



PAYSAGE
URBANISME

Commune :

MARCILLÉ-ROBERT (35)

Objet :

Lotissement communal du Bocage

Etude:

Permis d'aménager

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 du Bocage** ».
- Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'un terrain inclus dans ce périmètre.
- 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.
- Le présent règlement vient compléter les règles du PLU en vigueur, les acquéreurs ou les occupants d'un terrain situé dans le secteur d'aménagement du « **lotissement du Bocage** », seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.
- Le présent règlement est valable 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager. Au-delà de ce délai de 10 ans, les règles applicables sur le lotissement seront celles du document d'urbanisme applicable au territoire communal.

Composition du lotissement

- Le lotissement est destiné à la construction de 23 lots (25 logements) répartis de la façon suivante :
 - ⇒ **Les lots n°1 à n°22 à bâtir en lots libres**
 - ⇒ **Le lot A pour l'accueil de 3 logements sociaux minimum**
- **Le lotissement sera réalisé en deux tranches conformément au plan de composition**
- Les surfaces des lots sont données à titre indicatif au plan de masse. La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui sera fait par le géomètre expert.

SECTION 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 22 ET A	5
Article 1 - Types d'occupations des sols interdits	6
Article 2 - Types d'occupations des sols autorisés	6
Article 3 - Accès et voirie	7
Article 4 - Desserte par les réseaux	7
Article 5 - Caractéristiques des lots	8
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	10
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot	11
Article 9 - Emprises au sol	11
Article 10 - Hauteur des constructions	12
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	12
Article 12 - Stationnements des véhicules	15
Article 13 - Plantations	15
Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol	16
SECTION 2. ANNEXES AU REGLEMENT	17

Section 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 22 ET A

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 22 :
 - Une construction principale à usage d'habitation.
- b. Pour le lot A (réservé à la réalisation d'un programme d'habitat social) :
 - Le lot A devra comprendre 3 logements minimum.

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

- **La 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.
- **Les constructions annexes.**
Qu'est qu'une annexe ?
En rappel du PLU, sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux détachés de la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction, réalisées sur le même terrain (Ex : remises, abris de jardins, garages, celliers ...) Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.
- **La création d'un carport en recouvrement de la placette d'entrée de lot est autorisée.**
Qu'est qu'un carport ?
Le carport, appelé également préau ou auvent, est considérée comme construction couverte mais non close destinée à abriter les automobiles. Il peut être accolé ou détaché de la construction principale. Lorsqu'il est détaché, il est considéré comme une annexe.
- Les ouvrages d'aménagements extérieurs.
- 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 22, le regroupement et la division sont interdits.
- b. Pour le lot A, le regroupement et la division sont autorisés.

Article 3 - Accès et voirie

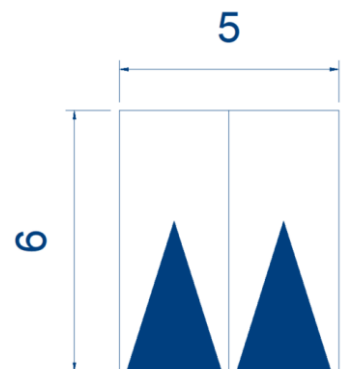
Article 3.1 - Desserte générale

- La desserte générale de ce nouveau secteur d'habitat repose sur la création de voies de dessertes internes et aménagées sous la forme d'un espace partagé de type zone 20 ou zone de rencontre.
- Dans l'esprit des orientations d'aménagement du PLU et afin et de désenclaver le nouveau secteur d'habitat, les voiries partagées internes au lotissement prennent appui sur la RD 107.
- La desserte des lots est assurée par la zone de rencontre (constituée par l'ensemble des voies internes) 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.
- Les voies ouvertes à la circulation automobile seront soumises à un sens de circulation dès les travaux de la tranche 2 finalisés. Le sens de circulation est précisé sur le plan de composition. Dans le cadre des travaux de viabilisation de la tranche 1, les voies ouvertes à la circulation sont à double sens et reposent sur des aménagements provisoires.
- Plusieurs espaces internes à la zone de rencontre permettent le stationnement des véhicules.

