

# 35 - LE PERTRE

Rue de la Foucherie



Demandeur : La commune

LOTISSEMENT « La Foucherie »


DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

 **ARCHITECTE HMONP**  
N° Ordre : S18827  
**MARINE FERVEL**  
183, Boulevard de Laval  
35500 VITRÉ  
Tel : 06 49 64 62 37  
Mail : contact.mfarchitecte@gmail.com

 **Arnaud LEGENDRE**  
GEOMETRE EXPERT FONCIER D.P.L.G.  
6, Avenue d'Helmstedt - B.P. 50411  
35504 VITRE cedex  
TEL : 02-99-75-30-61  
legendre.geometre-expert@orange.fr



 **M.F. Architecte**  
MARINE FERVEL  
ARCHITECTE HMONP  
183, Boulevard de Laval  
35500 VITRÉ  
Tel : 06 49 64 62 37  
contact.mfarchitecte@gmail.com

**PA10**

N° de dossier : 21.238  
A Vitré le 15 octobre 2021.

## PREAMBULE – CHAMP D'APPLICATION

Le présent Règlement fixe les règles d'intérêt général du lotissement " La Foucherie " à LE PERTRE

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. de la zone 1AUE qui restent applicables.**

**Le site est également soumis aux préconisations des Architectes des Bâtiments de France.**

### ARTICLE 1 : Types d'occupation du sol interdits

Sont interdits dans le lotissement,

- Les constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements, exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires aux travaux de construction.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le regroupement de plusieurs lots en vue d'y édifier une seule construction ou un seul logement.

### ARTICLE 2 : Types d'occupation du sol autorisés ou soumis à des conditions spéciales

Seules sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation.

Sont autorisés sous conditions,

- Les affouillements, exhaussements et terrassement du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions ou aménagements et autorisés par une autorisation d'urbanisme.
- L'affectation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est admise, il y a lieu, dans ce cas, de prévoir les places de stationnement nécessaires en dehors des voies publiques (voir Art 5).
- Il est autorisé plusieurs logements par lot.
- Sont autorisés les carports, les piscines, les abris de jardins, les abris à buche et les poulaillers en bâtiments et/ou constructions annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul carport, qu'une seule piscine, qu'un seul abri de jardin, un seul abri à buche et un seul poulailler par lot (annexes cumulables).

### ARTICLE 3 : Desserte par les voies

La desserte est assurée à partir de la voie créée et aménagée par la commune conformément au programme et plan des travaux (PA8) du présent dossier de demande de permis d'aménager.

Les accès des véhicules aux lots se font via le dégagement indiqué au plan de composition (PA4) et à l'article 12 du présent règlement (PA10) pour les dispositions relatives aux dégagements pour le stationnement.

### ARTICLE 4 : Desserte en assainissement (E.U. et E.P.) – Téléphone – Electricité – Eau potable - NTIC

#### 1- Eau

Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable (comprenant un citerneau de branchement posé au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public) : le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimensions suffisantes.

## **2- Assainissement**

### **Eaux usées :**

Les eaux et matières usées recueillies dans chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales recueillies sur chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

Les eaux pluviales de chaque lot (toiture, voirie, ...) devront être collectées et dirigées vers un puisard d'infiltration d'un volume de 2 m<sup>3</sup> de vide au minimum, situé au point bas de la parcelle privative. Cet ouvrage devra être placé dans le périmètre du lot, en amont de la boîte de branchement des eaux pluviales. La mise en place du puisard d'infiltration a pour objectif de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux et ainsi gérer les à-coups-hydrauliques lors d'épisodes pluvieux importants.

Afin de faciliter la mise en place se référer à l'annexe joint au présent règlement. Ce document fait référence au dimensionnement de l'ouvrage d'infiltration (selon l'imperméabilisation du lot), et présente les caractéristiques de l'ouvrage d'infiltration à créer, ainsi que les modalités de mise en œuvre (avec coupe de principe).

Le projet technique étudié par le porteur du projet devra apparaître sur les plans du permis de construire, afin d'être validé par la municipalité.

Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

## **3- Réseaux divers - Electricité – Téléphone/NTIC**

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'Electricité B.T., de Téléphone/ NTIC mis en place par le lotisseur, les branchements se faisant en souterrain. Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier du téléphone, des NTIC dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau 42/45 par réseau reliant les différents citerneaux à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

## **ARTICLE 5 : Surface et forme des terrains**

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition (PA4) annexé à l'arrêté d'approbation.

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

Le constructeur doit rechercher, dans le respect du plan de composition (PA4) et des règlements d'urbanisme, la meilleure distribution possible pour obtenir un ensoleillement maximum des pièces habitables.

Pour l'implantation des constructions, il faut respecter la zone constructible et l'orientation du volume principal définie au plan de composition (PA4) et reportée sur le plan annexé à l'acte de vente.

### **1- Implantation des constructions par rapport aux voies et places ouvertes à la circulation automobile et autres emprises publiques:**

Les constructions **en fonction de la délimitation de la zone constructible** définie sur le plan de composition (PA4), pourront s'implanter à l'alignement et/ou à 2,00 m minimum de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour le recul maximum autorisé.

## **ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Orientation du volume principal**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition (PA4) et respecter l'orientation du volume principal portée sur ce même document.

Lorsque la construction, ne jouxte pas la limite séparative, elle pourra s'implanter à 3,00 m minimum de la limite séparative et sous réserve de respecter la zone constructible telle qu'elle est définie sur le plan de composition (PA4).

Les annexes devront s'implanter à 1,50 m minimum et 2,00 m maximum de la limite séparative et une haie devrait obligatoirement être plantée entre l'annexe et la limite.

## **ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions principales.

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions doit respecter les zones d'implantation portées au plan de composition (PA4). Seuls les annexes autorisées précédemment sont autorisés en dehors de la zone constructible et sous réserve de respecter les articles 7 et 11 du présent règlement.

Dans le but de prévoir l'évolution de la construction dans le temps, il est fortement conseillé d'éviter l'implantation de la construction principale en milieu de parcelle.

L'emprise au sol des constructions de toute nature créant une surface imperméable (habitation, volume secondaire, annexes, piscine, terrasse, etc....) ne pourra pas excéder 60 % de la surface totale de la parcelle privative sur laquelle le projet est envisagé.

L'emprise au sol des carports ne pourra pas excéder 30,00 m<sup>2</sup> maximum.

L'emprise au sol des abris de jardin ne pourra pas excéder 15,00 m<sup>2</sup> maximum.

L'emprise au sol des abris à buches ne pourra pas excéder 5,00 m<sup>2</sup> maximum.

L'emprise au sol des poulaillers ne pourra pas excéder 5,00 m<sup>2</sup> maximum.

## **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions doivent être déterminées tout en restant en harmonie avec la morphologie du site de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs relatives des lignes d'égout et de faitage.

L'implantation des constructions doit se réaliser sans modifier le relief naturel du terrain afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement ; il est interdit de procéder au rehaussement du sol au moyen de buttes ou talus artificiels. L'exhaussement maximum du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel, ne doit pas être supérieur à 0,60 m.

La hauteur maximale de la construction principale ne peut excéder 6,00 m à l'égout du toit et 11,00 m au faitage.

Les constructions pourront être constituées :

- un plain-pied
- un rez-de-chaussée + combles aménageable
- un rez-de-chaussée + ½ niveau.
- un rez-de-chaussée + 1 étage

Les sous-sols plein et les garages complètement enterrés ne sont pas autorisés.

Les garages enterrés en demi-niveau et les sous-sols en demi-niveau sont autorisés.

La hauteur et la volumétrie des volumes secondaires et des annexes devront toujours être inférieures à celle du volume principal :

- Les carports sont limités à une hauteur maximale de 3,00 m au point le plus haut.
- Les abris de jardins sont limités à une hauteur maximale de 2,80 m au point le plus haut.
- Les abris à buches sont limités à une hauteur maximale de 2,00 m au point le plus haut.
- Les poulaillers sont limités à une hauteur maximale de 2,00 m au point la plus haut.

## **ARTICLE 11 : Aspect extérieur – Abris jardin - Clôtures**

### **1 - Aspect général**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit notamment les constructions voisines et la végétation existante.

