



PAYSAGE  
URBANISME

Commune :

**Fougères (35)**

Objet :

**Lotissement communal de la Placardière II**

Etude:

**Permis d'aménager**

Pièce :

**PA 10 REGLEMENT**

Indice :	Etabli par	Objet de la révision :	Date :
A	E. Lemoine	Création du document	Juillet 2020
B	E. Lemoine	Modification du document	novembre 2020
C <sub>P</sub>	E. Lemoine	Modification du document	Avril 2021
Di	E. Lemoine	Modification du document	Mai 2021

## **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 Placardière II.
- 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 :
  - 8 lots à bâtir libres de construction
- Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

---

<b>SECTION 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 8</b>	<b>4</b>
Article 1 - Types d'occupations des sols interdits	5
Article 2 - Types d'occupations des sols autorisés	5
Article 3 - Accès et voirie	5
Article 4 - Desserte par les réseaux	6
Article 5 - Caractéristiques des lots	7
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	8
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	9
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot	10
Article 9 - Emprises au sol	10
Article 10 - Hauteur des constructions	10
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	11
Article 12 - Stationnements des véhicules	13
Article 13 - Plantations	13
Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol	13
<b>SECTION 2. ANNEXES AU REGLEMENT</b>	<b>14</b>

---

## **Section 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 8**

---

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

### Article 1.1 - Sont interdits :

- a. Sont interdits les constructions, installations et les aménagements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage, ainsi que les travaux, ouvrages et utilisations des sols, autres que ceux prévus à l'Article 2.

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

### Article 2.1 - Chaque lot devra comprendre obligatoirement :

- a. Pour les lots 1 à 8 :
  - Une construction principale à usage d'habitation.

### Article 2.2 - Sont autorisés à l'intérieur de chaque lot :

- **Une (1) construction principale.**  
*Qu'est qu'une construction principale ?*  
Familièrement appelée maison d'habitation, elle est réglementairement dénommée construction principale. Il s'agit d'une construction prévue pour un usage d'habitation. Cette construction est composée d'un volume principal et d'un ou plusieurs volumes secondaires. Elle forme ainsi un ensemble architectural cohérent et unitaire.
- **Une (1) construction annexe.**  
*Qu'est qu'une annexe ?*  
Familièrement appelée annexe, abri de jardin ou dépendance, elle est considérée comme construction secondaire sur la parcelle. Sont donc considérés comme constructions annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, celliers, etc. et implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.
- **Le recouvrement de la placette d'entrée de lot** (dispositions variables selon les lots)
- Les ouvrages d'aménagements extérieurs (terrasses, piscines..).
- 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 2.3 - Regroupements et divisions :

- a. Pour les lots 1 à 8, le regroupement et la division sont interdits.

## Article 3 - Accès et voirie

### Article 3.1 - Desserte générale

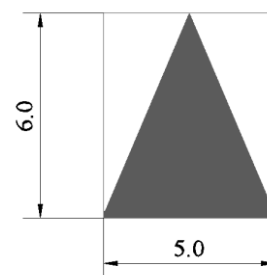
- a. Conformément au schéma d'ensemble relatif au secteur de la Placardière, le lotissement est desservi par une nouvelle voie principale. Cette voie est établie à partir de la rue Colbert et est à double sens. Elle est créée dans le but de désenclaver l'ensemble des secteurs voués à l'urbanisation de la Placardière (C.f. schéma d'ensemble présent dans la notice). Elle est en dehors du lotissement.
- b. La desserte des lots est assurée par la voie interne créée dans le cadre du lotissement. Cette voie interne au lotissement forme un bouclage et fait l'objet d'un sens unique de circulation. Le sens de circulation figurent au plan de composition.

- c. La desserte de ce nouveau secteur d'habitat repose donc sur la création d'une voie de desserte interne qui sera aménagée sous la forme d'un espace partagé de type zone 20 ou zone de rencontre.
- d. La desserte des lots est assurée par cette zone de rencontre créée dans le cadre du lotissement. La zone de rencontre est ouverte à la circulation automobile, toutefois, tel que le définit le code de la route, les piétons ont la priorité sur les véhicules. La zone de rencontre est aménagée dans un esprit de partage de l'espace public et ne possède ni voiries délimitées ni trottoirs ni traversées piétonnières. L'ensemble des usages se fait à l'intérieur de l'espace public qui permet la vie de quartier.
- e. Le stationnement des véhicules sera réalisé sur les parcelles privatives conformément à l'article 12. Une aire de stationnement publique située en amont et en-dehors du lotissement complètera les possibilités de stationnement.