Article 3.2 - Desserte des lots

- Il est autorisé pour chaque lot un seul accès carrossable (accès voitures). Son positionnement est figé au plan de composition et correspond au symbole de la placette d'entrée de lot.
- Tel que figuré au plan de composition, 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 « côte à côte ».
- Les carports en couverture de la placette d'entrée de lot sont autorisés.
- Dispositions spécifiques pour le lot A :
 - Les emplacements des accès au lot A ne sont pas figés.
 - Les dessertes du lot A devront s'effectuer depuis la voie marquant la limite sud de la parcelle (en adéquation avec le positionnement des réseaux et branchements).

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



Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 4.1 - Généralités

- 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.
- Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux règlements généraux et particuliers, propres aux gestionnaires de réseaux.
- Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer ou vérifier ou faire vérifier les côtes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de son lot. Ces cotes peuvent conditionner le niveau du rez-de-chaussée de la construction dans le cadre d'un raccordement gravitaire. La côte altimétrique est définie par l'arase de la **longrine béton** marquant la placette d'entrée de lot et correspondant au niveau fini de la voirie.
- 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.

- e. Les regards et boîtes de branchements individuelles (EU, EP, AEP, FT et BT) seront implantés en limite de chaque lot. 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. L'assainissement est du type collectif.
- b. Toutes les eaux et matières usées seront obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines étanches et raccordées au collecteur par l'intermédiaire des boîtes de branchement implantées à l'intérieur des lots.

Article 4.3 - Assainissement des eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées au branchement prévu à cet effet et implanté à l'intérieur du lot.
- b. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- c. 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.
- d. Excepté pour le macro-lot A, **les citernes de récupération des eaux pluviales enterrées sont obligatoires pour un volume minimum de 3000 litres**. Le trop-plein de la cuve 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.

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 sur 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 (1 France télécom + 1 fibre optique) reliant les différents citeurnaux de branchement à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.
- b. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique du citerneau que nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

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 - Altimétrie des terrains

- a. Spécifiquement pour les 6 et 7 :
 - Les lots sont pré-terrassés dans le cadre des travaux de viabilisation. Ces travaux de terrassement, préalables à la vente et à la construction assureront une implantation cohérente et harmonieuse de l'ensemble des constructions tout en s'assurant de la gestion des déclivités entre parcelles notamment vis-à-vis des lots relatifs à la tranche 2.
 - Pour assurer cette gestion entre parcelles, un talus avec enrochements sera réalisé dans le cadre des travaux de viabilisation. Cet ensemble sera à conserver obligatoirement.
 - Le terrain issu des terrassements correspondra au nouveau terrain naturel servant de base à l'instruction du permis de construire.
- b. En rappel de l'article 4.1.c, 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 5.3 - Modifications des lots :

Conformément à l'article 2.3 :

- a. Pour les lots 1 à 22, le regroupement et la division sont interdits.
- b. Pour le lot A le regroupement et la division sont autorisés.

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

Les emprises publiques regroupent l'ensemble des espaces tels que les aires de stationnements, les placettes, les espaces verts, cheminements piétonniers et voiries partagées.

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

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

Article 6.1 - Règles d'implantations relatives aux constructions principales

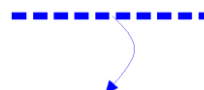
Les constructions principales devront respecter cumulativement les règles suivantes :

- a. Les constructions seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement.
- b. **Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation générale.** Il s'agit des emprises graphiques à l'intérieur desquelles les constructions doivent être obligatoirement implantées. Cette disposition ne s'applique pas au lot A.
- c. Dispositions spécifiques pour les lots concernés par **une 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
- d. Dispositions spécifiques pour les lots concernés par **une zone d'accroche** :
 - L'implantation de la façade de la construction principale devra être édifiée dans la zone d'accroche obligatoire définie au plan de composition
- e. Conformément au règlement du PLU, les constructions devront s'implanter :
 - Soit à l'alignement de la limite sur voies et emprises publiques ;
 - Soit en retrait minimal de **1.00m** par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ouvertes à la circulation automobile.

Symbole graphique identifiant le polygone d'implantation générale



Symbole graphique identifiant la ligne d'accroche.