**Les constructions et les clôtures devront être de conception simple et conforme à l'architecture traditionnelle de la région.**

Ainsi, les architectures proposées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les constructions avoisinantes et par le site. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes et la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.... Tout matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduis ciments, etc., ne doivent pas rester apparents.

Hormis les abords de la construction dans les limites fixées à l'article 10, le modelé du terrain ne peut être modifié.

### **2 - Volumétrie des bâtiments principaux**

Le sens du faîtage principal des toitures devra être implanté conformément au plan de composition (PA4).

Des dispositions particulières, pour harmoniser les hauteurs des bâtiments mitoyens et les pentes de toitures, pourront être imposées, lors de l'émission de l'avis préalable au dépôt du permis de construire.

Les proportions et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, les constructions principales des constructions secondaires de type extension ou annexe.

Les constructions devront présenter:

- un corps principal de plan rectangulaire affirmé, d'une largeur maximale de 8,00 m.
- un ou plusieurs volumes secondaires d'une largeur minimale de 1,50 m et 3,00 m maximale.

La largeur de pignon sera limitée en règle générale à 8.00 mètres. Cette cote pourra être portée à 11.00 mètres maximum avec un volume secondaire, sous réserve d'un traitement architectural adapté (rupture de pente associée à un changement de matériaux ou d'aspect de façade, ou un décrochement).

### **3 - Les toitures**

Les toitures seront à deux versants principaux avec débords de toiture et chevrons apparents avec une pente comprise entre 40° et 60° maximum pour les volumes principaux et de 30° minimum pour les volumes secondaires.

Les toitures mono-pente seront autorisées uniquement pour les volumes secondaires et les annexes.

Toutes les autres types de toitures sont interdites.

**Le faîtage :**

Les orientations de faîtage du volume principal seront orientées dans le sens de la longueur du bâtiment conformément au plan de composition. Des volumes en appentis ou des volumes secondaires pourront toutefois border perpendiculairement le volume principal.

Le faîtage pourra être:

- à lignolet.
- en tuiles faîtières couleur terre cuite naturelle ou brune vieillie.

**Les couvertures :**

Les couvertures ne comporteront pas de complications incompatibles avec une bonne intégration de la construction et seront réalisées en ardoises naturelles ou synthétiques, sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, modèle carré exclu. Les ardoises seront posées au clou ou au crochet teinté de même tonalité que l'ardoise.

Les couvertures des volumes secondaires en arrière des volumes principaux et les annexes autorisées pourront être en zinc et/ou en bacs aciers de couleur « ardoise » et d'aspect mat.

L'utilisation de bardeaux bitumeux est interdite pour toutes les constructions.

Les toitures en ardoise synthétique de couleur « ardoise » pourront être utilisées uniquement sur les annexes.

Les gouttières demi-rondes, à la Nantaise et les descentes d'eaux seront en zinc naturel.

Dans le cas d'installation d'insert ou de poêle à bois/granulé, les conduits seront habillés d'une souche de cheminée, positionnée en axe de faîtage.

**4 - Les façades :**

Le choix des matériaux apparents en façade participe à l'intégration, **l'usage de matériaux naturels et locaux (bois et pierres) est encouragé**, rappelant les nuances des constructions locales.

Lorsque la pierre est utilisée, elle sera de carrières du secteur géographique, et en appareillage similaires aux murs existants en périphérie de l'opération traditionnelle.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : parpaings, briques, agglomérés, enduits tyroliens, enduits en ciment, ...) ne devront pas rester apparents.

Les enduits peuvent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux. Les enduits devront avoir une finition grattée. Les enduits sont de teinte neutre similaire aux teintes de type PRB, les teintes très claires, blanches ou de couleur criarde sont à proscrire. Les coloris des enduits se rapprocheront des coloris existants sur la commune et du « ton pierre » (gris clair, beige, ocre clair, ivoire, blanc perlé, brun gris/clair, ...). Un soubassement dans des teintes plus soutenues sera imposé sur l'ensemble de la construction.

La mise en place de baguette d'angle pour la pose des enduits est interdite.