### Article 3.2 - Desserte des lots

- a. Un accès principal carrossable (accès voitures) à chacun des lots est autorisé. Pour chaque lot, son positionnement est figé, sa localisation est indiquée au plan de composition (placette d'entrée de lot). Chaque accès aura une dimension minimum de 5.00 m (de large) x 6.00 m (de profondeur) afin de garantir le stationnement de deux véhicules. Le positionnement de ces deux places de stationnement est ainsi figé au plan de composition et correspond au positionnement de la placette d'entrée de lot indiquée au plan de composition.
- b. En complément, pour les lots 1 à 5, il est autorisé un accès carrossable secondaire sur les voies internes du lotissement. Ce deuxième accès doit être contigu à l'accès principal (placette d'entrée de lot) matérialisé au plan de composition et doit être compris dans les polygones d'implantation matérialisés au plan de composition. Ce deuxième accès permet ainsi la création d'un garage. Sa largeur maximale est de 3.50m.
- c. 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.
- d. **Le positionnement de l'accès 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.**
- e. **Dispositions spécifiques en rappel des articles 6 et 7 :**
  - Pour les lots 1 à 5 : le recouvrement de la placette d'entrée de lot par la construction principale (porche), ou par un carport, est autorisé.
  - Pour les lots 6 à 8 : le recouvrement de la placette d'entrée de lot par un carport, est autorisé.
  - Les dimensions de l'accès au lot figé (5m\*6m) devront être respectées.

*Symbole placettes d'entrées de lots garantissant le stationnement de deux véhicules.*



## 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.

## 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 devront obligatoirement être gérées par un système de régulation à la parcelle (cuve de rétention), à la charge des acquéreurs. Les caractéristiques techniques des ouvrages à réaliser sont détaillées en annexe du règlement.
- b. Le trop-plein du système de régulation devra obligatoirement être évacué par le branchement individuel correspondant en attente sur chaque lot, raccordé au réseau collectif qui sera aménagé dans le cadre de la viabilisation du lotissement.
- c. Lors du raccordement de la construction aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc...) afin de bénéficier d'une attestation de bonne exécution auprès des gestionnaires
- d. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- e. Lorsque la construction ou le bâtiment annexe s'implante en limite séparative, les eaux de toiture devront être canalisées et rejetées sur la partie intérieure à la parcelle considérée pour ne pas s'écouler sur les terrains limitrophes.

## 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 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 2.3 :

- a. Pour les lots 1 à 8, le regroupement et la division sont interdits.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Article 6.1 - Règles d'implantations relatives aux constructions principales

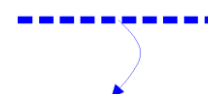
Les constructions s'implanteront conformément aux règles graphiques du plan de composition et devront respecter cumulativement les règles suivantes :

- a. Les constructions devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation générale, 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.



- b. Dispositions spécifiques relatives aux **lignes d'accroche** :

- Ces lignes d'accroche figurent au plan de composition. (La flèche indique à quel lot appartient la ligne d'accroche.)
- Les constructions devront s'implanter obligatoirement sur ces lignes d'accroche matérialisant la limite de lot et pour un linéaire minimum de 6 mètres.
- Certains lots sont être concernés par deux lignes d'accroche, les constructions devront alors s'implanter sur ces deux lignes d'accroche.



- c. Dispositions spécifiques relatives aux **gabarits de hauteur limitée** :

- Ces gabarits sont matérialisés au plan de composition.
- Les constructions devront s'implanter dans cette zone identifiée au plan de composition par un volume secondaire et seront limitées à une hauteur de 3.50m. Cette disposition vise à assurer une cohérence entre les différentes constructions implantées en limites séparatives.



