



PERMIS D'AMENAGER – pièce PA10a
REGLEMENT DU LOTISSEMENT COMMUNAL DE BELLEVUE
LOTS LIBRES DE CONSTRUCTEURS



OBLIGATIONS, INTERDICTIONS ET RECOMMANDATIONS
URBAINES | ARCHITECTURALES | PAYSAGERES

SOMMAIRE

PREAMBULE

LE RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT
LE SUIVI DES PROJETS DE CONSTRUCTION
PRESENTATION DU LOTISSEMENT

1 | PRESCRIPTIONS URBAINES

1. A | ACCÈS ET STATIONNEMENT
1. B | IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE
1. C | CONSTRUCTIONS ANNEXES

2 | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

2. A | ORIENTATION ET ORGANISATION DE LA CONSTRUCTION
2. B | EXPRESSION ARCHITECTURALE
2. C | MATÉRIAUX ET COULEURS

3 | PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

3. A | GÉNÉRALITÉS
3. B | TRAITEMENT DES LIMITES
3. C | PLANTATIONS
3. D | TRAITEMENT PAYSAGER DES JARDINS

ANNEXE 1

VEGETAUX RECOMMANDÉS

ANNEXE 2

INFORMATIONS PRATIQUES

3

3

4

5

10

10

12

13

14

14

15

17

19

19

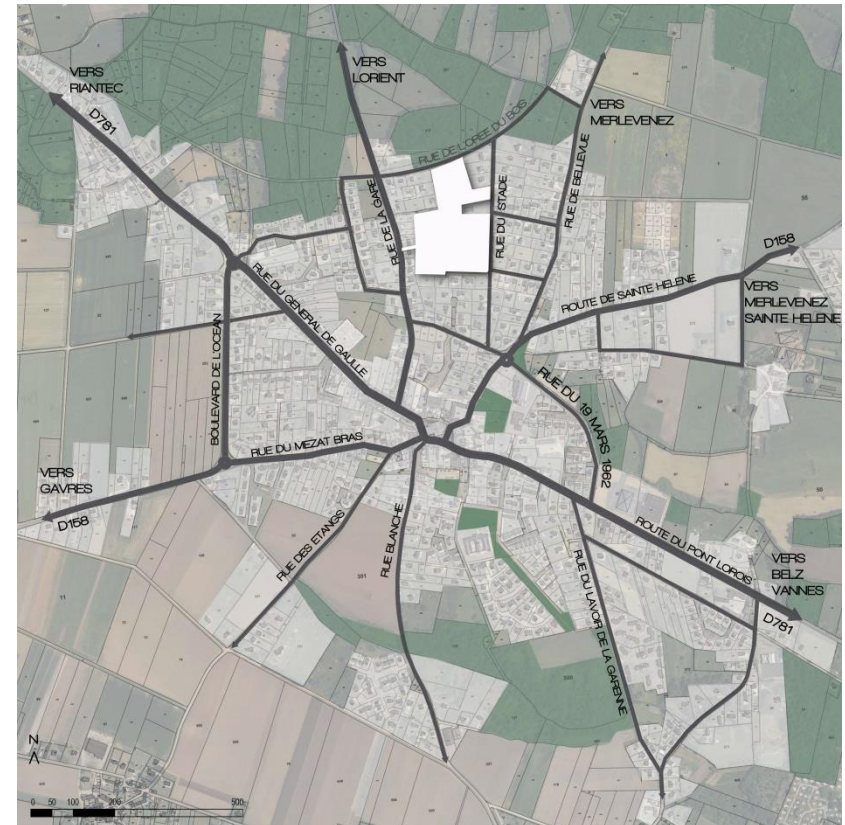
22

24

25

26

29



Plan de situation du lotissement communal de Bellevue

LE REGLEMENT DU LOTISSEMENT : PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LES LOTS LIBRES

Chaque demande de permis de construire sur un lot libre de constructeur devra faire l'objet d'un avis favorable de l'urbaniste du lotissement, préalablement à son dépôt en Mairie. Les demandes de permis de construire des logements collectifs et maisons groupées sont soumis au seul règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Cet avis sera obtenu à l'issue du suivi du projet de construction par l'urbaniste: il atteste que le projet respecte bien les règles du présent document. Le coût de cette prestation de conseil est comprise dans le prix de vente de chaque parcelle.

Le présent règlement écrit permet d'expliquer et de compléter le règlement graphique du lotissement : ces éléments constituent les documents de référence du Lotissement communal de Bellevue, en complément du Plan Local d'Urbanisme de Plouhinec (PLU).

Ces documents de références ont pour objet de présenter aux acquéreurs de lots libres et à leur maître d'œuvre – constructeur ou architecte – les différentes règles qui s'appliquent à leur parcelle.

Le respect de ces règles permettra de poursuivre la démarche d'élaboration du quartier afin d'assurer la cohérence urbaine architecturale et paysagère entre les espaces publics et les espaces privés, mais aussi entre les constructions elles-mêmes.

Les thématiques seront abordées successivement par fiche et feront clairement apparaître les différents niveaux d'exigence :

Les prescriptions, qui sont des obligations ou des interdictions, apparaissent en gras encadré dans le texte.

Les rappels des règles du Plan Local d'Urbanisme apparaissent en gras / italique dans le texte.

Les autres éléments sont des recommandations, des conseils, des orientations qui permettent d'élaborer des projets de qualité, dans l'esprit du nouveau quartier, sans caractère obligatoire.

Chaque projet de construction est élaboré dans le respect de ces règles et fait l'objet d'un accompagnement spécifique par l'architecte-urbaniste du lotissement , dont les étapes sont expliquées ci-après.

LE SUIVI DES PROJETS DE CONSTRUCTIONS

Pour permettre d'élaborer un projet qui réponde respectivement aux attentes des acquéreurs et aux règles du quartier, il est important que le suivi des projets de constructions débute très en amont de la conception.

Il s'agit de mettre en place des échanges successifs constructifs entre l'architecte-urbaniste et les acquéreurs de lots et leurs maîtres d'œuvre - constructeurs ou architectes -. L'architecte-urbaniste sera un interlocuteur privilégié et aura successivement un rôle d'information, de conseil « sur mesure » puis de vérification...

ETAPE 1 | PREMIER ECHANGE

Avant la conception du projet, un premier échange téléphonique, à l'initiative du maître d'œuvre retenu par les acquéreurs, permet de s'assurer de la bonne compréhension des documents de référence qui lui auront été transmis préalablement. Cet échange permet de répondre aux éventuelles questions sur les règles écrites et graphiques s'appliquant à la parcelle du projet. Suite à cet échange, le maître d'œuvre commence à esquisser un projet répondant aux attentes de ses clients. Les premiers éléments de faisabilité / esquisse doivent impérativement être transmis à l'architecte-urbaniste une semaine avant l'étape suivante, par courrier ou par voie électronique.

ETAPE 2 | SEANCE DE TRAVAIL EN MAIRIE

Il s'agit de présenter les premières intentions du projet afin de s'assurer qu'elles répondent bien aux attentes du futur quartier. Lors de cette rencontre les documents graphiques fournis par le maître d'œuvre du projet devront permettre de confirmer la faisabilité spatiale du projet :

- implantation, volumétrie, grandes lignes architecturales du projet...
- organisation des espaces extérieurs, accès, stationnements...
- principes de traitement des façades, matériaux et les couleurs...

Les échanges de cette réunion font l'objet d'une note de suivi transmise par voie électronique à la commune et au maître d'œuvre.

ETAPE 3 | ACCOMPAGNEMENT - SUIVI DE L'AVANT-PROJET

Le suivi pourra s'effectuer par le biais d'aller-retour successifs, sous forme d'échanges téléphoniques, de courrier, ou d'e-mail... qui permettront de vérifier la prise en compte des remarques émises lors des précédents échanges, de finaliser la volumétrie et arrêter les aspects fonctionnels, de préciser la nature et les caractéristiques des matériaux, les détails du traitement des façades et des clôtures, d'arrêter la nature des aménagements extérieurs (revêtements de sol, plantations, clôtures éventuelles)...

ETAPE 4 | VISA DE L'ARCHITECTE-URBANISTE

Le maître d'œuvre envoie un exemplaire papier du dossier de permis de construire complet à l'architecte-urbaniste, complété des plans intérieurs.

Ce dernier s'assure alors que l'ensemble des documents de référence ont bien été pris en compte. La mission n'équivaut pas à une pré-instruction réglementaire du projet présenté, le respect des documents relevant de la responsabilité du maître d'œuvre.

Le dossier de permis de construire finalisé et complet et conforme aux prescriptions fait l'objet d'un avis favorable qui est retourné sous 15 jours après réception des documents.

