



PAYSAGE
URBANISME

Commune :

Combourg (35)

Objet :

Lotissement communal

Etude:

Permis d'aménager « La Croix du Chénot – Tranche 2 »

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 « **La Croix du Chénot – Tranche 2** ».
- 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 / Obligation

- Le lotissement est composé de :
 - 1 lot (A) à bâtir destiné à recevoir :
 - 30 logements minimum ;
 - Des logements intermédiaires ou collectifs ;
 - 1 lot (B) à bâtir destiné à recevoir :
 - 12 logements minimum ;
 - Des logements à cout abordable (sociaux) ;
 - 1 lots (C) à bâtir destiné à recevoir :
 - 6 logements minimum ;
 - Des logements individuels groupés sous la forme de maison de ville ;
 - 1 lots (D) à bâtir destiné à recevoir :
 - 5 logements minimum ;
 - Des logements individuels groupés sous la forme de maison de ville ;
 - 28 lots libres de constructeur pour du logement individuel.
- Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

Caractéristique des lots

- 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.
- Les réajustements et légères variations liés à l'exécution du plan de bornage ne pourront en aucun cas être considérés comme des modifications.
- **La SURFACE DE PLANCHER maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 14 100m². Elle est répartie pour chacun des lots et figure au tableau prescrit à la section 4.**

Modification des lots

- Pour les lots 1 à 28 et pour les lots A et B, le regroupement et la division sont interdits.
- Pour les lots C et D, le regroupement et la division sont autorisés.

SECTION 1. DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES	4
Article 1 - Types d'occupations des sols interdits	4
Article 2 - Types d'occupations des sols autorisées ou soumises à condition	4
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	5
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions	5
Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	7
Article 5 - Traitement environnement et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	9
Article 6 - Stationnements des véhicules	9
SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	11
Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées	11
Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux	11
SECTION 4. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	13
SECTION 5. LISTE ET AMBIANCES VARIETALES RECOMMANDEES	14

Section 1. DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Article 1 - Types d'occupations des sols interdits

En rappel du PLU, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

A noter, les usages et affectations non mentionnés l'article 2 sont interdits.

Article 2 - Types d'occupations des sols autorisées ou soumises à condition

Seules sont admises les constructions ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- **Pour l'ensemble des lots :**
 - A usage d'habitation.
 - 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 conformément aux prescriptions du PLU.
- **Pour les lots 1 à 28 :**
 - 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...).

Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 3.1 - Emprises au sol et hauteur des constructions

Emprise au sol :

En rappel du PLU, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois, les constructions devront respecter les polygones d'implantation conformément à l'article 3.2.

Dispositions spécifiques pour les lots C et D et les lots 1 à 28 :

- Seule l'emprise au sol des constructions annexes est réglementée. L'emprise totale des annexes est limitée à 12m².

Hauteur des constructions :

En rappel du PLU, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Conformément au PLU, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- Hauteur maximale totale : 10 mètres
- R + 1 + comble ou attique.

Les toitures terrasses partielles, les toitures végétalisées et les toitures à faible pentes (inférieur à 40°) 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 hauteur maximale des toitures terrasses ne pourra excéder 3.50 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières :

- Conformément au PLU, des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Article 3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

Voies et emprises publiques :

Les constructions devront respecter obligatoirement les règles graphiques indiquées au plan de composition. Les règles peuvent différer selon les lots :

- Les constructions devront être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation. 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 dénommés : « Polygone d'implantation générale »
- L'implantation de la façade de la construction principale devra être édifiée dans la zone d'accroche obligatoire définie au plan de composition
- L'orientation du faitage principal de la construction portée au plan de composition devra être respectée.

En rappel du PLU, concernant les voies ouvertes à la circulation automobile :

- En l'absence d'indications graphiques au plan, les constructions devront être implantées :
 - Soit à l'alignement des voies sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
 - Soit en retrait à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

En rappel du PLU, concernant les autres emprises publiques :

- Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas réglementée.

Dispositions complémentaires pour les lots A et B :

- Les constructions annexes destinées aux stationnements vélo peuvent être situés en-dehors du polygone d'implantation générale réservé à la construction principale.