Le bardage bois naturel est autorisé de couleur neutre/naturel (huilés ou sans traitement particulier) sous réserve d'être posé à la verticale et de représenter 50% maximum de la surface totale de la construction (volumes principaux et secondaires et façades et pignons inclus). Les lames peuvent être de largeurs variées et/ou irrégulières.

Les bardages plastique, imitation bois ou métallique sont interdits.

Les balustrades et ouvrages trop voyants seront évités. On leur préférera des garde-corps non pleins, des barreaudages droits et toutes solutions présentant un caractère de simplicité et de sobriété.

## **5 - Les ouvertures :**

Hormis la porte de garage et les baies, les ouvertures seront plus hautes que large et dans l'affirmation de la verticalité de la façade. Les portes de garage seront à motifs verticaux.

Les ouvertures devront avoir un encadrement et de teinte plus soutenue que celle de la construction et les fenêtres devront avoir une tablette maçonnées.

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud et à l'Ouest, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires sans défiguration de l'architecture.

Il est fortement encouragé que la porte d'entrée principale soit en bois naturel.

Les ouvertures en toitures seront, soit :

- de type châssis de toit encastré (type Velux ou équivalent) d'une dimension maximale de 0,80 m x 1,00 m et de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.
- de type gerbières
- de type lucarnes
- Les ouvertures de toit sont limitées à deux par pan de toiture et participant à la composition de la façade (alignement avec les ouvertures de façade).
- Les lucarnes sont à privilégier sur l'ensemble de la construction et imposées en cas d'ouverture sur toiture ou en demi-niveau sur la façade principale (visible sur depuis la voie desservant le lot).

### **Les couleurs des menuiseries :**

Les couleurs criardes, blanche, noir et RAL 7016 (gris anthracite), sont interdites.

### **Les volets extérieurs seront soit:**

- En bois peint dans une teinte soutenue en harmonie avec la couleur des ouvrants.
- Contrevent en écharpe interdit.
- Volets roulants sous réserve que le coffre soit encastré et non visible à l'extérieur et non blanc. L'application de lambrequins peut être exigée pour masquer ces coffrets.

## **6- Les bâtiments annexes**

Sont considérés comme bâtiments annexes, les bâtiments n'ayant pas de lien fonctionnel avec la construction principale, seul les carports, les abris de jardin, les abris à buches et les poulaillers sont autorisés comme bâtiments annexes. Un seul carport, un seul abri de jardin, un seul abri à buches et un seul poulailler par lot seront autorisés au maximum (annexes cumulables).

Les constructeurs veilleront néanmoins à intégrer le plus possible l'abri de jardin et l'abri à buches au projet global d'habitation.

L'abri de jardin sera réalisé :

- soit en matériaux identiques au bâtiment principal,
- soit en bardage bois vertical.

## **7 - Les garages :**

Les accès extérieurs type descente de garage sont interdits.

Les garages pourront être intégrés au volume principal de la construction ou être réalisés dans un volume secondaire de pente identique au volume principal et réalisé avec une différence de 0,30 mètre minimum du volume principal.

Les toitures pourront être réalisées à deux pentes, avec une pente différente du volume principal en bas de toiture ou en forme d'appentis dont le faitage sera inscrit dans les limites des façades du volume principal.

Les linteaux devront être positionnés de préférence sous la sablière ou le linteau faisant office de sablière et les portes de garage seront des portes latérales à lames verticales.



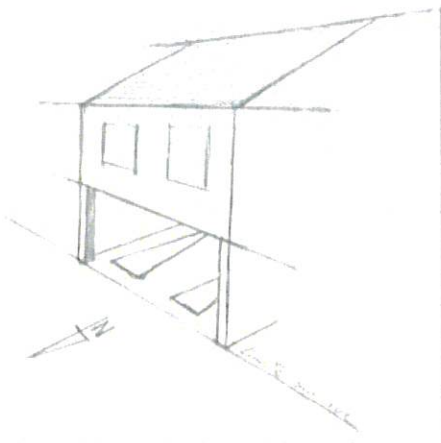
Garage dans le volume principal et volume en avancée de la façade, la pente de toitures est différente de la pente du volume principal.



Garage dans un volume secondaire à deux pentes différentes.



Garage dans un volume secondaire en appentis.  
Volume secondaire en façade avec une pente différente du volume principal.