Cet avis favorable est impérativement joint au dossier de permis de construire déposé en Mairie.

PREAMBULE

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

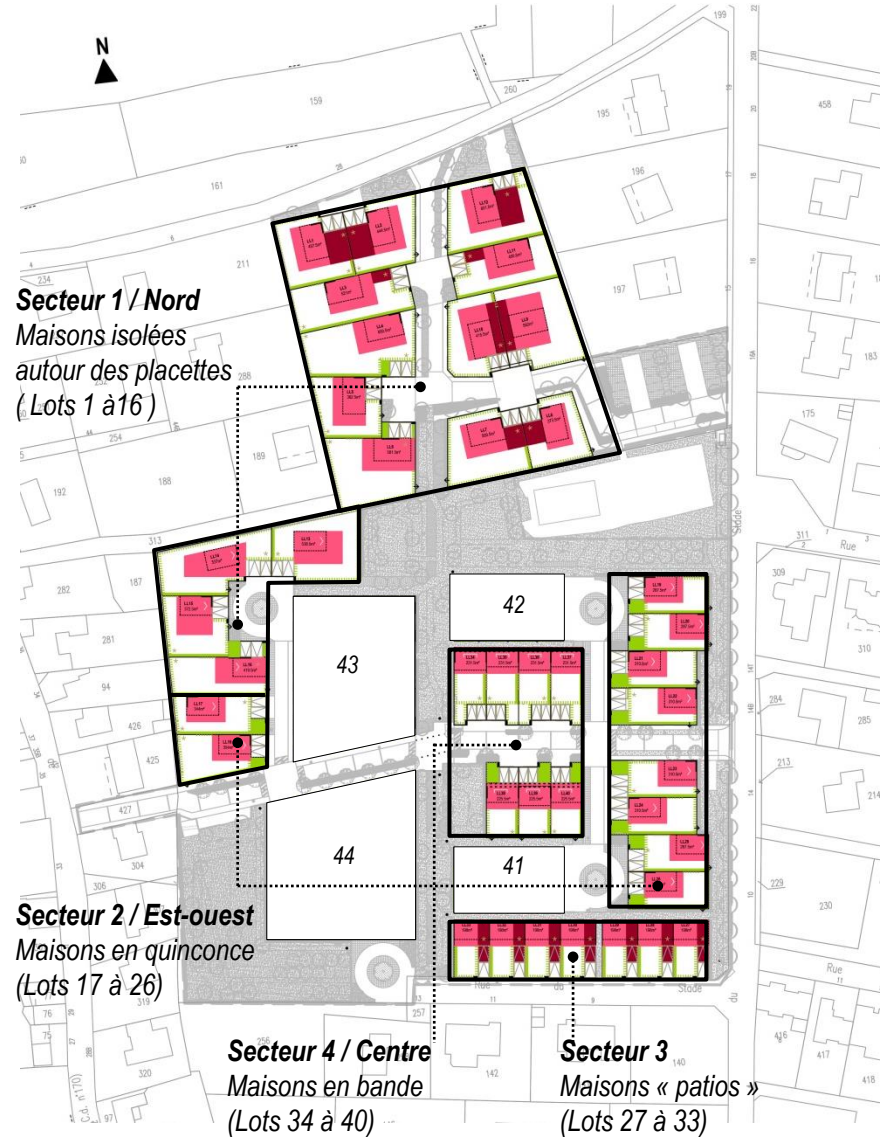
La conception du lotissement communal de Bellevue propose une insertion respectueuse du nouveau quartier dans son environnement : les logements individuels se situent en prolongement du tissu pavillonnaire existant, respectant l'échelle du quartier, les logements collectifs en R+1+Attique / R+1+Combles se trouvent au cœur du quartier en lien direct avec les espaces verts publics, prolongement du bois, offrant un axe visuel vers l'Eglise.

Le programme du lotissement prévoit la construction de 88 logements environ, - dont 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession aidée - et propose une diversité de formes urbaines et de typologies :

- Les lots libres de constructeurs - lots 1 à 40 - présentent des tailles de parcelle et des configurations variées permettant à chaque maison une orientation optimale pour bénéficier des apports solaires passifs.
- Les maisons groupées – lots 41 et 42 – dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la commune.
- Les logements collectifs – lots 43 et 44 – destinés aux logements conventionnés.

Les règles du présent règlement permettent de poursuivre la démarche entamée à l'échelle du quartier au travers de chaque projet de construction.

Les fiches ci-après présentent les principes des différentes typologies de parcelles proposées.

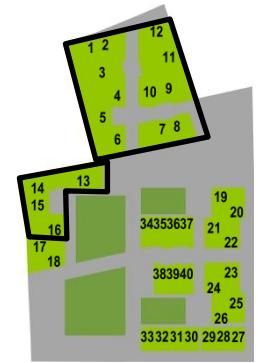


Règlement graphique

PREAMBULE | SUITE |

SECTEUR 1 – NORD

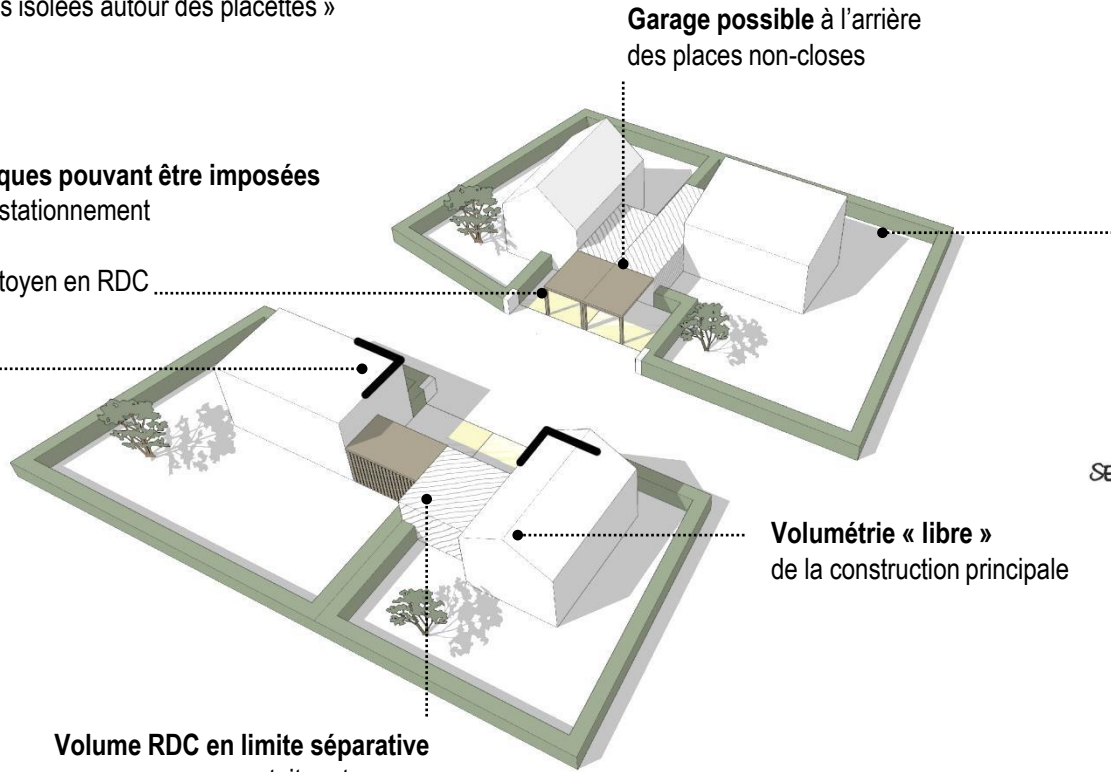
Lots 1 à 16 : « les maisons isolées autour des placettes »



Cotes altimétriques pouvant être imposées

- places de stationnement
- car ports
- volume mitoyen en RDC

Alignement obligatoire pour certaines parcelles

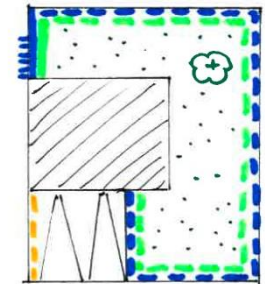


Traitement des limites :

