

REGLEMENT DE LOTISSEMENT	PA10
Commune de SAINT-DONAN	
Lotissement communal « Le Clos Briens »	
MAITRE D'OUVRAGE : Commune de Saint - Donan	Etabli le 19 /10/ 17 Modifié le :
MAITRE D'ŒUVRE :  NORD SUD INGENIERIE Bureau d'études VRD et Paysages 48B rue du Port Favigo / 22000 Saint-Brieuc 06 / 50 / 22 / 98 / 83 contact@nordsud-ingenierie.fr  explorarchi sensibilisation & architecture Agence de Sensibilisation et d'Architecture 06 / 99 / 44 / 61 / 46 gbourdic@explorarchi.fr	
DOSSIER PERMIS D'AMENAGER 2017-11	

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DEFINITION DU PROJET

Le présent lotissement est composé de n parcelles réparties comme il suit :

- 26 lots destinées à accueillir des constructions à usage d'habitation individuelle, pouvant accueillir accessoirement une activité professionnelle libérale ou de services
- 1 lot destiné à accueillir un ensemble de 7 logements aidés (lot 27), dans le respect d'un minimum de 20% de logements aidés sur l'opération de lotissement, fixé par le PLU

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement est applicable au lotissement communal « Le Clos Briens ». Il a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il vient compléter les règles du PLU en vigueur sur la commune de Saint-Donan, concernant les zones UB.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Validité

Le présent règlement est valable 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà de ce délai de 10 ans les règles applicables sur le lotissement seront celles du document d'urbanisme applicable au territoire communal.

Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS

Tout projet de construction nouvelle quel que soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions relatives aux zones UB du règlement du PLU de la commune de Saint-Donan sont applicables à l'ensemble du lotissement. Certains articles sont complétés de dispositions propres au lotissement.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- La création d'exploitations agricoles,
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée sur le terrain,
- Le dépôt de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir plus de dix unités,
- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les chenils et élevage de toute nature, susceptibles de créer des gênes pour le voisinage,
- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- Les **constructions à usage d'habitation** ainsi que celles permettant d'exercer une profession libérale ou de services, en complément de la fonction d'habitat, à l'exclusion des professions qui par leur destination, leur nature ou leur importance sont incompatibles avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement. ([voir PLU](#))
- Les **annexes** aux constructions précitées (locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci : carport, abri de jardin, terrasses, etc.). Les garages seront obligatoirement accolés ou intégrés au volume de la construction principale. Tout volume indépendant, non accolé à la construction principale, constitue une annexe.

Chaque lot ne pourra être acquis que dans le but d'y construire au moins un logement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Desserte par les voies

Voirie :

Le quartier sera desservi à partir de la rue du 19 mars 1962, implantée au nord du lotissement. Le réseau viaire interne desservira l'ensemble des parcelles par des voiries permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Le positionnement des accès aux parcelles est imposé, conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition. Il a été étudié de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle du quartier tout en favorisant une implantation optimale des constructions sur les parcelles.

Ces accès correspondent aux enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur) indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition. Ces enclaves permettent d'assurer le stationnement de deux véhicules.

Lot destiné à accueillir un ensemble de logements aidés :

Les logements seront desservis par la rue du 19 mars 1962 ou par la voie de desserte interne, en façade de la limite Ouest du lot. [Tirés interdits.](#)

Article 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

2. Assainissement :

Eaux usées

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder l'ensemble des parcelles au réseau communal existant. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être raccordées à ce réseau collectif par les branchements correspondants en attente sur chaque lot.

Les regards en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les mouvements de terre réalisés sur les parcelles ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Il sera créé un réseau "eaux pluviales" permettant de récupérer les eaux superficielles de voirie, qui seront évacuées vers un bassin de temporisation qui sera aménagé au sud-ouest du quartier.

Toute construction doit prendre en compte la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les surfaces drainantes ou semi-perméables seront privilégiées pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle : graviers, pavés à joints engazonnés, pas japonais, gazon renforcé (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre...), platelage bois.

Sur chaque parcelle, il est fixé un coefficient maximal d'imperméabilisation, tel qu'il suit :

Parcelles	Coefficient maximal d'imperméabilisation
1 à 21	50%
22 à 26	65%
27	80%

L'installation d'une cuve de récupération des eaux de toitures est recommandée (arrosage du jardin, etc.). La surverse de l'ouvrage devra être raccordée au réseau d'eau pluviale.