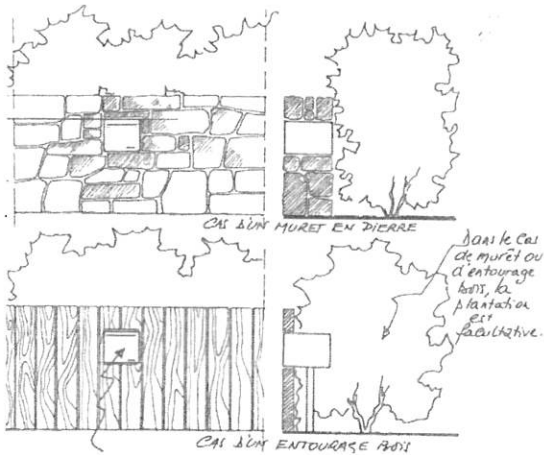
Garage sous forme de carport intégré au volume principal



## **8 - Les accessoires techniques**

### **Les compteurs d'eau et réseaux, les boîtes aux lettres, digicodes et interphones, ... :**

Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre. Ces éléments seront entièrement encastrés dans la façade ou dans la clôture dans un élément maçonné ou construit (muret enduit, muret en pierre, poutre en bois, dalle de schiste, ...).



Principes de mise en place pour les compteurs d'eau, coffrets électriques et boîte aux lettres.

### **Chauffage, ventilation et climatisation :**

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore de conduit d'extraction ou de ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade principale. Seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

### **Les gouttières et descentes d'eau pluviale :**

Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc laissé naturel, Sur le domaine public, les pieds de chute et dauphins seront réalisés en fonte.

## **9 - Performances énergétiques et environnementales**

La pose d'équipements de production d'énergies renouvelables est vivement souhaitée.

### **Energie solaire et éolienne :**

Il s'agit des dispositifs visant à produire de l'électricité, panneaux photovoltaïques et ou capteurs solaires à eau chaude. Ils peuvent être admis dans les conditions suivantes :

- L'implantation des capteurs doit tenir compte en particulier, des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.
- Les capteurs doivent être alignés sur une même horizontale, axés avec les ouvertures des façades et posés en partie inférieure du toit, ils peuvent toutefois couvrir des pans entiers de toiture non visible depuis la voie d'accès au lot.
- Les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture posée le plus à fleur possible du matériau de couverture ou mieux être lui-même le matériau de couverture. Leur couleur doit se rapprocher des matériaux de couverture de la commune ou d'une verrière.
- Une attention particulière doit être apportée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.
- Pour les combles dits « à la Mansart », ils doivent être obligatoirement implantés sur le terrasson.
- Ils peuvent être dans les jardins et/ou sur les abris de jardin dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public.
- La pose des panneaux photovoltaïques et des capteurs solaires sont autorisés sur les volumes secondaires sous réserve de respecter les recommandations précédentes.
- Les petites éoliennes posées en façade ou sur les bâtiments sont interdites.

### **Antennes et paraboles :**

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

### Energies alternatives :

- Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques et aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'une étude insertion paysagère et/ou architecturale identique aux dispositifs de de climatisation ou de ventilation précédemment décrits.

### Eaux pluviales :

- Pour toute construction, la recherche de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront respecter les dispositions du présent règlement, tant que ceux-ci ne sont pas visibles depuis les voies publiques.
- Les récupérateurs d'eau pluviale seront : soit enterrés, soit cachés par des éléments opaques faisant partie de la construction ou par des plantations.

## **10 - Les clôtures**

Les traitements des limites entre les lots et les espaces communs devront être conformes aux descriptions précisées dans le Cahier des Prescriptions Paysagères. Cette disposition s'applique sur les limites si pas d'implantation de construction en limite. Se référer au descriptif du Cahier des Prescriptions Paysagères.

Les clôtures seront d'un type simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage et le bâti environnant.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

**Sont interdits :** Les murs non colorés brut, les plaques de béton et les panneaux plastiques.

Les conifères en haies et les haies mono-spécifiques (thuya, faux cyprès, cyprès, laurier palme,...)