- Muret bas
- Clôture bois ajourée
- Clôture grillagée si doublée d'une haie

Fiche type traitement des limites

SECTEUR ① Nord - Maisons isolées - Lots 1 à 16



jardin d'agrément

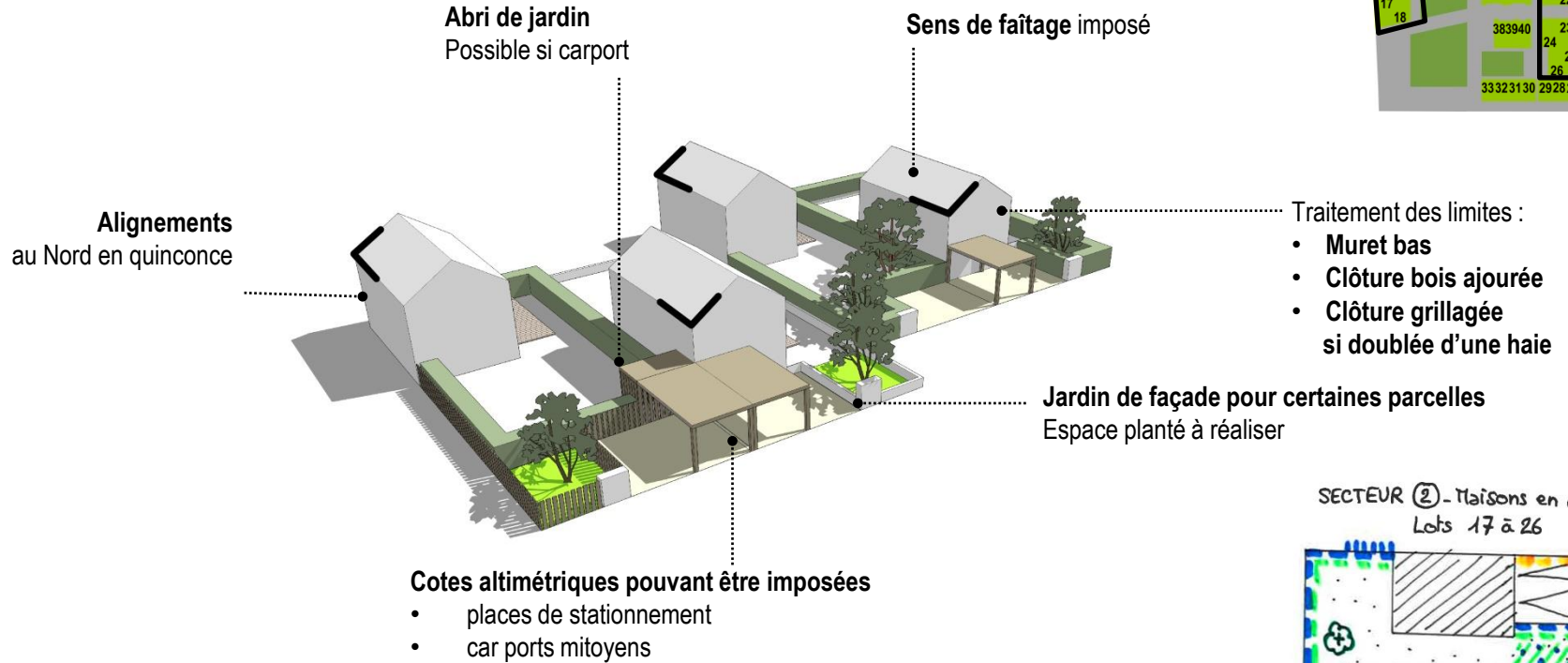
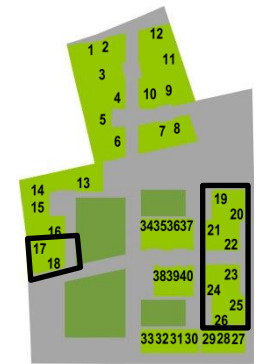
- ⊕ plantation d'un arbre obligatoire
- +—+—+ clôture + haie obligatoires
- - - - - clôture (et/ou muret) autorisée (si grillagée haie obligatoire)
- ||||| écran autorisé en continuité du bâti
- - - - - muret autorisé
- ■ ■ ■ ■ plantation basse obligatoire
- ■ ■ ■ ■ plantation basse recommandée



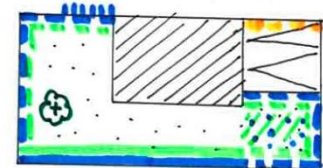
PREAMBULE | SUITE |

SECTEUR 2 – EST ET OUEST

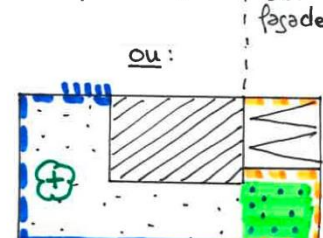
Lots 17 à 26 : « les maisons en quinconce »



SECTEUR ② - Maisons en quinconce
Lots 17 à 26



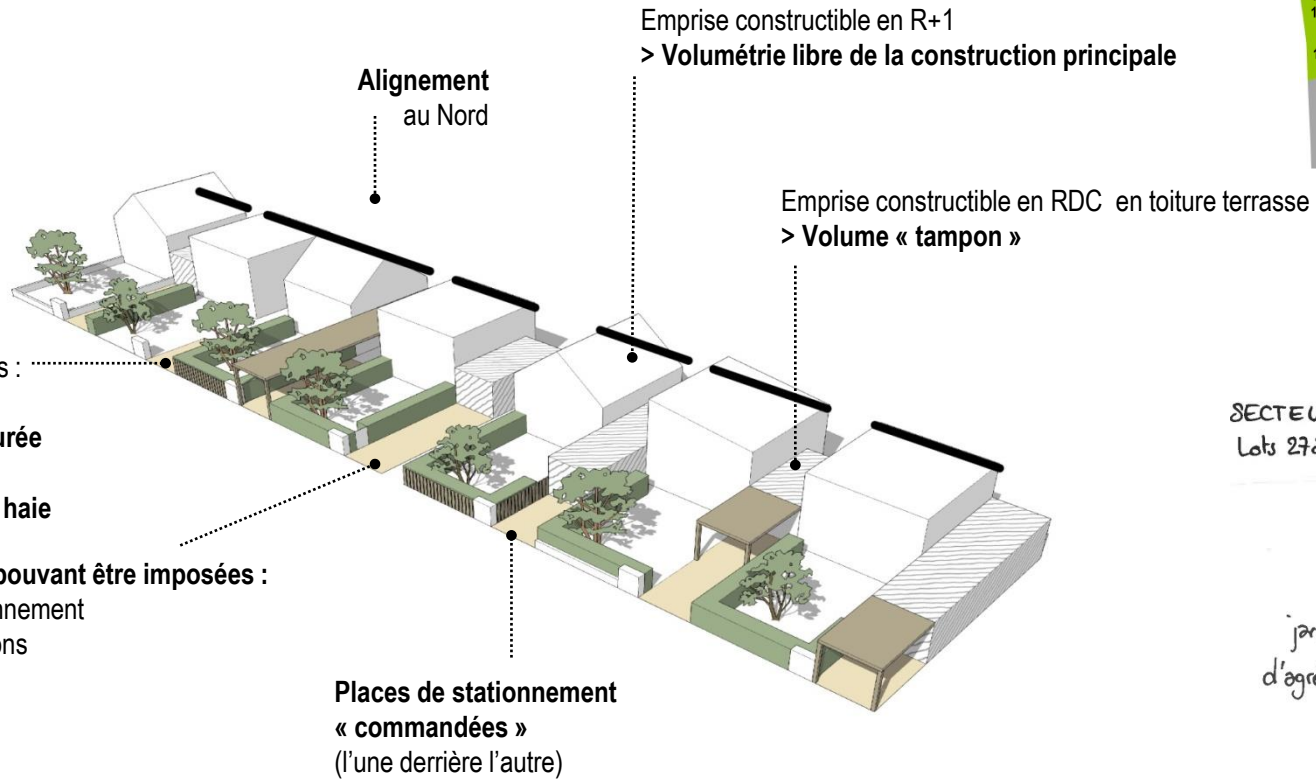
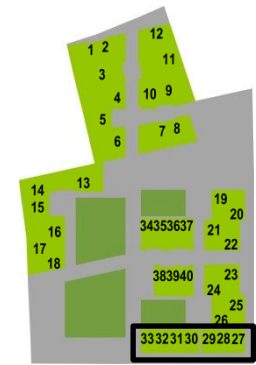
ou :



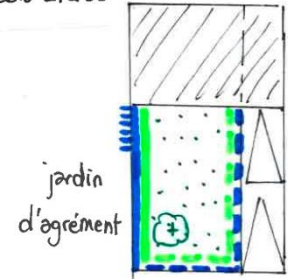
PREAMBULE | SUITE |

SECTEUR 3 – SUD

Lots 27 à 33 : « les maisons patio »



SECTEUR ③ - Maisons patio
Lots 27 à 33



PREAMBULE | SUITE |

SECTEUR 4 – CENTRE

Lots 34 à 40 : « les maisons en bande »