Dispositions complémentaires pour les lots C et D et les lots 1 à 28 :

- Les constructions annexes (hors garage) peuvent être situés en-dehors du polygone d'implantation générale réservé à la construction principale, toutefois, ils ne pourront pas se situer dans l'espace entre le polygone d'implantation générale et la limite sur rue du lot (ils devront donc se situer en fond de lot).
- La placette d'entrée de lot figurée au plan de composition est inconstructible y compris pour les constructions légères tels que les carports.

Limites séparatives :

Les constructions devront respecter obligatoirement les règles graphiques indiquées au plan de composition. Les règles peuvent différer selon les lots :

- Les constructions devront être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation. 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 »
- L'implantation de la façade de la construction principale devra être édifiée dans la zone d'accroche obligatoire définie au plan de composition
- L'orientation du faitage principal de la construction porté au plan de composition devra être respectée.
- En rappel du PLU, les bâtiments (hors bâtiments annexes) doivent être implantés :
 - Soit d'une limite à l'autre,
 - Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.
 - Soit en retrait au moins égal à 2 mètres
- En rappel du PLU, les bâtiments annexes doivent être implantés :
 - Soit d'une limite à l'autre,
 - Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de l'autre limite séparative,
 - Soit en retrait au moins égal à 1 mètre.

Dispositions complémentaires pour les lots A et B :

- Les constructions annexes destinées aux stationnements vélo peuvent être situés en-dehors du polygone d'implantation générale réservé à la construction principale.

Dispositions complémentaires pour les lots C et D et les lots 1 à 28 :

- Les constructions annexes (hors garage) peuvent être situés en-dehors du polygone d'implantation générale réservé à la construction principale.
- La placette d'entrée de lot figurée au plan de composition est inconstructible y compris pour les constructions légères tel que les carports.

Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Conformément au PLU, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementé.

Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4.1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Principes généraux :

- Conformément au PLU, les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.
- Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.
- Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Façades :

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

Dispositions complémentaires pour les lots C et D et les lots 1 à 28 :

- L'ensemble des façades doit faire l'objet d'une attention particulière.
- 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 : $h=1$ $l=2/3$).
- 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.

Toiture :

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

Le faitage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment.

Dispositions complémentaires pour les lots 1 à 28 et les lots C et D :

- 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.
-
- 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.
 - Pour les lots 1 à 28, le sens de faitage principal est imposé, le sens est précisé sur le plan de composition pour chaque lot.
 - Pour les lots C et D, le sens de faitage sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la voie.

Menuiseries extérieures :

Conformément au PLU : non réglementé.

Véranda :

Conformément au PLU :

- Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant ; on privilégiera la création de vérandas sur cours ou jardins non visibles de l'espace public.
- Les vérandas doivent être en verre ou matériaux translucides non colorés et en bois ou en métal; elles sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet. Leur profondeur doit être comprise entre 1,50 m et 3,50 m. Les structures et menuiseries doivent être peintes de teinte soutenue.
- Adaptation mineure : Les extensions dont la profondeur souhaitée est supérieure à 3,50 m pourront prendre la forme de bâtiments secondaires.

Clôtures :

Le plan de composition précise la typologie des clôtures et les limites concernées.

Le plan de composition impose la création de mur de clôture sur certaines limites. Ces derniers sont définis par le symbole « ligne de mur obligatoire ».

- Pour les limites concernées par le symbole « **lignes de murs obligatoire** » et en conformité avec le PLU :
 - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1.60 mètres
 - Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;
 - Soit d'un muret d'au moins 0.80m surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie vive d'essences locales diversifiées.
 - En complément des règles du PLU, les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.
- Dispositions spécifiques pour les lots A et B :
 - Les clôtures doivent être constituées obligatoirement d'un muret d'au moins 0.80m surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie vive d'essences locales diversifiées.
- Pour les limites concernées par le symbole « **haie** » et en conformité avec le PLU :
 - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres.
 - Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée de claustras en planches de châtaigner à lames verticales
- Dispositions spécifiques pour les lots marquant la frange Est donnant sur l'espace agricole (lots A et B, lots 1 à 5 et lots 16 à 19) :
 - Afin d'assurer une transition avec l'espace agricole, les clôtures devront être de bonne qualité et adaptées au paysage environnant avec notamment une attention particulière sur le caractère champêtre et bocager. Une liste variétale est présente à la section 5 du règlement.
- Pour les clôtures végétales, les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.
- Les plaques béton sont interdites.