Les eaux pluviales des annexes et abris jardin devront être raccordées au réseau d'eau pluviale ou traitées à la parcelle.

3. Réseaux divers (électricité, télécommunications)

Les acquéreurs devront raccorder leur construction aux branchements des coffrets en attente sur leur lot.

Article 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

L'implantation des constructions devra respecter les zones constructibles et reculs par rapports aux voies et emprises publiques indiqués sur chaque parcelle sur le plan de composition. Les zones constructibles et les différentes dispositions d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération.

Sur chaque parcelle, la zone constructible a été fixée de manière à permettre une implantation optimale des constructions sur le plan bioclimatique, en favorisant le meilleur ensoleillement des façades principales.

Bandes d'accroche obligatoire des constructions :

Lots 1 à 7, lots 15 à 21, lots 24 à 26

Les constructions devront présenter un volume bâti dans un recul de 3m à 6m défini par rapport à l'alignement sur rue (qu'il s'agisse d'un volume principal ou d'un volume secondaire), sur un linéaire minimal de 3,5ml.

Lots 22 et 23 :

Les constructions devront présenter un volume bâti dans un recul de 5m à 8m défini par rapport à l'alignement sur rue (qu'il s'agisse d'un volume principal ou d'un volume secondaire), sur un linéaire minimal de 3,5ml.

Orientation des constructions :

L'orientation du volume principal des constructions devra respecter le sens indiqué sur chaque parcelle au plan de composition. Sur certaines parcelles, il est proposé deux orientations possibles.

Implantation des annexes :

Les annexes devront être implantées de manière à être peu perceptibles depuis les rues.

Afin d'assurer une cohérence architecturale et compte-tenu de la configuration des parcelles, il est recommandé d'intégrer les annexes dans le prolongement de la construction principale.

Les annexes pourront être implantées soit :

- Soit sur la partie arrière des zones constructibles des constructions principales,
- Soit sur les zones constructibles qui leur sont dédiées, en fond de parcelle, en recul de 1m par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, les travaux de terrassement seront à la charge de l'acquéreur.

Implantation des terrasses :

Compte-tenu de la configuration des parcelles, il est recommandé d'intégrer les terrasses dans le prolongement de la construction principale.

Les terrasses pourront être implantées soit :

- Soit sur les zones constructibles des constructions principales (dans ce cas, les dalles bétons seront autorisées)
- Soit sur les zones non constructibles (dans ce cas, les dalles béton seront interdites).

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter les zones constructibles indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition. Les règles d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération.

Les constructions seront édifiées :

- soit en limites séparatives latérales (d'un seul côté)
- soit en retrait des limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 2m.

Ligne d'accroche de la construction en limite séparative :

Lots 1, 2, 3, 12, 13, 14, 19, 22, 25 et 26

Sur ces lots, conformément au plan de composition, la construction devra présenter une accroche sur la limite séparative implantée dans le prolongement de l'accès au lot, **sur un linéaire minimal de 3,5m** (qu'il s'agisse du volume principal ou d'un volume secondaire).

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou de la plateforme établie sur chaque lot, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).

Pour les constructions principales, les hauteurs maximales sont fixées à :

- 10.00 m au faîtage
- 6.00 m à la gouttière
- 8.00 m au plan vertical et 6m à la gouttière pour les toitures mono pente
- 6.00m à l'acrotère pour les toits plats

Limitation des hauteurs sur certaines limites séparatives :

Lots 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 20, 21

Sur les parcelles disposant d'accès mitoyens, 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 éventuelle mitoyenneté des constructions.

Annexes :

La hauteur maximale sera de 3,50 m au point le plus haut, mesurée à partir du terrain naturel ou de la plateforme établie.

Article 10 – Aspect extérieur des constructions

A – REGLES GENERALES

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Loi sur l'architecture de 1977 (extraits)

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
- Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres C et D du présent article.

Quel que soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- À l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- À la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- À sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

B – REGLES COMMUNES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLE D'EXPRESSION TRADITIONNELLE ET AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

Les constructions devront dans la mesure du possible privilégier une conception, une implantation et une mise en œuvre compatibles avec le concept de développement durable et les objectifs de haute qualité environnementale. Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...) à condition qu'ils s'intègrent à la construction.

