

# PERMIS D'AMENAGER



## «LE BUCHONNET » YFFINIAC



COMMUNE D'YFFINIAC

13 place de la Mairie

22120 YFFINIAC

02.96.72.60.33

[accueil@ville-yffiniac.fr](mailto:accueil@ville-yffiniac.fr)

J/m/a	Complément : pièce N°
Oct 2017	Demande de modification du règlement (Article 2 et 12)
Déc 2016	Dépôt initial



TECAM

47-49, rue Kléber - BP 80416 – 35304 FOUGERES Cedex  
Tél : 02 99 99 99 49 - Fax : 02 99 99 38 11 - [agence.fougeres@tecam.fr](mailto:agence.fougeres@tecam.fr)



 voir le plan à l'échelle

### DISPOSITIONS GENERALES

Le présent programme a pour objet de définir des prestations à réaliser pour la viabilisation du lotissement « Le Bûchonnet » composé de 89 lots et de 5 ilots en la ville de YFFINIAC.

Le lotisseur se réserve la possibilité d'apporter des modifications qui ne compromettraient pas les caractéristiques générales du projet.

A cet effet, il est précisé que le PA 8 « plan des travaux d'équipements » n'est qu'un schéma en avant projet sommaire.

Les plans projet ne seront étudiés qu'à la suite de l'obtention du permis d'aménager.

Dans le présent document, il est désigné par LOTISSEUR, le maître de l'ouvrage et par ACQUEREUR, les acheteurs des lots.

Dans le cadre de cette viabilisation, les travaux ci-après seront réalisés :

- Les terrassements généraux nécessaires à la réalisation de la voirie et du bassin de rétention,
- Les travaux de structure de voirie et de revêtements divers,
- La mise en place des réseaux d'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales,
- La réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales,
- La réalisation du réseau adduction en eau potable et défense contre l'incendie,
- La réalisation, en souterrain, du génie civil du réseau téléphonique, des réseaux basse tension, gaz et éclairage public,
- L'aménagement des espaces verts,

Toute modification d'implantation altimétrique et/ou planimétrique des boîtes de branchement, coffrets, citerneaux et autres ouvrages techniques sera à la charge financière (coûts de l'éventuelle démarche administrative et des coûts de travaux) exclusive de l'acquéreur. Dans tous les cas, la nouvelle implantation devra être agréée par le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et les services concessionnaires des réseaux.

**SPECIFICATIONS TECHNIQUES DETAILLEES**

**1. TERRASSEMENTS GENERAUX**

Avant l'exécution des terrassements proprement dits, il sera réalisé un nettoyage et un débroussaillage du terrain si nécessaire.

Les terrassements généraux comprendront :

- Le décapage de la terre végétale sur l'emprise des chaussées, stationnements, chemins piétons et du bassin de rétention des eaux pluviales. La terre végétale sera stockée sur place pour les espaces verts et talus. Les excédents seront évacués en décharge contrôlée.
- Les travaux en déblais - remblais pour la constitution des fonds de forme des voiries et du bassin de rétention des eaux pluviales.
- La reprise et la mise en place de la terre végétale pour l'aménagement des espaces verts, la mise en forme du bassin de rétention des eaux pluviales et la confection des talus plantés.

**2. VOIRIE**

**a. Caractéristiques**

La voirie principale (profil AA') sera constituée :

- d'une chaussée en enrobé de 5.00 m de large,
- d'une noue de collecte des eaux de voirie de 2.00 m de large,

La voirie secondaire (profil BB') sera constituée :

- d'une chaussée en enrobé de 5.00 m de large,
- d'un trottoir dont le revêtement est définir de 2.00 m de large,

La voirie secondaire (profil CC'), sera constituée :

- d'un stationnement transversal en enrobé de 5.00 m de large,
- d'une délimitation en pavés engazonnés de 1.00 m de large,
- d'une chaussée en enrobé de 5.00 m de large,

La voirie tertiaire (profil DD'), sera constituée :

- d'une chaussée en enrobé de 5.00 m de large,

L'allée piétonne au nord (profil EE'), sera constituée :

- d'un accotement en mélange terre/pierre de 0.70 m de large
- d'une allée piétonne en sable stabilisé de 2.30 m de large,
- d'une haie bocagère à plat de 2.00 m de large,

L'allée piétonne au centre (profil FF'), sera constituée :