Symbole graphique identifiant la zone d'accroche



Article 6.2 - Règles d'implantations relatives aux constructions annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardins...) devront s'implanter **à au moins 1.00 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 carports qui devront 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

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

Article 7.1 - Règles d'implantations relatives aux constructions principales

Les constructions principales devront respecter cumulativement les règles suivantes :

- a. Les constructions seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement.
- b. **Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation générale.** Il s'agit des emprises graphiques à l'intérieur desquelles les constructions doivent être obligatoirement implantées. Cette disposition ne s'applique pas au lot A.
- c. Dispositions spécifiques pour les lots concernés par **une 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
- d. Dispositions spécifiques pour les lots concernés par **une zone d'accroche** :
 - L'implantation de la façade de la construction principale devra être édifiée dans la zone d'accroche obligatoire définie au plan de composition
- e. Conformément au règlement du PLU :
 - Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Symbole graphique identifiant le polygone d'implantation générale



Symbole graphique identifiant la ligne d'accroche.



Symbole graphique identifiant la zone d'accroche



Article 7.2 - Règles d'implantations relatives aux constructions annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardins...) devront s'implanter **en limite séparative** (ou à au moins 3.00 mètres) des limites séparatives.

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

Néant

Article 9 - Emprises au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux corniches), ou simples débords de toitures sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- a. Rappel du PLU :
 - L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les constructions annexes, ne pourra excéder 60% de la surface du terrain..
 - L'emprise au sol du bâtiment annexe ne pourra excéder 30 m².

b. Dispositions spécifiques au lotissement du Bocage / Rappel de l'article 13 :

- Afin de limiter l'imperméabilisation, 60% de la superficie du lotissement, hors surface bâtie et hors voie d'accès, sera non imperméabilisé. Ce coefficient d'espaces perméables est fixé pour l'ensemble du lotissement et est réparti pour chacun des lots au tableau prescrit en annexe.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les logements sociaux.

Article 10 - Hauteur des constructions

a. En rappel du PLU :

- La hauteur modulaire maximum des constructions est de R+1+C.
- La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

b. Les constructions en demi-niveau sont autorisées

c. 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 fini de la longrine béton marquant l'entrée de la placette d'entrée de lot. Dans le cas d'une surprofondeur liée à la création d'une cave enterrée, l'acquéreur devra prévoir à sa charge l'installation d'une pompe de relevage.*

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

De manière générale les constructions et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Article 11.1 - Terrassements et aménagements extérieurs

- a. En rappel de l'article 5.2.a, les lots 6 et 7 sont pré-terrassés dans le cadre des travaux de viabilisation. Ces travaux de terrassement assureront une implantation cohérente et harmonieuse de l'ensemble des constructions tout en s'assurant de la gestion des déclivités entre parcelles.
- b. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires pour l'adaptation au sol des constructions ou aménagements extérieurs auront l'aspect le plus naturel possible et dans le respect des talus créés assurant la gestion des limites séparatives et des limites sur espaces publics.
- c. Les talus créés dans le cadre de la viabilisation et servants au dressage des limites d'un esprit bocager devront être maintenus et végétalisés conformément à l'article 13 relatif aux clôtures.

Disposition spécifique :

- Le talus pourra être supprimé lorsque la construction devra s'implanter en limite séparative. La construction se substituera alors au talus.
- d. Les aménagements de terrasses ou de Deck, pourront être situés en dehors des polygones d'implantation générale. Dans tous les cas, leur positionnement sur la parcelle devra permettre la réalisation de la clôture végétale en limites séparatives.
- e. L'acquéreur fera son affaire personnelle des modifications d'implantation altimétrique des citerneaux que nécessiterait une éventuelle modification du relief du terrain (les citerneaux étant posés selon le niveau fini de la longrine béton marquant la placette d'entrée de lot).
- f. Disposition spécifique :
 - Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas au lot A.

Article 11.2 - Type d'architecture

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

- c. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Article 11.3 - Typologie de toiture

- a. Les formes de toitures sont laissées au choix des acquéreurs. Toutefois, 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 nombre de techniques employées est limité à 3 types de toitures maximum par lots ;
 - Il est obligatoire de respecter une typologie de toiture par volume.
 - Les matériaux de toiture devront être conformes au PLU en vigueur.
- b. Dispositions spécifiques pour les carports :
- Les carports auront un toit plat. (Une très faible pente nécessaire à l'évacuation des eaux pluviales est autorisée. Les eaux pluviales devront être recueillies sur la parcelle.)
 - Pour rappel, le carport, lorsqu'il est détaché de la construction principale, est considéré comme une annexe.
- c. La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée et encastrée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.
- d. Pour les constructions en limites séparatives, réalisées sur deux lots contigus, des dispositions particulières pourront être imposées pour harmoniser les hauteurs des bâtiments et les pentes de toitures.