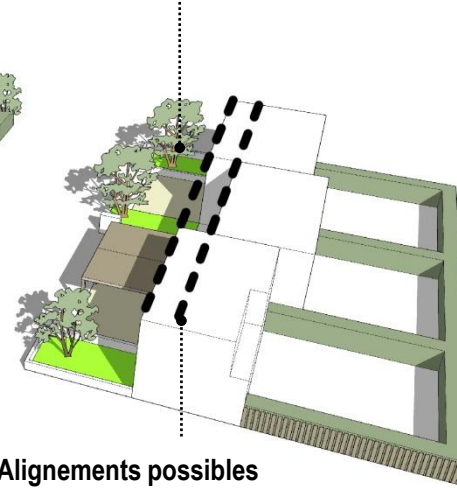
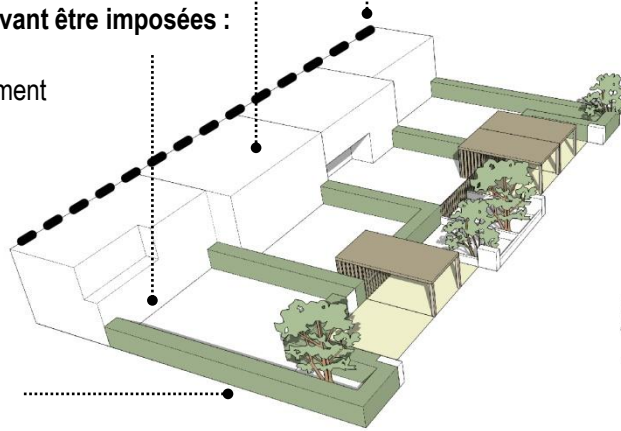
Toiture terrasse
ou toiture faible pente
dissimulée derrière l'acrotère

Etage obligatoire

Jardin de façade
Espace planté à réaliser
Non-clos ou délimité par un muret

Cotes altimétriques pouvant être imposées :

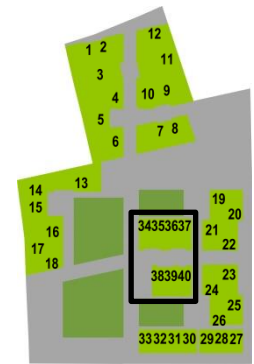
- dalles des maisons
- places de stationnement
- car ports mitoyens



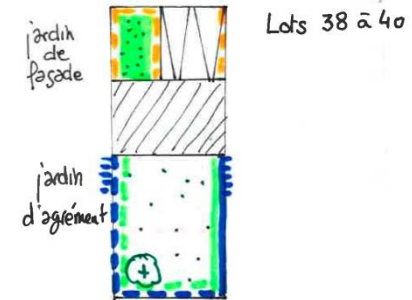
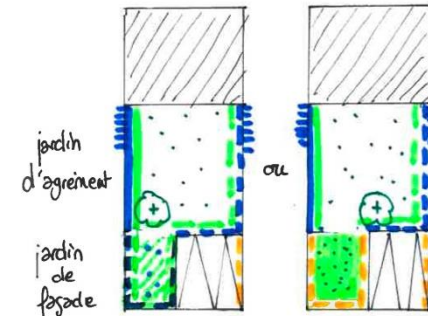
Traitement des limites :

- **Muret bas**
- **Clôture bois ajourée**
- **Clôture grillagée**
si doublée d'une haie

2 Alignements possibles
sur 50% de la surface de la façade



SECTEUR ④ - Maisons en bande
Lots 34 à 37







1 | PRESCRIPTIONS URBAINES

1.A | ACCES ET STATIONNEMENT

ENTREE DE LOT

Les entrées de lot et les places de stationnement de chaque parcelle ont été pensées afin de faciliter l'accessibilité des voitures sur les parcelles et d'éviter ainsi l'engorgement du domaine public. Elles ont été définies en fonction de l'aménagement des espaces publics et sont indiquées sur le règlement graphique.

Extrait de la légende du règlement graphique :

-  Limite de propriété
-  Muret technique / intégration coffrets et boîtes aux lettres
-  Place de stationnement aérienne en revêtement perméable
-  Implantation possible d'un carport

Les principes d'accès vers le parcellaire et l'entrée des places de stationnement sont figés.

Tout autre accès des véhicules à la parcelle est interdit.

Les espaces privés correspondant aux places de stationnement extérieures restent non clos par rapport à l'espace public.

Des retours de clôtures et portillons pourront cependant être positionnés le long des places de stationnement extérieures, perpendiculairement à la voie.

Le stationnement sur les parcelles est autorisé exclusivement :

- sur les 2 emplacements des places aériennes
- dans un volume clos et couvert implanté sur une emprise constructible autorisée au règlement graphique.



Exemples de murets techniques à titre indicatif.

Les boîtes aux lettres (non fournies) et les différents coffrets sont intégrés dans un muret technique (mur maçonné ou armoire métallique préfabriquée) réalisé par le lotissement. Leur accès reste libre aux services concernés.

1 | PRESCRIPTIONS URBAINES | SUITE |

1.A | ACCES ET STATIONNEMENT





STATIONNEMENT

Pour rappel, le PLU exige 2 places de stationnement en aérien par logement individuel. Le stationnement sur lot est obligatoire.

L'implantation et les dimensions imposées pour les 2 places de stationnement extérieures et les car ports possibles sont figurés sur le règlement graphique et devront être respectés.

Les places de stationnement extérieures seront implantées en cohérence avec les cotes altimétriques de l'espace public.

Extrait de la légende du règlement graphique :

-  Place de stationnement aérienne en revêtement perméable
-  Implantation possible d'un carport
-  Cote altimétrique de raccordement à l'espace public en mètre NGF
-  Cote altimétrique des places de stationnement en mètre NGF

Le lotissement, tant par son organisation que par la conception de ses espaces publics, a été pensé pour limiter l'imperméabilisation du sol.

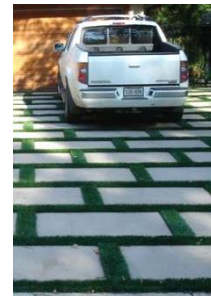
Le Plan Local d'Urbanisme précise que les eaux pluviales doivent être infiltrées ou récupérées à la parcelle. Afin de limiter la production d'eau de ruissellement et donc les quantités d'eau pluviales à stocker dans les bassins de rétention du quartier, il est préconisé de poursuivre cette démarche sur les parcelles privées : limiter l'emprise des constructions, choisir des matériaux perméables pour l'aménagement des espaces extérieurs...

Les places de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables préservant l'infiltration des eaux de pluies.

On privilégiera les revêtements perméables valorisant l'image « verte » du quartier : « bandes de roulement » et engazonnement, green blocks, pavés béton joints gazon, mélange terre pierre...



Greenblocks



Dalles et pavés béton joints gazon



Bandes de roulement

1 | PRESCRIPTIONS URBAINES | SUITE |

1.B | IMPLANTATION ET VOLUMETRIE




EMPRISES CONSTRUCTIBLES






Afin d'offrir une image cohérente depuis l'espace public, les constructions respecteront les principes d'emprises constructibles et d'alignements imposés indiqués sur le règlement graphique.

Les constructions s'implantent à l'intérieur des 2 types d'emprises constructibles définis sur le règlement graphique :

- Emprise constructible en R+1 :
la maison peut comporter un rez-de-chaussée et un étage.
- Emprise constructible en RDC :
pour le prolongement de l'habitation, les annexes, le garage...
Ce volume en rez-de-chaussée est traité soit en toiture terrasse, soit en toiture à faible pente dissimulée par l'acrotère.


Extrait de la légende du règlement graphique :

-  Emprise constructible "Rez-de-chaussée en toiture terrasse"
-  Emprise constructible "Rez-de-chaussée + Etage"
-  Exemple d'implantation

-  Alignement
-  Alignements au choix sur 50% de la façade
-  Sens de faitage (si toiture autre que toiture terrasse)
-  Toiture terrasse
-  R+1 Etage obligatoire

 Cote altimétrique de raccordement à l'espace public en mètre NGF

 Cote altimétrique des places de stationnement en mètre NGF

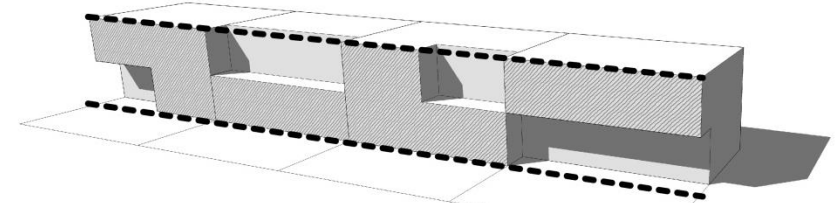
 Cote altimétrique de l'acrotère en mètre NGF

Pour rappel , le PLU autorise les hauteurs maximales suivantes :
8 m au sommet de façade / 9 m à l'acrotère / 12 m au point le plus haut.
L'emprise au sol des construction est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.