- d. Dispositions spécifiques relatives aux **sens de faitages et d'égouts de toit** :

- Les sens de faitages et d'égouts de toit sont imposés et sont matérialisés par une double flèche sur le plan de composition.
- Cette disposition vise à assurer une cohérence entre les différentes constructions implantées en limites séparatives.



- e. Dispositions spécifiques relatives aux **entrées de lots** :

- Pour les lots 1 à 5 : le recouvrement de la placette d'entrée de lot par la construction principale (porche), ou par un carport, est autorisé.
- Pour les lots 6 à 8 : le recouvrement de la placette d'entrée de lot par un carport, est autorisé.
- Les dimensions de l'accès au lot figé (5m\*6m) devront être respectées.



- f. Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement de la limite sur voies et emprises publiques soit en retrait de 2.50 m minimum.

### Article 6.2 - Règles d'implantations relatives aux constructions annexes

Les constructions annexes devront s'implanter à au moins 2.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques (rues, chemins piétons, voies cyclables, espaces verts) – ceci afin de rendre possible une continuité de clôture, de haie ou une intégration paysagère de la construction annexe, à l'exception des car-ports qui pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur l'enclave privative non close

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

### Article 7.1 - Règles d'implantations relatives aux constructions principales

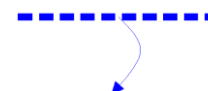
Les constructions s'implanteront conformément aux règles graphiques du plan de composition et devront respecter cumulativement les règles suivantes :

- a. Les constructions devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation générale, 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.



- b. Dispositions spécifiques relatives aux **lignes d'accroche** :

- Ces lignes d'accroche figurent au plan de composition. (La flèche indique à quel lot appartient la ligne d'accroche.)
- Les constructions devront s'implanter obligatoirement sur ces lignes d'accroche matérialisant la limite de lot et pour un linéaire minimum de 6 mètres.
- Certains lots sont être concernés par deux lignes d'accroche, les constructions devront alors s'implanter sur ces deux lignes d'accroche.



- c. Dispositions spécifiques relatives aux **gabarits de hauteur limitée** :

- Ces gabarits sont matérialisés au plan de composition.
- Les constructions devront s'implanter dans cette zone identifiée au plan de composition par un volume secondaire et seront limitées à une hauteur de 3.50m. Cette disposition vise à assurer une cohérence entre les différentes constructions implantées en limites séparatives.



- d. Dispositions spécifiques relatives aux **sens de faitages et d'égouts de toit** :

- Les sens de faitages et d'égouts de toit sont imposés et sont matérialisés par une double flèche sur le plan de composition.
- Cette disposition vise à assurer une cohérence entre les différentes constructions implantées en limites séparatives.



- e. Dispositions spécifiques relatives aux **entrées de lots** :

- Pour les lots 1 à 5 : le recouvrement de la placette d'entrée de lot par la construction principale (porche), ou par un carport, est autorisé.
- Pour les lots 6 à 8 : le recouvrement de la placette d'entrée de lot par un carport, est autorisé.
- Les dimensions de l'accès au lot figé (5m\*6m) devront être respectées.



- f. Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des limites séparatives, soit en retrait de 1.90 m minimum.

### Article 7.2 - Règles d'implantations relatives aux constructions annexes

Les constructions annexes devront s'implanter soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètres des limites séparatives.

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

- a. Il n'est pas fixé de règles.

## Article 9 - Emprises au sol

- a. Les constructions devront respecter les règles graphiques mentionnées au plan de composition et notamment les règles relatives :
  - Aux polygones d'implantation générale.
  - Aux entrées de lots.

