terrasses et les panneaux photovoltaïques ou solaires.
- b. De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### Article 11.7 - Gestion des clôtures

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, de la note liminaire du PLU et de l'article UE 11 du PLU, afin de permettre la création contemporaine et afin d'assurer une bonne intégration paysagère, la gestion des clôtures devra impérativement respecter les règles suivantes :

- a. Le plan de composition précise la typologie des clôtures et les limites concernées.
- b. Pour les **limites concernées par le symbole « lignes de murs »**, les clôtures doivent être :
- soit réalisées par des murs en pierre locale ou des murs pleins enduits, sur toute hauteur,
  - soit réalisées par des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,80 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles,
  - Les clôtures doivent être de 1,80 m de hauteur maximum.
  - Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la façade principale de la construction.
- c. Pour les **limites concernées par le symbole « haie »**, les clôtures doivent être :

- soit réalisées par des murs en pierre locale ou des murs pleins enduits, sur toute hauteur, d'une hauteur maximale de 2 m,
  - soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie).
  - Les claustras de bois traité et les plaques béton sont autorisés sous réserve d'une végétalisation.
  - Pour les clôtures végétales, les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.
  - La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- d. Pour les limites non concernées par les symboles de clôtures, les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'aux limites sur rues ou espaces publics.

### **Article 11.8 - Portails et portillons**

- a. Les portillons en limite de l'espace public (rue, chemin ou espaces verts...) sont autorisés.
- b. En cas de réalisation de portail, celui-ci devra être posé en fond de zone de stationnement privative. En effet, le portail devra être positionné de manière à laisser libre depuis la voie publique l'accès au lot matérialisé par la placette d'entrée.

### **Article 11.9 - Coffrets techniques**

- a. Selon les dispositions réglementaires de chaque lot, les coffrets aériens devront être intégrés dans la ligne de murs précisée à l'article 11.7.

## **Article 12 - Stationnements des véhicules**

- a. Pour les lots 1 à 44, sont imposées, deux places de stationnements par lot libre. Conformément à l'article 3, le positionnement de ces deux places de stationnement est figé au plan de composition et correspond au positionnement de la placette d'entrée de lot. Cette placette d'entrée de lot constitue une enclave privative ouverte sur la voie.
- b. Dans le cas de professions libérales, en supplément des deux places de stationnement, un minimum d'une place par 40 m<sup>2</sup> de plancher sera exigé et réalisé sur le lot. Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).
- c. **Dispositions spécifiques pour les macro-lots A, B et C :**
  - Le nombre de places de stationnements obligatoires sera ramené à une (1) place par logement pour les logements locatifs sociaux.
  - Pour les macro-lots A et B, une répartition des stationnements est donné à titre indicatif sur le plan de composition. Dans tous les cas, la répartition devra tenir compte de l'accès figé au plan de composition.
  - Pour le macro-lot C, le positionnement de la place de stationnement est figé au plan de composition et correspond au positionnement de la placette d'entrée de lot. Cette placette d'entrée de lot constitue une enclave privative ouverte sur la voie.

## **Article 13 - Plantations**

Conformément à l'article UE.13 du PLU, les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences locales sont à privilégier



- a. Pour l'ensemble des lots, des arbres de hautes tiges d'une hauteur minimale de 2,00 m. seront plantés à raison d'un arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti (la partie « bâti » comprenant uniquement les bâtiments).
- b. Pour l'ensemble des lots, les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.
- c. Pour les macro-lots A, B et C, les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40 % par rapport à la surface de la parcelle.
- d. Pour les lots 1 à 44, les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de **43 %** par rapport à la surface de la parcelle.

## **Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article 14.1 - Répartition de la surface de plancher**

- a. La SURFACE DE PLANCHER maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 15 310 m<sup>2</sup>. Elle sera répartie pour chacun des lots et figurera au tableau prescrit en annexe.

## **Section 2. ANNEXES AU REGLEMENT**

---

## Annexe n°1

### Tableau de répartition des surfaces de plancher

N° Lot	Surface du lot en m <sup>2</sup>	Type de construction	Surface de plancher en m <sup>2</sup>
1	425	Lot libre	270
2	425	Lot libre	270
3	425	Lot libre	270
4	425	Lot libre	270
5	470	Lot libre	300
6	495	Lot libre	300
7	495	Lot libre	300
8	495	Lot libre	300
9	495	Lot libre	300
10	446	Lot libre	300
11	427	Lot libre	300
12	450	Lot libre	300
13	450	Lot libre	300
14	450	Lot libre	300
15	450	Lot libre	300
16	507	Lot libre	320
17	507	Lot libre	320
18	507	Lot libre	320
19	507	Lot libre	320
20	507	Lot libre	320
21	520	Lot libre	320
22	510	Lot libre	320
23	510	Lot libre	320
24	510	Lot libre	320
25	510	Lot libre	320
26	486	Lot libre	270
27	542	Lot libre	320
28	502	Lot libre	320
29	527	Lot libre	320
30	565	Lot libre	320
31	448	Lot libre	270
32	599	Lot libre	320
33	375	Lot libre	270
34	400	Lot libre	270
35	400	Lot libre	270
36	400	Lot libre	270
37	400	Lot libre	270
38	358	Lot libre	270
39	415	Lot libre	300
40	450	Lot libre	300
41	468	Lot libre	300

42	426	Lot libre	300
43	474	Lot libre	300
44	538	Lot libre	320
<b>Lots Libres</b>	<b>20691</b>		<b>13160</b>
Macro-lot A	1026	Logement intermédiaire	750
Macro-lot B	778	Logement intermédiaire	800
Macro-lot C	925	Logement intermédiaire	600
<b>Macro-lots</b>	<b>2729</b>		<b>2150</b>
<b>TOTAL LOTS</b>	<b>23420</b>		<b>15310</b>