La définition de règles communes à l'ensemble des constructions ne vise pas à conduire à une uniformisation du bâti mais à garantir une harmonie et une cohérence dans la diversité architecturale du quartier.

Implantation : :

Pour les lots 1 à 21 :

L'altitude de la plateforme définie et indiquée au niveau de la zone constructible de chaque parcelle constitue le niveau de référence à respecter pour l'implantation de la dalle du RDC.

L'altitude de la dalle du RDC devra respecter cette cote de référence, à plus ou moins 0,10m.

Pour les autres lots :

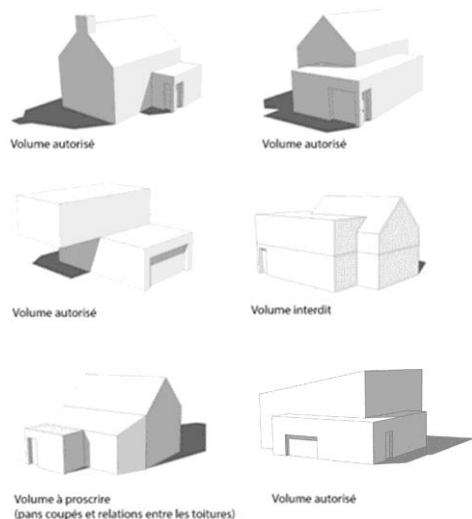
Le niveau de RDC devra être implanté à plus ou moins 0,10m par rapport au terrain naturel ou fini moyen avant travaux.

Volumes et toitures :

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de mur biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

Les volumes secondaires devront être traités en cohérence avec le volume principal, en matière de proportion et de toiture.



Le volume de la construction pourra associer au maximum deux typologies de toiture (par exemple : toiture terrasse et toiture monopente).

Le degré d'inclinaison des toits double-pente n'est pas imposé dans le cadre d'une construction d'expression moderne.

Dans le cas de volumes principaux traités en toiture monopente, l'inclinaison de toiture sera orientée à l'inverse de la pente naturelle du terrain.

Matériaux et teintes

Les matériaux des constructions devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduits, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet.

Equipements divers

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible.

Les containers individuels de collecte des déchets ménagers devront de préférence ne pas rester apparents depuis les voies publiques.

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et systèmes de climatisation, doivent être intégrées au bâti ou à son environnement et ne générer ni nuisances sonores ni vibrations sensibles. Elles ne devront être perceptibles depuis les rues.

C - LES CONTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après (*ces règles sont expliquées plus largement en annexe au présent règlement*).

Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °.

Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans le secteur, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect et la teinte sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs pignons. Elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

Les enduits trop clairs seront évités.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

D - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages.

De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

Ces constructions devront donc respecter les règles générales du présent article.

E - LES ANNEXES

Les constructions annexes devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

Elles devront être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou volonté justifiée du pétitionnaire, les annexes devront s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale (toits à deux pans égaux en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect).

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois. Les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

F – LES CLOTURES

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront conçues dans un principe de simplicité, de continuité écologique et de semi transparence.

Les clôtures sont réglementées en fonction de leur implantation par rapport aux emprises publiques et privées.

Le traitement des clôtures sur rue devra impérativement figurer dans la demande de permis de construire.

Le certificat de conformité ne pourra être obtenu qu'après réalisation des clôtures selon les présentes obligations.

Sont interdits les panneaux de béton, l'usage du PVC, de films plastiques occultants.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites. Les haies devront être composées d'arbustes en mélange d'essences adaptées au contexte local (*cf. annexe 1*).

En clôture sur rue :

S'il y a clôture, les clôtures seront constituées :

- D'une haie composée d'essences de caractère champêtre, conduite en haie libre ou en haie structurée de type charmille, d'une hauteur maximale de 1.50 m, ne devant pas déborder sur l'espace public, pouvant être doublée d'un grillage discret de bonne qualité ou autre dispositif de clôture à claire-voie de 1,30 m maximum de hauteur (ex : ganivelles, madriers de bois). Ce grillage ou dispositif à claire-voie sera implantée en recul de 1m à l'intérieur de la parcelle (haie implantée côté rue). Les haies ne devront pas déborder sur la rue.
- D'un muret enduit en harmonie avec la construction, ou de moellons, n'excédant pas 80cm, enduit sur les trois faces, pouvant être doublé d'une haie arbustive.