## Article 10 - Hauteur des constructions

### Article 10.1 - Règles pour les constructions principales

- a. La hauteur maximale des constructions principales est mesurée dans l'axe de la façade jusqu'au point le plus haut de la surface extérieure de la toiture.
  - Pour les constructions couvertes par une toiture à pentes supérieures à 15°, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 9 m ;
  - Pour les constructions en toiture-terrasse ou couvertes par une toiture à pentes inférieures à 15°, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 6.50 m.
- b. Conformément au PLU, le **point de référence pour le calcul des hauteurs** diffère selon les lots :
  - Pour les lots 1 à 5 présentant des façades sur rue : à partir du niveau de sol de la voirie déterminée par la longrine béton réalisée dans le cadre des travaux de viabilisation (Cf. article 3.2).
  - Pour les lots 6 à 8 présentant un retrait de plus de 5m par rapport à la rue : à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.
- c. 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.
- d. Dispositions spécifiques relatives **aux gabarits de hauteur limitée** :
  - Dans les emprises figurées au plan de composition et matérialisant le gabarit de hauteur limitée, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 3.50m sur une largeur de 3m, conformément au plan de composition.
  - Cette disposition vise à assurer une cohérence entre les différents volumes bâtis dans le cadre d'une mitoyenneté des constructions.
- e. Les constructions en demi-niveau sont autorisées
- f. 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 10.2 - Règles pour les constructions annexes

- a. Les constructions annexes et les carports ne devront pas dépasser 3.50m.

## Article 11 - Aspect extérieur des constructions

### Article 11.1 - Terrassements, aménagements extérieurs et adaptation au sol

- 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.
- c. L'adaptation au sol des constructions sera soigneusement étudiée.
- d. Les constructions sur butte sont interdites

### Article 11.2 - Volumes

- a. Les constructions et les extensions devront présenter une simplicité de volume.
- b. La construction comprendra un volume principal **ainsi qu'un volume secondaire minimum**.
- c. Le volume secondaire obligatoire se positionnera sur les emprises correspondantes au gabarit de hauteur limitée. Cette disposition vise à assurer une cohérence entre les différents volumes bâtis dans le cadre d'une mitoyenneté des constructions.

### Article 11.3 - Type d'architecture

- a. Toute architecture à référence régionale, autre que l'architecture locale, est interdite (maison à colombage, 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 et contemporaine au quartier d'habitations, tout en favorisant l'intégration des nouvelles constructions au contexte environnant, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :
  - Le nombre de techniques employées est limité aux types de toitures suivantes :
    - Toiture double pans compris entre 40 et 50 °
    - Toiture mono-pente (inférieure à 30°)
    - Toiture terrasse
    - Toiture courbée
  - Il est obligatoire de respecter une typologie de toiture par volume.
  - Les toitures terrasses recouvrant en totalité la construction sont autorisées lorsque la construction présente un volume principal en R+1 et au moins un volume secondaire en R.
  - Les toitures végétalisées sont autorisées.

### Article 11.5 - Ouvertures et compositions des façades

- a. L'ensemble des façades doit faire l'objet d'une attention particulière et 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.

### 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 principales devront respecter les règles suivantes :
  - Plusieurs teintes peuvent être autorisées pour une même construction à condition qu'elles soient réparties par volume ou par détails architecturaux (ouvertures, saillies...) et dans la limite de 3 teintes maximum par construction.
  - Les toitures ne rentrent pas dans les 3 teintes.

- Les toitures des constructions principales et bâtiments annexes seront de teinte ardoise sauf pour les verrières, les toitures en zinc, les toitures terrasses, les toitures végétalisées et les panneaux photovoltaïques ou solaires.
  - L'emploi à nu de matériaux (briques, parpaing, etc.), destinés à être enduits, est interdit
- b. Les constructions annexes seront peintes dans les mêmes tonalités que celles choisies pour la construction principale.

### Article 11.7 - Gestion des clôtures en limites sur rues ou espaces publics

Le plan de composition précise la typologie des clôtures et les limites concernées. La gestion des clôtures des limites devra impérativement respecter les règles suivantes :

- a. Pour les limites concernées par le symbole « **ligne de murs** », les clôtures seront :
- Constituées obligatoirement par un mur ;
  - Ce mur sera réalisé avec les mêmes matériaux que la construction principale ;
  - Le mur positionné en alignement de la voie, présentera obligatoirement une hauteur de 1.50m (par rapport au niveau de voirie).
  - Il permettra également la gestion des déclivités avec le domaine public.
  - L'ajout d'un portillon est possible.
- b. Pour les limites concernées par le symbole « **ligne d'accroche** », les clôtures seront :
- Représentées par les constructions devant s'implanter obligatoirement sur cette ligne d'accroche et pour un linéaire minimum de 6 mètres.
  - La clôture sera donc formée par le mur de la construction principale ;