- d'une allée piétonne en sable stabilisé de 2.30 m de large,
- d'une noue de collecte des eaux de voirie de 1.20 m de large,
- d'une haie bocagère sur talus de 1.50 m de large,

L'allée piétonne à l'est (profil GG'), sera constituée :

- d'une allée piétonne en sable stabilisé de 2.30 m de large,
- d'une noue de collecte des eaux de voirie de 2.70 m de large,
- d'un merlon planté d'une haie bocagère de 5.00 m de large,

Les placettes de dimensions variables seront traitées avec un revêtement spécifique qui reste à définir.

b. Structure des voiries

La structure de chaussée sera dimensionnée suivant le trafic estimé au nombre de lots. Elle sera éventuellement adaptée aux résultats d'une étude de sol.

La structure de la chaussée et des stationnements sera composée de :

- Ecran géotextile type Bidim (si nécessaire), à l'arase des terrassements,
- Couche de forme composée de GNT A 0/150 sur 0.30 m d'épaisseur,
- Couche de base composée de GNT A 0/31.5 sur 0.15 m d'épaisseur,
- Revêtement provisoire de 1<sup>ère</sup> phase en bicouche,
- Couche de base composée de GNT A 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur,
- Revêtement définitif en enrobé à chaud BB 0/10 à raison de 130kg/m<sup>2</sup>.

La structure des placettes sera composée de :

- Ecran géotextile type Bidim (si nécessaire), à l'arase des terrassements,
- Couche de forme composée de GNT A 0/150 sur 0.30 m d'épaisseur,
- Couche de base composée de GNT A 0/31.5 sur 0.15 m d'épaisseur,
- Revêtement provisoire de 1<sup>ère</sup> phase en bicouche,
- Couche de base composée de GNT A 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur,
- Revêtement définitif à définir.

La structure du trottoir sera composée de :

- Couche de base composée de GNT A 0/31.5 sur 0.25m d'épaisseur,
- Revêtement définitif à définir.

La structure de l'allée piétonne sera composée de :

- Couche de forme (si circulée) composée de GNT A 0/150 sur 0.30 m d'épaisseur,

- Couche de base composée de GNT A 0/31.5 sur 0.25 m d'épaisseur,
- Revêtement en sable stabilisé type arène granitique 0/4 sur 0.06 m d'épaisseur.

La structure de l'accotement sera composée de :

- Couche de forme (si circulée) composée de GNT A 0/150 sur 0.30 m d'épaisseur,
- Couche de base composée de GNT A 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur,
- Revêtement en mélange terre/pierre sur 0.20 m d'épaisseur.

c. Bordures – Caniveaux

Des bordures béton T2 (vue 14 cm) seront mises en place entre la chaussée et les trottoirs ou espaces verts.

Des bordures béton P3 (vue 0 cm) seront mises en place :

- entre la chaussée ou stationnement et les limites de lots.
- entre la chaussée et les noues
- entre la chaussée et les stationnements en pavés engazonnés
- en limite des allées piétonnes

Des bordures béton P1 (vue 2 cm) seront mises en place entre les trottoirs et les limites de lots.

Un caniveau excentré en pavés 3 rangs suivant les profils CC' et DD'.

d. Signalisation routière

Des panneaux de signalisation de police seront mis en place et un marquage au sol sera réalisé, si cela s'avère nécessaire. Le cas échéant, le choix de la signalisation sera validé par la ville de YFFINIAC.

### 3. ASSAINISSEMENTS

#### a. Réseau d'Eaux Usées

##### - Réseau principal et raccordement au réseau général.

Les effluents collectés seront canalisés à travers un réseau gravitaire en PVC, série CR8, Ø200mm, jusqu'au réseau existant « rue du Haut des Champs », au point le plus bas. Ce réseau existant, Ø200 mm, sera approfondit par le gestionnaire du réseau, Saint-Brieuc Agglomération, afin de collecter l'ensemble du projet en gravitaire.

##### - Branchements de diamètre intérieur 125mm

Une boîte de branchement à passage direct (Ø250 mm) sera implantée à 1 mètre à l'intérieur de chaque lot avec une amorce bouchonnée. Chaque branchement sera raccordé au réseau principal par l'intermédiaire d'une canalisation en PVC, série CR8, Ø125 mm.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour avis, au gestionnaire du réseau.