Altimétrie d'implantation

Pour les lots libres 1 à 28 et les lots C et D :

- Le positionnement de l'accès au lot sera matérialisé par une longrine béton arasée au niveau fini de la voirie. Cette longrine béton sera réalisée dans le cadre des travaux de viabilisation et sera à l'intérieur du lot.
- L'implantation du garage et de l'habitation devra se situer au-dessus de la côte altimétrique de la longrine béton tout en respectant une pente maximale de 5%.

Article 4.2 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Conformément au PLU, cet article n'est pas réglementé.

Article 5 - Traitement environnement et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article 5.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Conformément au PLU, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Pour cela, chaque unité foncière devra respecter un minimum de 25 % de surfaces perméables.

Article 5.2 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Conformément au PLU :

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales
- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
- Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations

Article 5.3 - Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Conformément au PLU, tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte mis à disposition dans le cadre des travaux de viabilisation.

Article 6 - Stationnements des véhicules

- Pour les lots A et B :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera de 1 place par tranche de 60 m² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement.
 - Il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement par logement.
 - En revanche, il est exigé une place supplémentaire pour 3 logements.
- **Pour les lots C et D et les lots 1 à 28 :**
- Sont imposées, deux places de stationnements par logement. Ces deux places de stationnement sont figées au plan de composition et correspondent au positionnement de la placette d'entrée de lot. Cette placette d'entrée de lot constitue une enclave privative ouverte sur la voie.

Disposition spécifique pour le logement social :

Conformément au PLU, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Dispositions spécifiques pour le stationnement vélo :

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos

- En usage d'habitat intermédiaire ou collectif, il est demandé :
 - Une superficie minimale de 1,75 m² par logement
 - Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m² pour 10 logements

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

La desserte des lots est assurée par les voies internes créées dans le cadre des travaux de viabilisation. Ces voies prennent appui, d'une part, sur la voie principale du lotissement communal « La Croix du Chénot – Tranche 1, et d'autre part, sur la rue de Couapichette.

Hormis le lot A qui se dessert directement depuis la route de Lourmais, l'ensemble des lots se dessert par les voies internes du lotissement.

Il est autorisé pour chaque lot un accès principal carrossable (accès voitures).

- Pour le lot A :
 - Son positionnement est positionné à titre indicatif sur le plan de composition. Il devra en revanche impérativement se faire depuis la route de Lourmais.
 - Une sortie technique complémentaire peut être autorisée sur la frange nord du lot comme indiqué au plan de composition.
 - Les accès auront une largeur de 6.00m de large.
- Pour le lot B :
 - Son positionnement est figé au plan de composition. L'accès aura une largeur de 6.00m.
- Pour les lots C et D et les lots 1 à 28 :
 - Leur positionnement est figé au plan de composition et correspond au symbole de la placette d'entrée de lot. Chaque accès aura une dimension de 5.00 m (de large) x 6.00 m (de profondeur) afin de garantir le stationnement de deux véhicules.
 - Le positionnement de l'accès sera matérialisé par une longrine béton arasé au niveau fini de la voirie. Cette longrine béton sera réalisée dans le cadre des travaux de viabilisation et sera à l'intérieur du lot.

Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux

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.

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.

Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer des cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de son lot. Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

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 au plan de composition et à l'article 4.**

Article 8.1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie,

Alimentation en eau potable

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.

Alimentation électrique

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.

Assainissement des eaux usées

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.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées au branchement prévu à cet effet et implanté à l'intérieur du lot.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les récupérateurs pour le stockage des eaux pluviales seront souhaitables et enterrés.

Alimentation gaz

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au branchement en attente sur leur lot.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par le lotisseur.

Article 8.2 - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.