**Il est préconisé que** l'ensemble des clôtures et sur toutes les limites (en limite d'emprise publique et en limite séparative) offre au minimum un passage pour la petite faune de 15 cm minimum de large.

Quelques exemples :



### Clôture sur les emprises publiques :

Un mur plein :

- De 0,90 m minimum à 1,50 m maximum de haut.
- Le mur pourra être réalisé en pierres naturelles, en parement pierres naturelles ou enduit en cohérence avec la construction principale.
- Une arase inclinée devra obligatoirement être réalisée sur la partie supérieure du mur. L'arase doit être couverte en ardoises, en pierres ou en zinc.

Un muret bas :

- De 0,60 m minimum à 1,00 m maximum de haut.
- Le muret pourra être réalisé en pierres naturelles, en parement pierres naturelles ou enduit en cohérence avec la construction principale.
- Le muret pourra être surélevé d'une clôture pour une hauteur totale maximale de 1,50 m de haut. La clôture pourra être constituée d'une grille (métallique, acier ou fonte) ajourée ou d'une clôture bois ajourée. Les clôtures de composition / aspect « moderne » sont interdites.
- Le muret pourra être doublé à l'intérieur de la parcelle privative par une haie paysagère de 1,50 m de haut maximum. La haie devra être composée d'au minimum de 5 essences différentes. Seules sont autorisées les essences listées précédemment.

Quelques exemples possibles pour les murets surélevés d'une clôture :



Haie paysagère :

La clôture pourra être composée d'une haie paysagère/bocagère dont la hauteur est limitée à 2,00 m. Elle sera plantée à l'intérieur des lots à 1,00 m minimum de la limite de propriété. La haie devra être composée d'au minimum de 5 essences différentes (persistantes et/ou caduques).

Cette haie pourra être doublée (à l'intérieur du lot) d'un grillage plastifié de couleur verte à mailles rectangulaires soudées ou d'une clôture bois ajourée (type barrière de pré) d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les hauteurs indiquées ci-dessus sont à considérer par rapport au niveau du domaine public, les propriétaires devant, si besoin, reprendre le profil du terrain à l'intérieur de leur lot : les clôtures devront en outre épouser le profil du terrain, évitant de présenter « un profil en escalier ».

*Principe de plantation avec grillage*



Haie bocagère:

Cette clôture est à mettre en place pour la limite Nord des lots n°3 à n°7, Ouest des lots n°2 et n°3 et Sud des lots n°1 et n°2

- La clôture pourra être composée d'une haie bocagère dont la hauteur est limitée à 2,00 m. Elle sera plantée à l'intérieur des lots à 0,80 m minimum de la limite de propriété.
- Cette haie pourra être doublée (à l'intérieur du lot ou en limite) d'un grillage plastifié de couleur verte à mailles rectangulaires soudées ou d'une clôture bois ajourée (type barrière de pré) d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les hauteurs indiquées ci-dessus sont à considérer par rapport au niveau du domaine public, les propriétaires devant, si besoin, reprendre le profil du terrain à l'intérieur de leur lot : les clôtures devront en outre épouser le profil du terrain, évitant de présenter « un profil en escalier ».
- La haie devra être composée d'au minimum de 5 essences différentes (persistantes et/ou caduques) d'essences dites « naturelles locales » (Houx, noisetier, pommier, fusain, troène, amélanchier, etc. ...). Les essences horticoles de types Abélia, Photinia, hortensia, forsythia, cotinus ... sont interdites.

Clôture en limites séparatives:

- Un grillage torsadé ajouré de teinte sombre ou d'une clôture bois ajourée (type barrière de pré) et de 1,50 m de haut maximum
- Clôture implantée en limite de propriété.
- Elle sera doublée à l'intérieur du lot par une haie arbustive d'une hauteur maximale de 2,00 m. La haie devra être composée d'au minimum de 5 essences différentes. Seules sont autorisées les essences listées précédemment.

- Une clôture en bois non ajourée (ou imitation) type « claustra » d'une hauteur de 2,00 m de haut maximum lien avec le style architectural de la construction principale est autorisé uniquement en limites séparatives et dans le prolongement de la façade de la construction et sur une longueur maximale de 6,00 m. Ce type de clôture sera à privilégier notamment pour avoir de l'intimité à proximité des terrasses ou des ouvertures donnant dans le jardin.