Dans une volonté de cohérence à l'échelle de la rue, ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des limites nord des lots 7 et 21, ainsi qu'à la limite nord du lot 15 (pour partie attenants à des espaces paysagers).



Haie vive en limite sur rue, pouvant être doublée d'un grillage discret

Clôtures sur rues dans le cadre de traitements de dénivelées :

En limite sur rue, en limite sud les lots 8 à 14 et du lot 26 et en limite est des lots 24 à 26 :

Compte tenu de la topographie naturelle des terrains, un dispositif de traitement de dénivelée sera réalisé en limite sur rue, sur une hauteur d'environ 50 à 80cm, afin de soutenir les terres des parcelles. Réalisé dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement, ce traitement permettra de garantir une cohérence à l'échelle de l'opération, en traitant la délimitation entre espaces publics et emprises privatives de manière uniforme, dans le respect de l'identité paysagère du site, marquée par une topographie importante.

Les soutènements ainsi réalisés pourront être agrémentés de plantations vivaces et arbustives n'excédant pas 1,30m, sur l'arrière du dispositif, dans un esprit naturel et champêtre. Ces plantations pourront être doublées d'un grillage discret et de bonne qualité ou dispositif à claire-voie n'excédant pas 1.30m, qui sera implanté en recul minimum de 80cm par rapport au dispositif de soutènement.

La suppression des dispositifs de soutènement est interdite.

En lisière des cheminements doux, espaces paysagers, en façade de la rue des Clos Briens et en lisière sud des lots 6, 7 et 27 :

En vue de garantir une cohérence paysagère et d'entretenir la biodiversité à l'échelle de l'opération, les éventuelles clôtures seront constituées :

- D'une haie composée d'essences de caractère champêtre, conduite en haie libre ou en haie structurée de type charmille, d'une hauteur maximale de 1.50 m, ne devant pas déborder sur l'espace public, pouvant être doublée d'un grillage de bonne qualité ou autre dispositif de clôture à claire-voie de 1.30m maximum de hauteur (ex : ganivelles, madriers de bois ou minéraux), positionné en recul de 1m par rapport à la limite de lot. Les haies ne devront pas déborder sur l'espace public.

En limites séparatives :

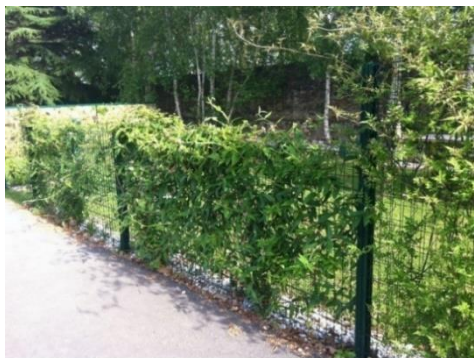
Les éventuelles clôtures seront constituées :

- D'un grillage discret de bonne qualité pouvant être végétalisé de plantes grimpantes, n'excédant pas 1.50m
- D'un dispositif de clôture à claire voie (de type treillage, ganivelles, madriers de bois ou minéraux, etc.) de teinte neutre et de bonne tenue dans le temps n'excédant pas 1.50m
- D'une haie composée d'essences de caractère champêtre, conduite en haie libre ou en haie structurée de type charmille, d'une hauteur maximale de 1.80m, pouvant être doublée d'un grillage discret de bonne qualité, n'excédant pas 1.50m

L'utilisation de plaques de béton est autorisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m.

Les murs pleins ou panneaux pleins de type claustras seront autorisés sur une hauteur maximale de 1,80m et sur une longueur maximale de 6m le long de chaque limite séparative, afin de garantir une intimité sur les espaces de terrasse par exemple.

Cette dernière disposition ne s'applique pas en limite séparative nord des lots 8 à 14 ainsi qu'en limites séparatives sud des lots 15 à 21.



Grillage sobre végétalisé de plantes grimpantes



Ganivelles



Palissade bois sobre doublée d'une haie champêtre / Clôture en palis



Les dispositifs d'une hauteur de 1.80m sont autorisés sur une longueur maximale de 6m, sur chaque limite séparative

Article 12 – Stationnement des véhicules

Habitat individuel :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être prévu deux places de stationnement de stationnement par logement, hors garage fermé. Ces deux places seront aménagées au niveau des enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur).

Ces aires de stationnement resteront libres d'accès et donnant directement sur la voie. Les éventuels portails seront préférentiellement positionnés en recul de 5m minimum par rapport aux voies.