Article 8.3 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

Section 4. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

N° Lot	Surface Lot en m ²	Type	Surface de plancher en m ²
1	433	Lot libre	250
2	445	Lot libre	250
3	463	Lot libre	250
4	507	Lot libre	250
5	439	Lot libre	250
6	356	Lot libre	250
7	356	Lot libre	250
8	356	Lot libre	250
9	370	Lot libre	250
10	356	Lot libre	250
11	333	Lot libre	250
12	415	Lot libre	250
13	405	Lot libre	250
14	405	Lot libre	250
15	394	Lot libre	250
16	481	Lot libre	250
17	464	Lot libre	250
18	464	Lot libre	250
19	439	Lot libre	250
20	464	Lot libre	250
21	495	Lot libre	250
22	495	Lot libre	250
23	425	Lot libre	250
24	402	Lot libre	250
25	422	Lot libre	250
26	402	Lot libre	250
27	400	Lot libre	250
28	400	Lot libre	250
Lots Libres	11786		7000
Lot A	3968	Macro-lot	3500
<i>30 logements minimum en intermédiaire ou collectif</i>			
Lot B	1505	Macro-lot	1200
<i>12 logements minimum à cout abordable</i>			
Lot C	1457	Macro-lot	1300
<i>6 logements minimum en maison groupée</i>			
Lot D	1370	Macro-lot	1100
<i>5 logements minimum en maison groupée</i>			
18716		14100	

Section 5. LISTE ET AMBIANCES VARIETALES RECOMMANDEES

La gestion des clôtures : des haies à caractère champêtre !



La haie arbustive est un type de clôture qui appartient au privé mais qui est positionné en façade sur l'espace public. Cette clôture végétale participe à la structuration de l'espace public au cadre de vie qui se veut rural et champêtre dans la continuité de l'identité bocagère de la commune.



Les haies monovariétales sont interdites à l'exception des haies de Charmilles
 L'emploi d'essence de résineux (thuya, chamaecyparis...) est interdit
 Les haies champêtres doivent-être conduites en forme libre.

Quelques exemples de végétaux :

LES ARBRES DE MOYEN-JET

- ✓ Charme (Carpinus betulus)
- ✓ Érable champêtre (Acer campestre) Laurier tin (Viburnum tinus)
- ✓ Poirier sauvage (Pyrus communis)
- ✓ Pommier sauvage (Malus communis)
- ✓ Prunier sauvage (Prunus insititia)
- ✓ Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

LES ARBUSTES

- ✓ Cornouiller mâle (Cornus mas)
- ✓ Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- ✓ Églantier (Rosa canina)
- ✓ Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- ✓ Griottier (Prunus cerasus)
- ✓ Groseillier à maquereau (Ribes uva crispa)
- ✓ Néflier (Mespilus germanica)
- ✓ Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
- ✓ Nerprun purgatif (Rhamnus cathartica)
- ✓ Noisetier (Corylus avellana) Prunellier (Prunus spinosa)
- ✓ Sureau noir (Sambucus nigra)
- ✓ Troène (Ligustrum vulgare)
- ✓ Bourdaine (Rhamnus frangula)
- ✓ Cerisier à grappes (Prunus padus)
- ✓ Houx (Ilex aquifolium)
- ✓ Viorne lantane (Viburnum lantana)
- ✓ Viorne obier (Viburnum opulus)
- ✓ Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
- ✓ Prunellier (Prunus spinosa)

Haies à caractère plus ornemental

Pour rendre les haies plus « décorative » près de la maison, voilà un choix d'arbustes pour compléter les premiers. Ils sont persistants (gardent leurs feuilles en hiver) ou caducs, à feuillage décoratif, à floraison printanière estivale ou automnale, certains gardent leurs fruits tout l'hiver.

- ✓ Abelia grandiflora
- ✓ Amelanchier canadensis, ovalis
- ✓ Cotoneaster franchetii, lactea
- ✓ Deutzia scabra, perle rose
- ✓ Eleagnus ebbingei
- ✓ Euonymus alatus
- ✓ Hibiscus syriacus
- ✓ Hortensia paniculata, quercifolia
- ✓ Kolkwitzia amabilis
- ✓ Osmanthus heterophyllus
- ✓ Phyladelphus (Seringat parfumé)
- ✓ Physocarpus opulifolius
- ✓ Ribes alpinum, odoratum (Groseillier)
- ✓ Rosiers paysagers arbustifs
- ✓ Spiraea x Vanhouttei, thunbergii, arguta, billardi...
- ✓ Viburnum tinus (Laurier tin)
- ✓ Viburnum x bodnantense, burkwoodii, plicatum