#### b. Réseau d'eaux pluviales

##### - Réseau principal le long des voiries

Les eaux de ruissellement de la voirie seront récupérées par des grilles concaves et des avaloirs. Les eaux collectées seront dirigées par les noues et par un réseau gravitaire jusqu'au bassin de rétention.

Les canalisations seront en béton, PVC ou PEHD.

##### - Branchements de diamètre intérieur 160mm

Une boîte de branchement à passage direct (Ø315 mm) sera implantée à 1 mètre à l'intérieur de chaque lot avec une amorce bouchonnée. Chaque branchement sera raccordé au réseau principal par l'intermédiaire d'une canalisation en PVC, série CR8, Ø160 mm.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour avis, au gestionnaire du réseau.

##### - Principe de gestion des eaux pluviales et exutoire

Un bassin de rétention est prévu au Nord-Est de l'opération, au point le plus bas. Il sera raccordé gravitairement sur le fossé existant « Avenue des Plages ».

Ce bassin fera l'objet d'une étude dans le cadre de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, en application du décret n° 93-742 du 29 mars 1993.

### 4. RESEAUX SOUPLES

#### a. Adduction en Eau Potable et Défense Incendie

##### - Réseau Principal

L'opération sera alimentée à partir du réseau existant « rue du Haut des Champs. Ce réseau existant, Ø50mm, sera renforcé (Ø110mm minimum pour assurer les besoins en matière de défense incendie) par le gestionnaire du réseau, Saint-Brieuc Agglomération.

Les conduites alimentant l'opération seront en PEHD.

##### - Branchements

Un citerneau sera implanté à 1 mètre à l'intérieur de chaque lot.

Chaque branchement sera raccordé au réseau principal par l'intermédiaire d'une conduite en PEHD Ø20/25mm.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au gestionnaire du réseau

Note : Les compteurs eau potable seront à la charge financière de chaque acquéreur.

##### - Défense contre l'incendie

Concernant la défense contre l'incendie, elle sera assurée par 4 poteaux incendie, Ø100mm, assurant chacun un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.

Ces poteaux, projetés à coté des lots 2-44-49-82, seront installés à moins de 150m par voie carrossable de l'entrée du lot le plus éloigné.

b. Basse Tension

L'opération sera alimentée en souterrain à partir de 3 postes de transformation électrique. Il sont projetés à coté des lots 19-44-82.

L'amenée de puissance de ces postes sera réalisée à partir du réseau existant « rue du Haut des Champs ».

Les branchements aboutiront à des coffrets placés en limite de propriété.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau électrique.

c. Eclairage public

L'éclairage des voies sera réalisé en souterrain à partir d'une armoire d'éclairage à poser dans chaque poste de transformation.

Des candélabres équipés de luminaires, seront posés le long des voies sur trottoir, espaces verts ou dans une encoche dans le lot.

Le choix du matériel et des lampes sera soumis pour validation à la ville de YFFINIAC et gestionnaire du réseau.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau éclairage public.

d. Génie Civil du réseau téléphonique et fibre optique

L'opération sera desservi en souterrain à partir du réseau existant « Rue du Haut des Champs ».

Chaque branchement sera alimenté par un fourreau Ø42/45mm. Les branchements aboutiront à des citerneaux en béton, implantés à 1 mètre à l'intérieur de chaque lot.

Un fourreau d'attente sera posé pour le dépliement de la fibre optique, si cela s'avère nécessaire.

Une convention entre le lotisseur et Orange sera passée.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau téléphonique.

e. Gaz

L'opération sera alimenté à partir du réseau existant « Rue du Haut des Champs ».

Les branchements aboutiront à des coffrets placés en limite de propriété.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau gaz.

**5. AMENAGEMENTS PAYSAGERS**

Conformément au plan de composition, des haies bocagères seront plantées (axe nord-sud, est-ouest et frange sud ), le bassin de rétention et les noues seront engazonnés. Le merlon Est sera planté également d'essences bocagères.

**6. ORDURES MENAGERES**

La collecte des ordures ménagères sera assurée dans un premier temps par une collecte au porte à porte.

Ultérieurement les acquéreurs devront déposer leurs ordures ménagères dans des containers enterrés prévus à cet effet comme indiqué au le plan de composition.

**7. TRANCHE DE TRAVAUX**

Les travaux de viabilisation se feront en 4 tranches, comme indiqué au plan de composition.