## **ARTICLE 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics et espaces communs.

Pour les professions libérales il sera imposé la création de 2 places de stationnement par tranche consommée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Chaque lot doit :

- Comporter une partie privative de 25 m<sup>2</sup> minimum (largeur 5,00 mètres minimum et longueur 5,00 mètres minimum) permettant le stationnement de deux véhicules à l'extérieur.
- L'accès des véhicules à la parcelle se fait via le dégagement prévu sur le plan de composition (PA4).
- Cet emplacement de 25,00 m<sup>2</sup> peut être agrandi. En cas d'agrandissement de l'emplacement prévu, les constructeurs devront tenir compte des éléments techniques prévus sur l'emprise publique (arbres, mobiliers urbains, candélabres, coffrets, ...).
- Cette partie privative ne peut être close par un portail en limite d'emprise publique afin de demeurer directement accessible depuis l'espace public.
- Les enclaves peuvent être couvertes partiellement et/ou totalement par un carport ou une partie de la construction principale.

## **ARTICLE 13 : Plantations**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible. Les abatages des arbres seront autorisés uniquement pour cause de danger (chute ...), de dégradation (déformation de la chaussée, fondation et couverture des constructions...), de maladie ou de mort de l'arbre.

Les constructeurs pour les lots libres doivent réaliser des espaces verts sur une surface minimale de 35% par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de préférence fruitier au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

La Surface de Plancher maximale constructible sur chaque lot, est celle indiquée sur le plan de composition annexé à l'arrêté d'approbation du lotissement et reportée dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte.

# CAHIER DES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

## Description des types de haies et clôtures.

### LES HAIES

Les végétaux formant les haies sont à choisir parmi des essences affichant des couleurs automnales, des fructifications colorées ou présentant des bois décoratifs, des floraisons en toutes saisons même hivernales ; il appartient à chaque acquéreur d'assurer régulièrement la taille et l'entretien de la haie ainsi que le remplacement des végétaux défailants. L'emploi de thuyas, conifères ou de lauriers palmés est interdit, sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.

#### I) LES FONCTIONS D'UNE HAIE

- **Structuration** : La haie marque la limite de propriété, elle vient végétaliser parfois une clôture ou fait office elle-même de clôture.
- **Ornementale** : Les feuillages, les fleurs ou les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons.
- **Isolement visuel** : La haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais il est important de préserver certaine perspective visuel afin d'ouvrir le regard.
- **Climatique** : Pour les amateurs de potager, elle protège les espaces stratégiques contre le vent, le froid et le soleil.
- **Ecologique** : En favorisant une haie locale, qui abrite et nourrit de nombreux insectes, oiseaux, rongeurs, on participe à la sauvegarde des écosystèmes.
- **Agronomique** : Elle crée des espaces tampon qui limitent de ruissellement des eaux pluviales lors des fortes précipitations et évite ainsi tout risque d'inondation.

#### II) LES TYPES DE HAIES

- **Les Haies arbustives** : Composées d'arbustes persistants et caducs (non persistants) à floraison variées et de taille comprise entre 0,80 et 2,00 m de hauteur.
- **Les Haies libres** : Composées d'arbustes persistants et caducs à floraison variée et de taille comprise entre 1,50 et 2,50 m de hauteur (pouvant être ponctuées d'arbre-tige).
- **Les Haies bocagères** : Composées d'essences locales persistantes et caduques de taille comprise entre 2,50m et plus et ponctuées d'arbre-tige.

#### III) REALISATION

- => Si plantations sur deux rangs en **quinconce**.
- => Distances de plantations : **0,80 à 1,50 m**
- => Distances de la limite de propriété : Si < 2 m de hauteur = **0,50 m**.
- => Période de plantation : **Octobre à mars**.
- => **Technique de plantations** : Sur Bâche, écorces ou sol nu.
  - Tranchée de 50 cm x 50 cm.
  - Aération de la terre.
  - Apport d'amendement ou fumure de fond.
  - Arrosage.

#### IV) ENTRETIEN

##### 1ère année:

- Suppression des mauvaises herbes aux pieds.
- Binage pour favoriser l'hydratation.
- Taille de formation (selon la forme souhaitée).