Article 11.4 - 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 11.5 - Matériaux et couleurs

- a. L'unité d'aspect des constructions doit donc 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)**.
 - Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive
 - L'emploi à nu de matériaux (briques, parpaing, etc.), destinés à être enduits, est interdit.
- b. Dispositions spécifiques pour les constructions annexes (y compris les carports) :
- Les matériaux devront être conformes au PLU en vigueur.

Article 11.6 - Gestion des clôtures sur les limites

Le plan de composition précise la typologie des clôtures et les limites concernées. Les clôtures devront être de bonne qualité et adaptées au paysage environnant avec notamment une attention particulière sur le caractère champêtre et bocager. Les plantations seront donc d'essences locales à caractère champêtre. Les éléments de clôtures construits seront d'un style simple, de bonne facture, avec une transparence (claire-voie).

La gestion des clôtures des limites devra impérativement respecter les règles suivantes :

- a. Pour les **limites concernées par le symbole « ligne d'accroche »** :
- Lorsque que la construction s'implante en limite de propriété, elle se substitue aux clôtures.

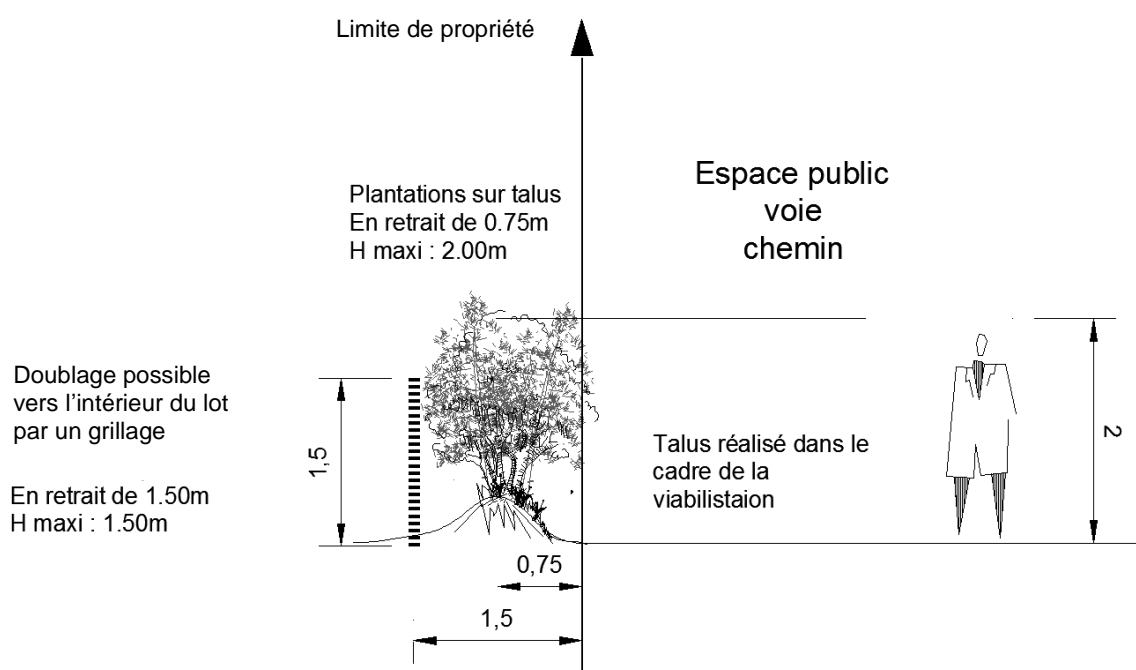
- La clôture sera donc formée par le mur de la construction principale ;
- Les autres types de clôtures (haies1 ou 2) s'adapteront à la longueur (emprise) de la construction.

b. 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 ;
- **Les clôtures seront obligatoirement composées d'une haie vive arbustive. La haie arbustive sera composée d'essences locales à caractère champêtre** (voir liste variétale recommandée en annexe). Les plantations seront réalisées dans le cadre des travaux de viabilisation et seront installées en retrait de 0.75m pour assurer une bonne croissance des végétaux. Ces derniers devront être et devront être maintenus en bon état et à une hauteur de 2.00m maximum.
- Les haies monospécifiques constituées de conifères, ou de type lauriers palmes, sont interdites, excepté les charmilles ;
- La haie installée dans le cadre des travaux de viabilisation peut être doublée vers l'intérieur du lot par un grillage ou des panneaux électrosoudés. Ce complément de clôture doit être discret et de bonne facture. Ce complément sera implanté en retrait de 1.50m par rapport à la limite de propriété et ne devra pas excéder une hauteur de 1.50m.