## 8. PHASE DE TRAVAUX

Les travaux de viabilisation du lotissement se feront en deux phases :

### Première phase :

- Terrassements généraux nécessaires à la réalisation de la voirie
- Mise en place des réseaux et branchements particuliers :
  - Assainissement (EU et EP), y compris le bassin de rétention,
  - Eau potable et défense incendie,
  - Basse tension,
  - Téléphone,
  - Eclairage public (réseau uniquement),
- Empierrement provisoire de la chaussée

### Seconde phase :

- Empierrement complémentaire de la chaussée,
- Réalisation des allées piétonnes et trottoirs,
- Pose des bordures, caniveaux, et des grilles d'eaux pluviales,
- Exécution des revêtements définitifs,
- Aménagement des espaces verts,
- Pose des candélabres.



**COMMUNE D'YFFINIAC**

13 place de la Mairie

22120 YFFINIAC

02.96.72.60.33

accueil@ville-yffiniac.fr

**«LE BUCHONNET »  
YFFINIAC**

J/m/a	Complément : pièce N°
Oct 2017	Demande de modification du règlement (Article 2 et 12)
Déc 2016	Dépôt initial

**PREAMBULE :**

- Le présent règlement fixe les règles d'intérêt général du lotissement «Le Buchonnet» à Yffiniac.
- Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.
- A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.
- Il vient compléter les dispositions du P.L.U., en vigueur à l'approbation du permis d'aménager initial, qui restent applicables.

Ce règlement ne s'applique pas aux ilots A, B, C, D, E réservés à la construction de logements sociaux. Sauf indications contraires, pour ces lots, la réglementation applicable est celle du PLU en vigueur à l'approbation du permis d'aménager initial.

**Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

Les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

**Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- l'implantation de constructions d'habitation ainsi que leurs annexes.
- l'implantation ou l'extension des équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- l'implantation de construction proposant une activité de service à condition que cumulativement :
  - cette activité s'exerce en rez-de-chaussée d'une construction à usage d'habitation,
  - aucune enseigne ne soit nécessaire, hormis une plaque professionnelle d'une dimension maximale de 30\*20 cm installée à proximité de la boîte aux lettres,
  - le projet prévoit au sein de la parcelle le nombre de stationnement pour la clientèle (voir article 12),
  - cette activité de par sa destination, sa nature ou son importance ne soit pas incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement

**Article 3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**1 Voirie :**

Les lots seront desservis à partir des voies réalisées dans le cadre de la viabilisation du projet et par la rue du Haut des Champs.

**2. Accès :**

Les accès au lot sont imposés conformément au plan de composition (PA4).

**Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**1. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

**2. Assainissement eaux usées**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement via la boîte de branchement posée à cet effet à 1 m dans les accès.

**3. Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur via la boîte de branchement posée à cet effet à 1 m dans les accès.

Les acquéreurs auront l'obligation de mettre en place une réserve d'eau de pluie d'un minimum de 1m<sup>3</sup> (si cette citerne à un volume supérieur à 1m<sup>3</sup>, elle devra être enterrée ou être à l'intérieur des constructions principale ou annexe. Pour une réserve d'un mètre cube, elle pourra être enterrée, à l'intérieur du bâtiment annexe ou principal ou en extérieur à condition de garantir son intégration esthétique (bardage bois, ou couleur de la construction).

Une réserve enterrée est recommandée pour une récupération de l'eau pluviale en vue d'une utilisation sanitaire (WC et lave-linge).

**4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, fibre optique)**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

**Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Les terrains auront les caractéristiques portées au plan de composition (PA4). Leur superficie est susceptible d'être modifiée suite au bornage réalisé par le Géomètre- Expert.

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

Les constructions s'implanteront au sein des zones constructibles définies au PA4. De plus, si la construction n'est pas implantée en limite, le recul devra être de 90cm minimum.

**Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour certains lots, la construction en limite séparative est imposée d'un côté ; se reporter au plan de composition

Quant la construction en limite n'est pas imposée, elle sera réalisée en tout point du bâtiment à la limite ou à 0,90m minimum.

**Abri s de jardin :**

Au moins une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives. S'ils sont implantés côté emprise publique, un recul minimal 1,50m est à respecter pour la clôture (grillage+haie ou muret+haie).

**Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation : d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

**Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non règlementé.

**Article 9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions (y compris les annexes et dépendances) ne pourra pas excéder 60 % de la surface de chacun des lots. Les abris de jardins ne pourront dépasser 12m<sup>2</sup>.

**Article 10 : hauteur maximale des constructions**

**1. Cas général**

**Dans les zones constructibles primaires :** La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9m.

Dans le cas de construction à toit plat ou monopente, la hauteur sera limitée à 7m.

Les annexes seront limitées à 3,5m à acrotère (ou à l'égoût du toit) et à 6m au faitage.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des constructions devra compris entre +/-0,20 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction avec dans tout les cas une possibilité de déroger en cas de logement adapté aux PMR).

**Dans les zones constructibles secondaires :** La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 3,00m.

Les sous-sols sont interdits mais les caves enterrées accessible depuis l'intérieur de la construction sont autorisées.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3m pour les constructions en double pans. Lorsque l'abris de jardin sera en mono pente ou en toit plat l'acrotère sera limité à 2,50 maximum.

**Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**  
**Généralités**

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 :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour favoriser les apports thermiques et diminuer la consommation d'énergie :

**Forme du bâti :**

Les formes simples et compactes sont à privilégier.

**Ouvertures :**

Les baies vitrées devront être adaptées en fonction de la pertinence des orientations.

**Toitures :**

Les toitures pourront être végétalisées. Les dispositifs de récupération d'énergie solaire sont interdits au nord +/- 30°.

**Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

**La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol sur son emprise avant tout remaniement du terrain.**

**Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Matériaux et hauteurs autorisés :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : **0,50m**), devant être accompagnés d'une haie d'arbustes n'excédant pas 1,50 m, et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. La hauteur de ce muret peut être ponctuellement portée à 1m pour intégrer pleinement les coffrets techniques.

**Pour les ilots A, B, C, D, E réservés à la construction de logements sociaux :**

Pavillons :

Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,50m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes n'excédant pas 1,50 m, et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. La hauteur de ce muret peut être ponctuellement portée à 1m pour intégrer pleinement les coffrets techniques.

Collectifs :

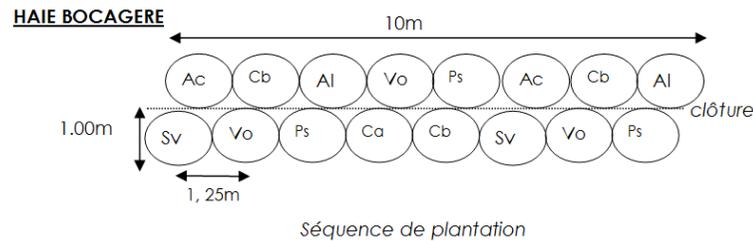
- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,50m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes n'excédant pas 1,50 m, et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. La hauteur de ce muret peut être ponctuellement portée à 1m pour intégrer pleinement les coffrets techniques.
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m (les arbustes seront plantés à au moins 0,50 m de la limite parcellaire).

**Clôtures sur limites séparatives :**

Sont imposées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Entre deux zones d'accès mitoyennes, une haie de charmille mitoyenne sera plantée sur une largeur de 50cm (25cm de part et d'autre de la limite), distance interplants : 50cm

Pour les lots pour lesquels une plantation est matérialisée et imposée au plan de composition, le schéma suivant devra être respecté :



**Strate arbustive:**

- Ac- Acer champêtre
- Cb- Carpinus betulus
- Ca- Coryllus avellana
- Ps- Prunus spinosa
- Vo- Viburnum ovalifolium
- Sv—Syringa vulgaris

Répéter autant que nécessaire sur le linéaire de haie, la séquence de 10m.

**Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

**Article 12 : obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles sont constituées par les accès devant rester accessibles depuis l'espace public.

Elles auront une dimension de 5m\*5m.

Pour les constructions hébergeant une activité de service, en plus de cette aire de stationnement de 5\*5m, il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher dévolue à ce service avec un minimum de deux places supplémentaires.

**Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation,

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc. devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Au nord des constructions ne pourront être plantés que des arbres persistants et au sud que des arbres caducs (cette prescription ne vaut pas pour les arbustes).

**Article 14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non règlementé.

**Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées plein sud, chaque fois que possible.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).

Pour les installations de pompe à chaleur, il faudra veiller à ce que les impacts sonores soient limités.

**Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Sans objet.