ALIGNEMENTS

Les constructions respectent les alignements indiqués sur le règlement graphique; 2 types d'alignements peuvent être imposés:

- Alignement en trait continu à respecter pour le rez-de-chaussée et l'étage
- Alignements au choix en pointillé, à respecter sur au moins 50% de la surface de la façade.



Exemple d'alignement sur 50% minimum de la surface de la façade

ALTIMETRIE

Pour les lots présentant des constructions et/ou des car ports mitoyens, des cotes altimétriques de dalle et/ou d'acrotère communes indicatives sont recommandées. Elles ont été définies afin d'assurer la cohérence des constructions les unes par rapport aux autres. Elles sont indiquées sur le règlement graphique en mètres NGF.

Un ajustement reste cependant possible après accord avec l'urbaniste et les voisins situés en mitoyenneté.

Chaque Maître d'œuvre vérifie faisabilité technique et la cohérence des cotes recommandées à sa parcelle et doit avertir l'urbaniste de toute réserve éventuelle.

Les maisons en bande comporteront obligatoirement un rez-de-chaussée et un étage complet (R+1)

1 | PRESCRIPTIONS URBAINES | SUITE |

1.C | CONSTRUCTIONS ANNEXES

CAR PORTS

L'implantation possible pour les car ports est figurée sur le règlement graphique. Ils seront réalisés en structure légère, bois ou métal.

On préférera les car ports au dessin épuré, assurant discrétion et harmonie d'ensemble. Ils pourront être le support de plantations grimpantes.



ABRIS DE JARDINS

On encourage la création d'espaces de rangement, de celliers, lieu de stockage des vélos, des poubelles...à l'intérieur du volume principal de l'habitation afin de limiter le nombre de constructions sur une même parcelle.

Les abris de jardins peuvent s'implanter :

- de préférence dans les emprises constructibles, dans le volume principal ou dans la continuité de l'habitation en s'intégrant tant en terme de volumétrie que de matériaux.
- à l'arrière des car ports, lorsqu'ils existent, en s'intégrant tant en terme de volumétrie que de matériaux.
- hors emprises constructibles, conformément au principe de positionnement indiqué sur le règlement graphique.

Dans tous les cas, la réalisation de ces constructions sera soigneusement étudiée, et nécessitera l'accord de l'urbaniste préalablement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme précise que la hauteur des annexes de moins de 12m² d'emprise au sol est limitée à 3 mètres.

Pour information, la surface créée pour un abri de jardin constitue de la Surface de Plancher : elle est donc à prendre en compte dans le calcul de la surface globale du projet.

Extrait de la légende du règlement graphique :



Implantation possible d'un carport



Principe de positionnement autorisé pour l'abri de jardin

2 | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

2.A | ORIENTATION ET ORGANISATION DE LA CONSTRUCTION

RECUPERATION DES APPORTS SOLAIRES PASSIFS

L'organisation du quartier a été élaborée pour que chaque parcelle bénéficie d'une orientation optimisée pour profiter des apports solaires passifs.

Quelques principes permettent de prolonger cette démarche dans le projet d'habitation :

- privilégier la meilleure orientation du bâti
- organiser les pièces de vie par rapport à l'ensoleillement
- privilégier les formes compactes, sans décrochés, réduisant les déperditions et les ponts thermiques
- réaliser une bonne isolation, de préférence extérieure
- préférer les vitrages faiblement émissifs ou à isolation renforcée
- ne pas oublier le confort d'été : débords de toit, pare-soleil, plantations au Sud,...

On privilégiera l'éclairage naturel de toutes les pièces des logements, mais aussi des garages et annexes, et à défaut les systèmes d'éclairage artificiel économe en énergie : minuteries, détecteurs de présence, lampes basse consommation...

HABITAT EVOLUTIF

On encourage les constructeurs à intégrer dès la conception les capacités d'évolution des maisons : extension pour la création d'une chambre supplémentaire, redistribution, aménagements intérieurs réalisés ultérieurement, adaptation au handicap, accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite...

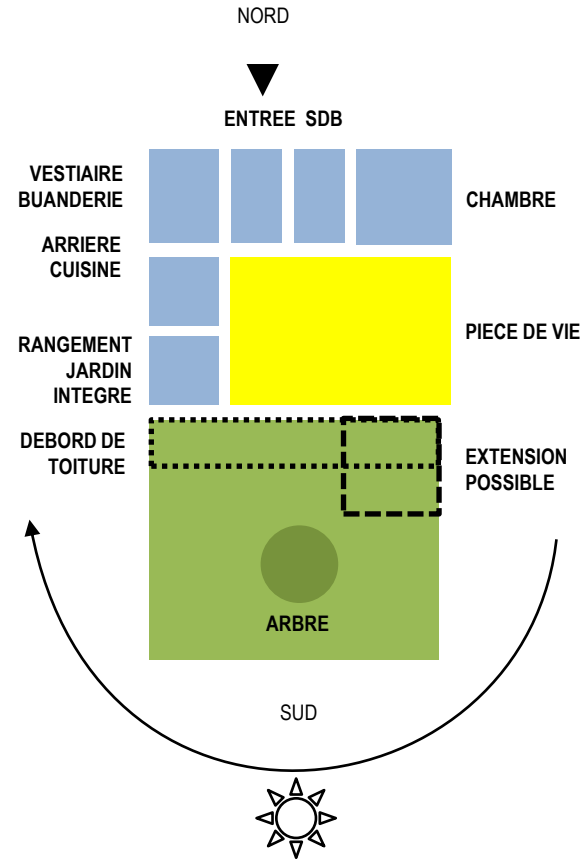


Schéma de principe à titre indicatif

2 | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES | SUITE |

2.B | EXPRESSION ARCHITECTURALE

L'ensemble des façades fera l'objet d'un traitement architectural soigné, mettant en valeur des volumes simples. Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades: choix dans le dimensionnement des ouvertures, composition des différents éléments...

Chaque projet devra s'inscrire clairement dans un « registre architectural » :

PROJETS CONTEMPORAINS

Les projets contemporains sont encouragés. Les choix de volumétrie, de type de toiture et les formats des ouvertures sont libres dans la mesure de la cohérence du projet : les formes des ouvertures peuvent être multiples, et leur composition aléatoire, dans le respect d'une composition équilibrée et cohérente des façades.



2 | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES | SUITE |

2.B | EXPRESSION ARCHITECTURALE

PROJETS D'INSPIRATION TRADITIONNELLE

Les projets d'inspiration traditionnelle sont autorisés.

On évitera cependant tout effet pastiche, tel que colonnes, frontons, entourages en pierre et fausses briques par exemple, anachroniques par rapport au contexte local et à l'importance de la construction...

On veillera à ce que l'ordonnement des ouvertures soit cohérent : tantôt centrées, tantôt alignées, et de proportions verticales... On veillera à limiter le nombre de formats différents et à utiliser un module de largeur commun à la plupart des ouvertures.

Ces projets respecteront les principes de constructions traditionnels : une volumétrie simple, une toiture en pente, des ouvertures de proportion verticale... et privilégieront l'emploi de matériaux traditionnels tels que les enduits à la chaux, les menuiseries et volets bois...



2 | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES | SUITE |

2.C | MATERIAUX ET COULEURS

Il est recommandé d'utiliser des matériaux économes en énergie dans leur processus de fabrication, locaux, pour réduire les trajets liés au transport, durables, d'entretien simple et recyclables...

On évitera l'utilisation des matériaux contenant des Composés Organiques Volatiles (COV), susceptibles de porter atteinte à la santé comme le PVC et on préférera les matériaux « sains » répondant aux normes NF Environnement, Eco label européen ou équivalent : isolation naturelle, peintures sans solvants, bois non traité chimiquement, répondant aux exigences FSC, PEFC...

FACADES

Les matériaux et les couleurs mettront en valeur la volumétrie de la construction. Les couleurs recommandées sont le blanc, les nuances de gris, et les teintes des matériaux naturels.

On évitera les couleurs proches du beige et les tons pastels.

Les constructions comporteront 3 couleurs maximum, dont 1 couleur vive maximum. Chaque teinte correspondra à un volume de la construction.



On privilégiera l'utilisation de matériaux régionaux et les couleurs locales : pierre du pays, enduit blanc, ... qui facilitent l'intégration des constructions dans le paysage. On encourage leur mise en œuvre contemporaine en évitant toute expression « rustique ».

Les enduits teintés dans la masse ou recouverts d'une peinture minérale sont recommandés. Les enduits seront de préférence de finition lissée.

Les bardages en PVC ne sont pas recommandés.