Schéma de principe



c. 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 ou de panneaux électrosoudés. 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 (De même nature que les haies réalisées dans le cadre des travaux de viabilisation).
- Les haies monospécifiques constituées de conifères, ou de type lauriers palmes, sont interdites, excepté les charmilles.
- 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.

d. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibre ciment, etc...)

Article 11.7 - Coffrets et équipements techniques

- a. Rappel du PLU :
 - Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.
 - Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.
 - Les citernes de stockage seront enterrées.
- b. Dans le cadre des travaux de viabilisation, il est prévu un habillage des coffrets. Cet habillage sera situé sur le lot et sera propriété de l'acquéreur. L'habillage intégrera un emplacement pour la boîte aux lettres et permettra l'affichage du numéro de l'adressage postale.

Article 11.8 - Portails

- a. En cas de réalisation d'un 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 de lot).
- b. Pour les lots présentant une limite de propriété donnant sur un chemin, la mise en œuvre d'un portillon est autorisée.

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. Disposition spécifique pour le lot A :
 - Il sera demandé une place de stationnement par logement.
- c. Dans le cas de professions libérales, en supplément des deux places de stationnement, un minimum d'une place par tranche de 40 m² de surface de plancher dédiée à l'activité professionnelle sera exigé et réalisé sur le lot.

Article 13 - Plantations

- a. Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences locales de caractère champêtre et bocager seront dominantes.
- b. Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.
- c. Rappel du PLU :
 - Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimum sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.
 - Des plantations d'arbres de haute tige d'essence locale seront imposées avec un minimum de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain non construit.
- c. Dispositions spécifiques au lotissement du Bocage :
 - Afin de limiter l'imperméabilisation, 60% de la superficie du lotissement, hors surface bâtie et hors voie d'accès, sera non imperméabilisé. Ce coefficient d'espaces perméables est fixé pour l'ensemble du lotissement et est réparti pour chacun des lots au tableau prescrit en annexe.

- Cette disposition ne s'applique pas pour les logements sociaux.

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 6300 m². Elle sera répartie pour chacun des lots et figurera au tableau prescrit en annexe.

Section 2. ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe n°1

Tableau de répartition des surfaces de plancher

N° Lot	Surface Lot en m ²	Type	Surface de plancher en m ²	Coef d'espaces perméables	Surfaces perméables en m ²	surfaces imperméables en m ²
1	465	Lot libre	250	0,6	279	186
2	469	Lot libre	250	0,6	281	188
3	475	Lot libre	250	0,6	285	190
4	473	Lot libre	250	0,6	284	189
5	432	Lot libre	250	0,6	259	173
6	756	Lot libre	250	0,6	454	302
7	581	Lot libre	250	0,6	349	232
8	490	Lot libre	250	0,6	294	196
9	527	Lot libre	250	0,6	316	211
10	517	Lot libre	250	0,6	310	207
11	450	Lot libre	250	0,6	270	180
12	448	Lot libre	250	0,6	269	179
13	451	Lot libre	250	0,6	271	180
14	470	Lot libre	250	0,6	282	188
15	539	Lot libre	250	0,6	323	216
16	543	Lot libre	250	0,6	326	217
17	572	Lot libre	250	0,6	343	229
18	569	Lot libre	250	0,6	341	228
19	422	Lot libre	250	0,6	253	169
20	401	Lot libre	250	0,6	241	160
21	484	Lot libre	250	0,6	290	194
22	630	Lot libre	250	0,6	378	252
	11164		5500		6698	4466
A	692	Réservé à un bailleur social	800			
			11856		6300	

Annexe n°2 Liste et ambiances variétales recommandées

Lotissement du Bocage

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 crispata*)
- ✓ 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 qui sont persistants (gardent leurs feuilles en hiver) ou caducs, à feuillage décoratif, à floraison 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*