- c. Pour les limites concernées par le symbole « **haie 1** » :
- En l'absence de clôture, le jardin et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'aux limites sur rue ou espaces public ;
  - Lorsqu'elles existent, les clôtures seront obligatoirement composées d'une haie vive arbustive. La haie arbustive sera composée d'essences locales à caractère champêtre.
  - Les haies monospécifiques de type thuyas, cupressus, lauriers palmes, sont interdites ;
  - La haie peut être doublée vers l'intérieur du lot par un grillage, des panneaux électrosoudés ou une barrière bois à claire-voie. Ce complément de clôture doit être discret et de bonne facture. Il sera implanté en retrait de 1.00m par rapport à la limite de propriété. Les sous-bassements en plaque béton sont interdit.
  - Dans tous les cas, la hauteur des éléments de clôtures ne devra pas excéder 1.50m maximum par rapport à au niveau de voirie).



HAIE 1

- d. Pour les limites concernées par le symbole « **haie 2** » :
- Lorsqu'elles existent, les clôtures seront implantées en limite séparative et obligatoirement composées d'un grillage, de panneaux électrosoudés ou de barrière bois à claire-voie. Ces éléments de clôture doivent être discrets et de bonne facture.
  - Dans tous les cas, la hauteur des éléments de clôtures construits ne devra pas excéder 2.00m maximum.
  - Les clôtures peuvent être doublées par une haie arbustive composée d'essences locales à caractère champêtre.
  - Les haies monospécifiques de type thuyas, cupressus, lauriers palmes, sont interdites.
  - Les haies seront implantées en retrait de 1.00 mètre par rapport à la limite vers l'intérieur du lot de manière à garantir la bonne croissance des végétaux.



HAIE 2

- e. Dispositions spécifiques liées à la création d'un pare-vue :
- Dans le cas de constructions en limite latérale, un mur séparatif (création d'un pare-vue) reprenant les mêmes matériaux que la construction principale ou une clôture en bois non ajouré sera autorisée sur 5,00 mètres linéaires maximum, dans la continuité de la maison, la hauteur n'excédera pas 2,00 m maximum de hauteur.

### **Article 11.8 - Portails d'entrée**

- a. 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).

### **Article 11.9 - Portillons**

- a. Les portillons en limite de l'espace public (rue, chemin ou espaces verts...) sont autorisés.

### **Article 11.10 - Coffrets techniques**

- a. Selon les dispositions réglementaires de chaque lot, les coffrets devront être intégrés :
  - Soit dans la ligne de murs obligatoires ;
  - Soit dans le mur de la construction principale implantée en limite (ligne d'accroche) ;
  - Soit dans la haie

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

- a. Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque acquéreur devra aménager sur le terrain de sa construction au moins deux places de stationnement. Elles pourront soit être positionnée à l'air libre, soit être située sous un carport. Conformément à l'article 3.2, 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 :
  - Les accès de 5.00 m (de large) x 6.00 m (de profondeur) afin de garantir le stationnement de deux véhicules « côte à côte ».
- b. En complément et en rappel de l'article 3.1, pour les lots 1 à 5, il est autorisé un accès secondaire sur les voies internes du lotissement. Ce deuxième accès doit être contigu à l'accès principal (placette d'entrée de lot) matérialisé au plan de composition et doit être compris dans les polygones d'implantation matérialisés au plan de composition. Ce deuxième accès permet la création d'un garage, et la création d'une place de stationnement complémentaire. Sa largeur maximale est de 3.50m.
- c. Dans le cas de professions libérales, en supplément des deux places de stationnement, un minimum d'une place par 15 m<sup>2</sup> de plancher sera exigé et réalisé sur le lot (soit 5.00 m x 2,50 m par place de stationnement supplémentaire)

## **Article 13 - Plantations**

- a. Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences locales sont à privilégier
- b. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts
- c. Les arbres présents sur les parcelles devront être conservés.
- d. Les arbres existants sur les voies publiques et espaces verts publics du lotissement seront maintenus mêmes s'ils se situent à moins de 2 m de la limite des lots.