Tous les éléments techniques, tels que les panneaux solaires, les pompes à chaleur... feront l'objet d'une intégration soignée au volume de la construction.

Toutes les dispositions techniques devront être prises pour limiter les l'impact visuel des éléments techniques, ainsi que les nuisances sonores.

2 | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES | SUITE |

2.C | MATERIAUX ET COULEURS

TOITURES

On privilégiera les volumes de toiture simples, en évitant la juxtaposition de plusieurs toitures en pente sur une même construction.

Une construction ne pourra additionner plus de deux types de toiture différents : toiture terrasse + un autre type de toiture au choix.





Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme précise que les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.

Pour les projets d'inspiration traditionnelle, on préconise l'utilisation de l'ardoise naturelle et du zinc patiné quartz.

Pour les projets contemporains d'autres types de toitures et matériaux sont autorisés: toitures terrasses, toitures courbes, toitures mono pentes (pente limitée à 30°), couvertures zinc quartz, cuivre... La solution de toiture végétalisée permet de ralentir l'écoulement des eaux et améliore l'isolation thermique du bâtiment.

Pour certaines parcelles, un sens de faîtage ou un type de toiture est imposé et figure sur le règlement graphique.

Extrait de la légende du règlement graphique :

-  Sens de faîtage (si toiture autre que toiture terrasse)
-  Toiture terrasse

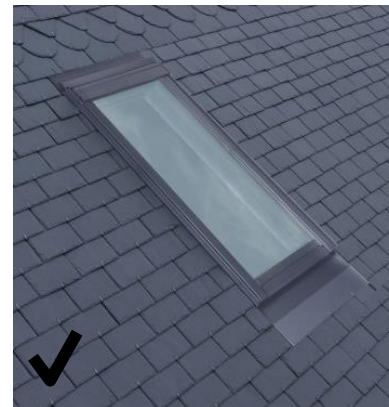
Pour les constructions en toiture terrasse imposée, la toiture pourra être constituée d'une toiture à faible pente dissimulée derrière l'acrotère.

MENUISERIES

Les menuiseries seront de préférence métalliques ou en bois.

On évitera l'utilisation du PVC sur des surfaces importantes, comme pour les portes d'entrée et de garage, les volets battants, ...

Les fenêtres de toit seront de type encastré et de couleur identique à celle de la toiture.



3 | PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3.A | GENERALITES

Ces prescriptions concernent les plantations et le traitement des limites (clôtures, portails et portillons...). Elles sont différentes pour chaque parcelle, figurent sur la fiche de lot, et sont détaillées dans les pages suivantes.

En délimitation des terrains, les clôtures sont réglementées: elles sont parfois obligatoires et doublées d'une haie, en limite de propriété riveraine, parfois autorisées avec l'obligation de planter une haie en accompagnement.

Le type de clôture est réglementé: soit clôture grillagée, soit clôture bois, soit muret (voir pages suivantes). Un écran est autorisé en continuité de la construction sur 5 mètres de long.

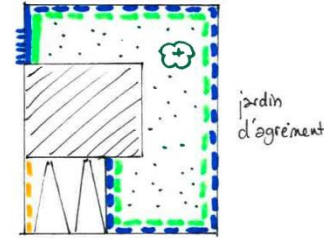
Les lots comportent un jardin dit « d'agrément » et parfois un jardin dit « de façade » (sur rue ou placette).

- La plantation d'un arbre tige est obligatoire (PLU), soit en façade, soit dans le jardin d'agrément
- La plantation basse ou engazonnement des jardins de façade est obligatoire.
- La plantation de haie est obligatoire si une clôture grillagée est mise en place

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme précise que tout projet de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.

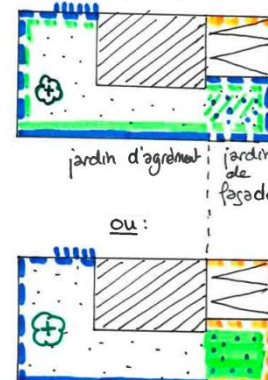
Les plans ci-dessous sont des schémas types permettant de comprendre les principales indications et ne se substituent pas au règlement graphique ou à la fiche de lot qui, seuls, prévalent.

SECTEUR ① Nord - Maisons isolées - Lots 1 à 16

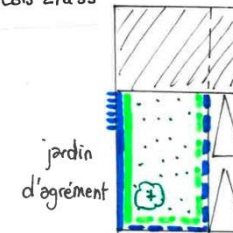


- plantation d'un arbre obligatoire
- clôture + haie obligatoires
- clôture (et/ou muret) autorisée (si grillagée haie obligatoire)
- écran autorisé en continuité du bâti
- muret autorisé
- plantation basse obligatoire
- plantation basse recommandée

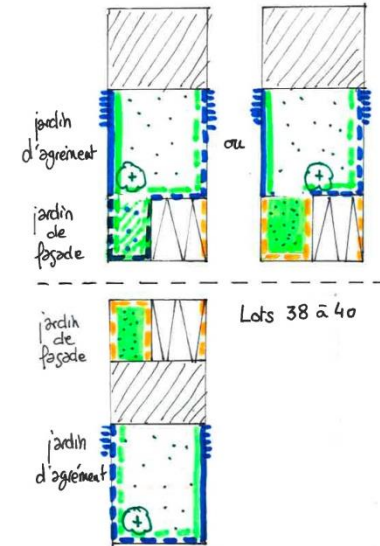
SECTEUR ② - Maisons en quinconce Lots 17 à 26



SECTEUR ③ - Maisons patio Lots 27 à 33



SECTEUR ④ - Maisons en bande Lots 34 à 37



Fiches types de lot

3 | PRESCRIPTIONS PAYSAGERES | SUITE |

3.A | GENERALITES (suite)

RESPECT DU TERRAIN NATUREL

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

Les cotes altimétriques du terrain naturel devront rester inchangées en limite propriété.

En cas d'impossibilité de respecter ces cotes aux abords immédiats de la construction, un talus sera réalisé avec plantation d'une haie en limite séparative sur une pente maximale de 3 pour 1.

ENTRETIEN

Il est recommandé de diminuer l'utilisation d'insecticides et de pesticides :

- une lutte biologique peut être menée contre certains insectes prédateurs en introduisant leur ennemi naturel, par exemple la coccinelle contre le puceron...
- des substrats de culture n'entamant pas les ressources naturelles, comme la tourbe par exemple, peuvent être utilisés.
- l'emploi de produits aux normes NF, NF Environnement et Ecolabel, concernant les composteurs individuels, les robinets d'arrosage, les amendements pour sols et les milieux de culture, terreaux et écorces ...

La consommation d'eau pour l'arrosage du jardin peut être limitée grâce au choix des essences des plantations (cf. liste ci-après).

L'entretien chimique et le désherbage sélectif sont interdits (sauf si installation massive de mauvaises herbes vivaces, type « rumex »).

REGLES DE PLANTATIONS ET DE RECUL

Conformément à l'article 671 du code civil, les arbres, arbrisseaux et arbustes dont la taille adulte est supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance de 2 mètres de la propriété voisine.

Il est conseillé de planter les arbres à 5 mètres minimum des façades.

POMPES A CHALEURS

On veillera à choisir une pompe à chaleur respectant les normes de bruit en vigueur et à les positionner de façon favorable, notamment par rapport aux terrasses des parcelles voisines.

3 | PRESCRIPTIONS PAYSAGERES | SUITE |

3.A | GENERALITES (suite)

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour rappel le Plan Local d'Urbanisme précise que pour tout projet de construction le porteur de projet a pour obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction. La mise en œuvre d'ouvrage d'infiltration doit être privilégiée (tranchée ou puits d'infiltration...).