##### Années suivantes:

- Taille après chaque période de végétation, en juillet et en septembre-octobre.

## ANNEXE PUISARD D'INFILTRATION

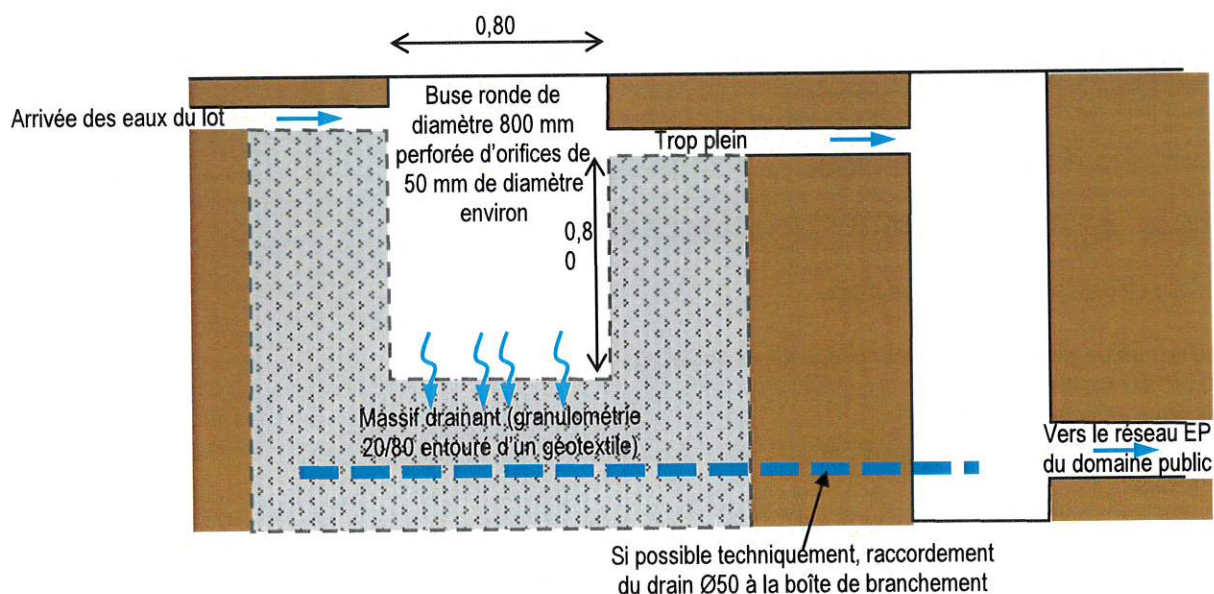
L'objectif est la mise en place de mesures alternatives permettant de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux et gérer les à-coups-hydrauliques lors des épisodes pluvieux importants.

Le puisard d'infiltration est composé d'un regard de buses rondes perforées d'un diamètre de 800 mm, posées sur un lit de gravier. Des regards classiques (ronds ou carrés) peuvent également être mis en place, avec percement d'orifices en phase chantier. Afin d'éviter le colmatage, un géotextile sera placé autour du massif drainant.

Le volume de stockage sera assuré par un massif de graviers (20/80) autour du regard/buse perforé. Un drain Ø50 sera également mis en place dans le massif sous le regard/buse perforé. Ce drain assurera la vidange de l'ouvrage si nécessaire sans empêcher l'infiltration des eaux dans le sol. Si techniquement cela n'est pas réalisable, le drain pourra être placé à mi-hauteur.

Un trop-plein doit également impérativement être placé en dessous du radier d'entrée

### Coupe de principe d'un puisard d'infiltration sur la parcelle privée



## 35 - LE PERTRE

### LOTISSEMENT " La Foucherie "

Tableau récapitulatif des surfaces de lots et des surfaces de plancher

Lot	Surface (m <sup>2</sup> ) environ	Surface (m <sup>2</sup> ) de plancher
1	545	210
2	580	210
3	645	250
4	460	180
5	590	210
6	400	180
7	420	180
8	545	210
9	500	210
10	550	210
11	540	210
<b>TOTAL</b>	<b>5775</b>	<b>2260</b>