## **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 2000m<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

Lot	Surface du lot en m <sup>2</sup>	Type de construction	Surface de plancher en m <sup>2</sup>
n°1	254	Lot libre	250
n°2	249	Lot libre	250
n°3	319	Lot libre	250
n°4	271	Lot libre	250
n°5	203	Lot libre	250
n°6	384	Lot libre	250
n°7	343	Lot libre	250
n°8	330	Lot libre	250
<b>Total</b>	<b>2353</b>		<b>2000</b>

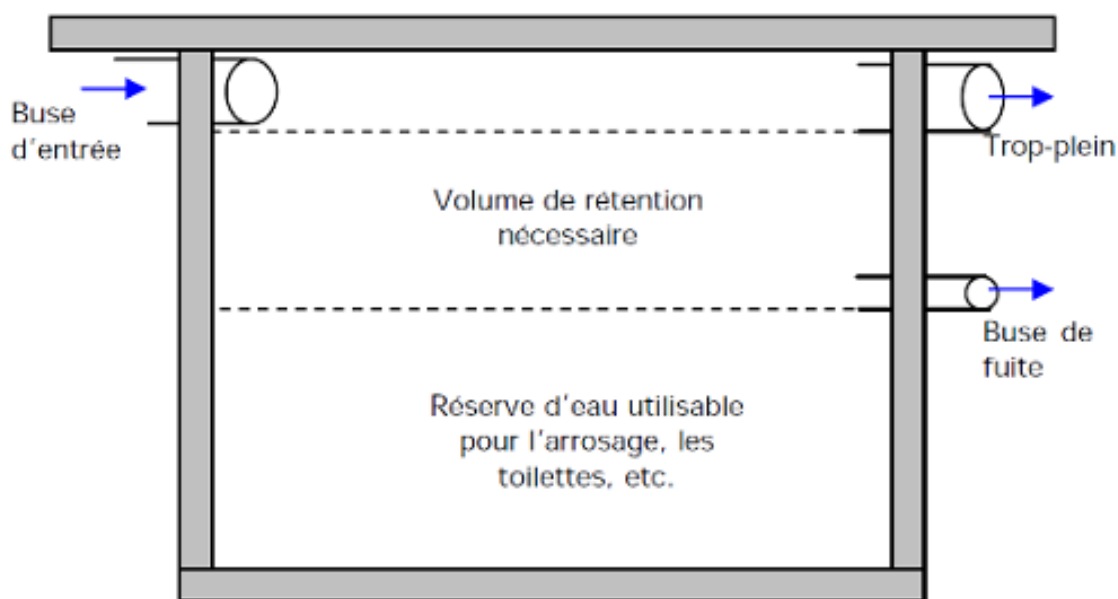
## Annexe n°2 Rétention des eaux pluviales

### DISPOSITIF DE RECUPERATION (pour réutilisation éventuelle) ET DE REGULATION DES EAUX DE PLUIE :

→ Cuve de régulation (et récupération) des eaux de pluie permettant de limiter le débit en cas d'orage (et de réutiliser l'eau de pluie grâce au stockage).

→ Cuve de régulation/réutilisation enterrée d'un volume de **5m<sup>3</sup>** avec les régulations et les récupérations suivantes pour chacun des lots :

Lot	Débit de fuite (l/s)	Volume de régulation (m3)	Volume de récupération (m3)
1	0.30	2.50	2.50
2	0.25	2.00	3.00
3	0.27	2.25	2.75
4	0.27	2.25	2.75
5	0.20	1.70	3.30
6	0.40	3.10	1.90
7	0.35	3.00	2.00
8	0.0	2.50	2.50



*Coupe type d'un bassin de rétention enterré aménagé en citerne*

Cette cuve sera équipée :

- D'un piquage d'entrée et trop plein d'urgence en PVC de diamètre 110mm
- D'une sortie PVC en diamètre 110 avec ajustage contrôlé suivant le débit de fuite voulu et le volume de rétention puis, régulation souhaités)
- D'un trou d'homme de diamètre 640mm avec couvercle sécurité.
- D'un filtre 1000 microns auto-nettoyant.
- Le trop-plein du système de régulation devra obligatoirement être évacué par le branchement individuel correspondant en attente sur chaque lot, raccordé au réseau collectif qui sera aménagé dans le cadre de la viabilisation du lotissement.