Carports :

Le positionnement d'annexes à usage d'abri voiture (car-ports) pourra se faire au niveau des aires de stationnement privatives, sur l'une ou sur les deux places de stationnement obligatoires, sous réserve d'être traités en harmonie avec la construction principale.

Ils seront réalisés en pergola ou en ossature bois avec un bardage bois ou composite.

Leur hauteur maximale sera de 3.50m.

Les toitures seront en toitures terrasses ou toitures à faible pente.

Ils resteront libres d'accès et donneront directement sur la voie. Ils seront implantés soit :

- En recul de 0,50m par rapport à l'alignement
- En recul minimum de 3m par rapport à l'alignement, lorsque la constructibilité du lot le permet

Logements aidés :

Sur le lot voué à l'aménagement de logements aidés, il devra être prévu au minimum une place de stationnement par logement. Les accès sont interdits en façade de la rue des Clos Briens ainsi que sur la façade sud du lot.

Activités professionnelles :

Dans le cadre de l'exercice d'une activité libérale ou de service en complément de l'habitat, il devra être prévu un nombre de places de stationnements évalué compte tenu de la nature de l'activité (se référer au PLU en vigueur).

Article 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Toute surface libre non utilisée et visible du domaine public quand il n'y a pas de clôture, sera obligatoirement engazonnée, plantée ou traitée en surface par un revêtement.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées.

Implantation des constructions annexes :

Afin de garantir l'intégration des constructions dans le contexte paysager, la volumétrie et l'implantation de celles-ci devront être étudiés de manière à minimiser les mouvements de terrain lorsqu'elles ne sont pas implantées sur les zones constructibles principales.

Modelés de terrain et terrassements sur les parcelles :

Afin de permettre une bonne insertion des constructions dans le contexte topographique, les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en privilégiant les terrassements en déblais / remblais. Un traitement paysager des dénivelées sera privilégié (talus planté, etc.), dans le respect du contexte paysager.

Article 14 – Superficie des parcelles et surfaces de plancher

Les contenances des lots indiquées au plan de composition et en annexe 4 sont approximatives.

Elles ne seront définitives à l'issue des travaux de bornage.

La surface de plancher autorisée sur chaque parcelle est définie en annexe 2.

ANNEXE 1 :

Préconisations pour la composition des haies

Dans le but de maintenir la biodiversité en lien avec la coulée verte en lisière Est du quartier et la trame bocagère préservée dans le quartier, les haies seront composées d'essences adaptées au contexte du site. La plantation d'espèces inadaptées au climat est interdite.

Les haies monospécifiques, composées d'une seule essence, sont interdites.

De manière générale, les haies associeront en mélange plusieurs essences d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, évolutives au fil des saisons, présentant une diversité de formes, de couleurs et de senteurs. Toutes les essences communes propres à favoriser le développement d'une variété de la faune sauvage (oiseaux, insectes...) sont à privilégier : plantes mellifères, porteuses de baies...

Les essences suivantes sont interdites :

Thuya / If / Laurier / Cyprès de Leyland

Les végétaux suivants sont à privilégier (liste non exhaustive de végétaux présentant l'avantage d'être fréquemment commercialisées en pépinière et adaptées aux conditions de sol et de climat du terrain) :

- Arbustes et arbrisseaux caducs :

Seringat / Deutzia magnifia / Fusain d'Europe / Amélanchier / Hortensias / Lavatère / Viorne aubier / Cornouillers / Noisetier commun / Framboisier à fleurs / Rosier arbustif / Erable champêtre / Charme / Hêtre

- Arbustes et arbrisseaux persistants ou semi-persistants :

Laurier sauce / Osmanthe / Abelia / Saule à feuille de romarin / Choysia / Fusain / Véronique / Genêt à balai / Choysia / Houx / Troène

ANNEXE 2 : Surfaces parcellaires et répartition des surfaces de plancher

LOT	SURFACE (M2)	SURFACE PLANCHER (m2)
1	481	250
2	488	250
3	488	250
4	488	250
5	553	300
6	591	300
7	683	300
8	717	350
9	595	300
10	554	300
11	432	220
12	432	220
13	432	220
14	497	250
15	716	350
16	573	300
17	487	250
18	650	300
19	569	300
20	537	300
21	699	300
22	363	220
23	448	250
24	489	250
25	419	220
26	411	220
27	1846	1400
	TOTAL	8420