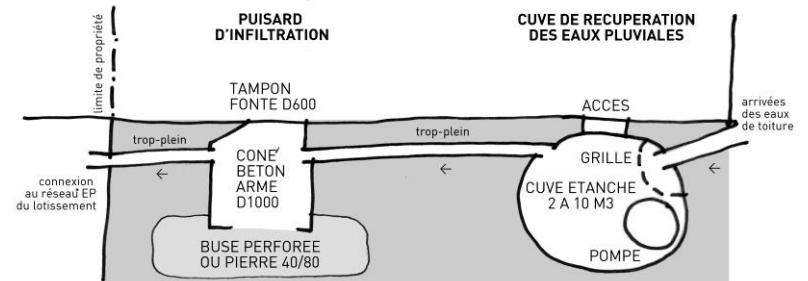
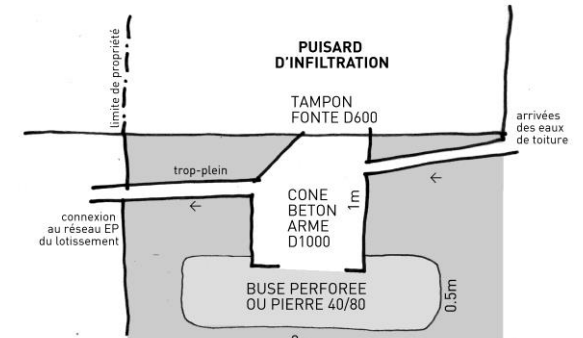
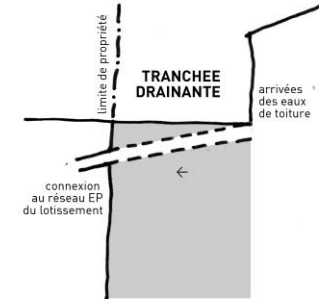
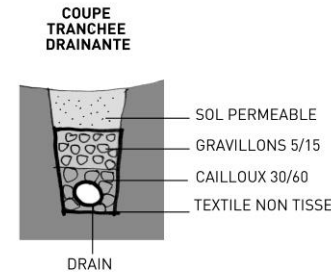
Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Seul le trop-plein sera dirigé vers le réseau collectif du lotissement.



La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est recommandée : les eaux récoltées pourront être utilisées pour arroser les plantations des jardins.

On préconise également pour les sols minéralisés la réalisation d'aménagement « perméables » afin de favoriser l'infiltration de l'eau et d'éviter le compactage des sols : « pas japonais » pour les accès piétons, terrasses en bois posé sur gravier, dallage, pavés joints sable ou enherbés, sable stabilisé dans les parties ensoleillées, gravillons plutôt que béton coulé d'un seul tenant... Les plantations, outre leur intérêt esthétique, jouent également le rôle de retenir l'eau, l'absorber et de permettre son évaporation. L'objectif est également d'éviter les dégâts des eaux chez les voisins...



3 | PRESCRIPTIONS PAYSAGERES | SUITE |

3.B | TRAITEMENT DES LIMITES

CLOTURES

Le règlement graphique précise les principes à respecter :

- principes d'implantation possible des clôtures et/ou des murets
- clôture obligatoire sur certaines limites séparatives, (hors linéaire occupé par une construction mitoyenne)

Plusieurs types de clôtures sont autorisés :

- Clôtures grillagées :
 - Hauteur : 1m en limite d'espace public sur rue adapter selon muret technique - 1,50m maximum en limite séparative
 - Couleur foncée, poteaux assortis ou bois
 - Plantation obligatoire de haies libres en accompagnement
- Clôtures bois :
 - Hauteur : 1m en limite d'espace public sur rue adapter selon muret technique - 1,50m maximum en limite séparative
 - Lames à claire-voie, clôture ajourée (laissant passer la lumière) non peinte
 - Plantation de haies libres non obligatoire en accompagnement
- Murets maçonnés:
 - Hauteur : 0.60m
 - Enduit ou pierre naturelle
 - Plantations basses ou gazon obligatoires sur jardin de façade

La mise en place d'un dispositif muret + clôture est autorisé, dans ce cas la hauteur maximum autorisée ci-dessus s'entend muret + clôture compris. Des hauteurs supérieures pour les clôtures et les murets pourront être autorisées ponctuellement avec l'accord de l'urbaniste lorsque la topographie du terrain le justifie.

Extrait de la légende du règlement graphique :

- Haie + clôture à réaliser si pas de bâti en limite
- ⋯ Haie à planter si réalisation d'une clôture grillagée
- Implantation possible d'un muret de 60cm
- ⋯ Implantation possible d'une clôture bois ou grillagée et/ou d'un muret de 60cm



Muret non enduit en façade



Muret enduit en façade

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme précise que les plaques de béton moulé, les murs non enduits, les bâches, le PVC, les grillages non doublés de végétation sont interdits en limite d'espace public.



Grillage métallique sur poteaux bois et clôtures bois à claire-voie (ajourée)



Clôture doublée d'une haie



Muret pierre en façade

3 | PRESCRIPTIONS PAYSAGERES | SUITE |

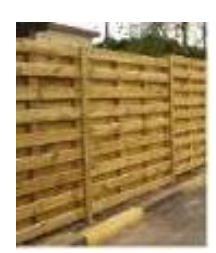
3.B | TRAITEMENT DES LIMITES

PORTILLONS

Les portillons donnant sur l'espace public sont autorisés pour certaines parcelles et seront implantés selon les principes de positionnement précisés au règlement graphique. Leur largeur n'excèdera pas 1 mètre. Ils seront assortis aux clôtures.



Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme précise que les portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux



Exemples de portillons assortis aux clôtures bois ou métalliques

BRISE-VUES

Les brise-vues sont autorisés pour préserver l'intimité des espaces extérieurs aux abords des constructions. Ils seront prévus dès l'origine du projet, en cohérence avec la construction principale en terme de couleur et de matériau et pourront constituer le support de plantations grimpantes. Ils seront matérialisés au dossier de demande de permis de construire.

Les brise-vues sont autorisés uniquement en limite séparative et en continuité de la construction principale. Ils seront constitués de structures légères -bois ou métal – ou en maçonnerie, Leur hauteur est limitée à 2 mètres, et leur longueur à 5 mètres.



Exemples de brises-vues en bois

Extrait de la légende du règlement graphique :

..... Implantation possible d'un écran / pare-vue - 2 x 5m maximum

← Principe de positionnement possible d'un portillon en limite d'espace public

3 | PRESCRIPTIONS PAYSAGERES | SUITE |



3.C | PLANTATIONS

JARDINS DE FACADE

Les jardins de façade et plantations basses à réaliser sur certaines parcelles sont figurés au règlement graphique. Le jardin de façade sera obligatoirement planté de végétation basse : engazonnement, massifs ou haies inférieurs à 0,70cm, potagers d'agrément...



Extrait de la légende
du règlement graphique :

-  "Jardin de façade"
-  Plantations basses à réaliser si muret en limite

Jardin ouvert avec plantation basse et petit arbre

La plantation d'un petit arbre caduc (perdant ses feuilles en hiver) ou d'un arbuste caduc ou persistant est autorisée en jardin de façade.

ARBRES

Pour rappel, le PLU précise que les surfaces libres de construction doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.

La plantation d'un arbre tige caduc de petite taille est obligatoire dans le jardin d'agrément. Le choix des arbres est libre mais doit se faire en prévision de son développement dans le temps, il ne devra pas dépasser 6/7m de hauteur s'il est situé entre 2 et 6m de la limite de propriété privée.

HAIES

La plantation d'une haie est obligatoire :

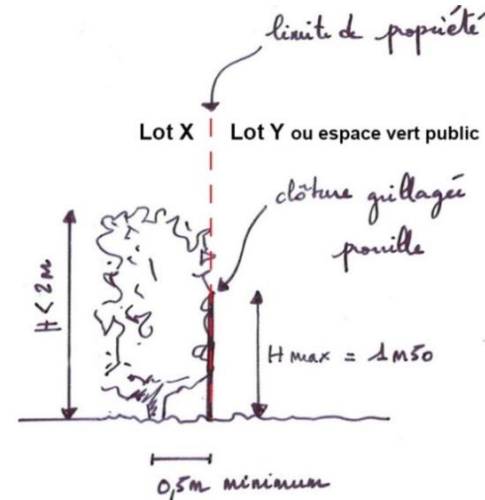
- en limite séparative dès lors qu'une clôture est mise en place
- en limite d'espace public s'il n'y a pas de haie préexistante sur l'espace public ou privé, et réalisation d'une clôture grillagée.

Les haies arbustives seront obligatoirement composées d'un mélange d'arbustes à feuilles persistantes et à feuilles caduques, avec 70% de persistants ou marcescents maximum (3 arbustes caducs minimum pour 7 persistants).

Les haies mono-spécifiques ainsi que l'utilisation de conifères en alignement (Thuya, Cyprès, Laurier palme...) sont interdits.

Les haies périphériques seront plantées à 0,50m de la limite de propriété minimum. Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres: si nécessaire, elles seront taillées régulièrement afin de ne pas dépasser cette hauteur.

Clôture doublée d'une haie en limite séparative



3 | PRESCRIPTIONS PAYSAGERES | SUITE |

3.D | TRAITEMENT PAYSAGER DES JARDINS

LE CHOIX DES VEGETAUX

Le choix des végétaux, sous réserves de répondre aux exigences du PLU, est laissé au choix des acquéreurs. Il s'agit cependant de choisir des végétaux adaptés afin de s'assurer de la bonne croissance et de la bonne santé des plantations tout en limitant l'entretien nécessaire (taille, arrosage, traitements...):

- Choisir des végétaux rustiques, locaux, adaptés au sol et au climat local.
- Choisir un arbre adapté à la dimension du jardin en se renseignant sur le développement naturel de l'arbre et sur sa taille à l'âge adulte.
- Eviter les arbres très grands à proximité des constructions et réseaux.

On préférera la biodiversité pour inviter les oiseaux et insectes pollinisateurs au jardin. D'autre part, choisir plusieurs espèces pour une haie permet de préserver la haie en cas de maladie de l'une ou l'autre des variétés choisies.

Pour les haies et les massifs, planter dense et sur paillage permet d'obtenir un résultat rapidement tout en limitant les besoins en arrosage et la concurrence des mauvaises herbes.

Choisir des arbres à feuillage caduc permet de profiter de l'ombre en période estivale et de la lumière en période hivernale.



Allées en pas japonais : pierres dans l'engazonnement, dallage à joints engazonnés, dalles posées sur sable...

LE CHOIX DES MATERIAUX

On privilégiera les matériaux locaux pour le respect de l'environnement et une meilleure intégration paysagère. On préférera ainsi les essences européennes : châtaignier, mélèze, acacia, douglas, pin traité...



Dallage posé sur sable



Terrasse en lames de bois sur structure drainante

On recommande l'emploi de matériaux biodégradables pour la mise en place des paillages au pied des plantations, qui ne sont utiles que lors des premières années des plantations : copeaux de bois, feutres biodégradables, déchets de tonte...

Afin de limiter l'imperméabilisation de la parcelle, on préférera les matériaux drainants pour l'aménagement de la parcelle (terrasse, allées...) afin de laisser l'eau s'imprégner dans le sol (dalles ou pavés drainants, gravillons...)

ANNEXE 1 / VEGETAUX RECOMMANDES

LES JARDINS DE FACADE

• Arbustes isolés

Arbustes caducs:

Viburnum opulus Compactum
Deutzia variété au choix
Exocorda variété au choix



Viburnum opulus
'Compactum'



Deutzia variété au choix



Exochorda variété au choix

Arbustes persistants:

Viburnum tinus,
Arbutus unedo,
Pittosporum tobira



Viburnum tinus



Arbutus unedo



Pittosporum tobira

• Végétaux tapissant et arbustes dont la hauteur n'excède pas 1,20m :

Arbustes persistants:

Choisya ternata,
Escallonia Red Dream



Choisya ternata



Escallonia 'Red Dream'

Arbustes caducs:

Deutzia Rose Pearl
Deutzia rosea 'Carmina'
Exochorda macrantha
'The Bride' ou autre sp
Rosiers paysagers
Sauges grahamii
Spirée thunbergii Viorne
Viburnum opulus 'Compactum'
V. carlesii 'Aurora' ou autre sp



Deutzia 'Rose pearl' ou
rosea 'Carmina'



Exochorda macrantha
'The Bride' ou autre espèce



Rosiers paysagers



Salvia grahamii



Spirée thunbergii



Viburnum opulus
'Compactum'

Quelques vivaces :

Acanthes, Achillées, Gauras, Géraniums, Salvia uliginosa...



Acanthes



Achillées



Gauras



Géraniums



Sauges

ANNEXE 1 / VEGETAUX RECOMMANDES | SUITE |

ARBRES POUR JARDIN D'AGREMENT

• Arbres à fleurs

Cerisiers à fleurs, *Prunus mahaleb*, *avium* ou autre sp caduc

Cerisiers à fleurs: *Prunus automnalis*, *Prunus accolade*

Cornouiller à fleurs, *Cornus florida*, *Cornus controversa*

Lilas, *Syringa vulgaris* ou autre sp

Magnolia, *Magnolia soulangeana*

Pommiers à fleurs: *Malus sieboldii*, *Malus Everest perpetue*

Poiriers à fleurs, *Pyrus calleryana*



Prunus mahaleb,
P. avium ou autre



Cornus florida
ou *C. controversa*



Syringa vulgaris



Magnolia
soulangeana



Malus sieboldii

• Arbres fruitiers

Cerisiers ou pruniers, *Prunus cerasus* ou *P. domestica*

Kaki, *Diospyros kaki*

Néflier, *Mespilus germanica*

Pommiers à fruits, *Malus domestica* ou autres sp

Poiriers à fruits, *Pyrus communis* ou autres sp

Savonnier, *Koelreuteria paniculata*



Prunus cerasus



Diospyros kaki



Malus domestica

Attention, certains végétaux ci-dessous ont des tailles adultes supérieures à la hauteur maximale autorisée et devront être taillés.

ANNEXE 1 / VEGETAUX RECOMMANDES | SUITE |

LES HAIES EN LIMITE DE PROPRIETE

Arbustes persistants (feuilles restant sur l'arbre en hiver):

- Arbousier, *Arbutus unedo*
- Camélia, *Camellia sasanqua* ou autre sp
- Houx, *Ilex aquifolium*
- Laurier sauce, *Laurus nobilis*
- Osmanthe, *Osmanthus heterophyllus*
- Troène, *Ligustrum vulgare*



Arbutus unedo



Camellia sasanqua
ou autre espèce



Ilex aquifolium



Laurus nobilis



Osmanthus heterophyllus



Ligustrum vulgare

Arbustes marscescents (feuilles sèches restant en hiver) à tailler:

- Charmille, *Carpinus betulus*
- Hêtre, *Fagus sylvatica*



Carpinus betulus



Fagus sylvatica

Arbustes caducs (feuilles tombant en hiver):

- Amélanchier, *Amelanchier canadensis*
- Cornouiller, *Cornus alba*, *C. sanguinea* ou autre sp
- Deutzia, *Deutzia elegantissima* 'Rosalind' ou autre sp
- Erable champêtre, *Acer campestre*
- Exochorda, *Exochorda racemosa*
- Lilas, *Syringa vulgaris* ou autre sp
- Seringat, *Philadelphus coronarius* ou autre sp
- Viorne, *Viburnum carlesii*, ou *viburnum opulus*
- Weigela, *Weigelia florida*



Cornus alba
ou autres espèces

Deutzia elegantissima
'Rosealind' ou autre

Exochorda racemosa



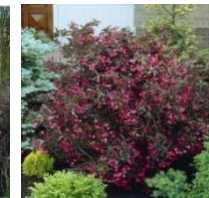
Syringa vulgaris ou autre esp.



Philadelphus coronarius
ou autre espèce



Viburnum carlesii ou
Viburnum opulus



Attention, certains végétaux ci-dessous ont des tailles adultes supérieures à 2 mètres et devront être taillés.

ANNEXE 2 / INFORMATIONS PRATIQUES

INTERVENTION D'UN ARCHITECTE

L'intervention d'un architecte est obligatoire pour toute construction dont la Surface de Plancher (SP) dépasse 150m².

La simple signature du permis de construire par un architecte n'est pas suffisante : il peut parfois s'agir d'une « signature de complaisance », procédé parfois employé par certains maîtres d'œuvre, constructeurs et architectes peu scrupuleux. En effet, l'architecte ne peut intervenir comme sous-traitant d'un maître d'œuvre ou d'un constructeur, l'intervention d'un architecte nécessite l'établissement d'un « contrat d'architecte ».

DELAIS DE VALIDITE / PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

La durée de validité d'un permis de construire est de 3 ans.
Ce délai peut être prorogé de 2 fois 1 an.

Toute évolution du projet postérieure à l'obtention du permis de construire doit être régularisée par un permis de construire modificatif qui fait l'objet d'un avis de l'architecte-urbaniste, dans les mêmes conditions que la demande initiale.

RAPPEL DE LA LOI / ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance Dommages-ouvrage est obligatoire.

Toute personne qui fait construire ou réaliser des travaux par une entreprise doit souscrire une assurance construction dommages-ouvrage qui permet en cas de sinistre de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale sans attendre qu'intervienne une décision de justice.

Les risques couverts par l'assurance sont :

- les vices et malfaçons qui menacent la solidité de la construction et les désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage (par exemples, affaissement de plancher, effondrement de la toiture, fissures importantes des murs...),
 - les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage c'est-à-dire ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abîmer ou enlever une partie de l'ouvrage qui lui sert de support (par exemple, le chauffage central).
- Cette assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier.

Attention: en cas de non-souscription, l'indemnisation du sinistre est plus longue et en cas de revente du bien dans un délai de 10 ans, la personne qui a fait construire ou réaliser les travaux est personnellement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur.

L'Agence 7Lieux et Héloïse Renoult se dégagent de toute responsabilité concernant les prescriptions et recommandations techniques et la réalisation des ouvrages en question: les maîtres d'œuvre vérifieront la faisabilité technique des ouvrages et, si nécessaire, informeront l'architecte-urbaniste de leurs réserves éventuelles.