

Maîtrise d'ouvrage :

CACL AMENAGEMENT FONCIER

26, rue de la Godde
45800 SAINT JEAN DE BRAYE

Tel : 02 38 88 15 17

Lotissement « La Clé des Champs 1 »

A BEAUCE LA ROMAINE

PAM10a – PROJET DE REGLEMENT DU LOTISSEMENT

16/12/2019			Modif façades et clôtures
date	indice		modifications

Maîtrise d'œuvre :



SARL d'Architecture
3 route de Chambon
45300 COURCY AUX LOGES
Tél: 09 67 50 56 07
Mail: contact@un-architecte.com
Web: www.un-architecte.com
Ordre National: N° S14398
siret 530.019.090.000.22



INCA SARL

Maître d'œuvre VRD
9 rue du Clos des Venelles
Parc d'activités Orléans Charbonnière
45800 SAINT JEAN DE BRAYE
Tél. : 02.38.88.37.10 / Fax 02.38.43.65.89
E-mail : secretariat@inca-ing.fr

SOMMAIRE

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES et RAPPELS

ARTICLE 1: OBJET du REGLEMENT et CHAMPS d'APPLICATION

ARTICLE 2: DESTINATION des LOTS

ARTICLE 3: COMPOSITION du REGLEMENT et APPLICATION

TITRE II

MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL

SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

ARTICLE 2: OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL

ARTICLE 3: ACCES et VOIRIES

ARTICLE 4: DESSERTE par les RESEAUX

ARTICLE 5: CARACTERISTIQUES des TERRAINS

ARTICLE 6: IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8: IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE

ARTICLE 9: EMPRISE au SOL

ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS

ARTICLE 12: STATIONNEMENT

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS

SECTION III • POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14: COEFFICIENT d'OCCUPATION du SOL

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES et RAPPELS

ARTICLE 1: OBJET du REGLEMENT et CHAMPS d'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, leur volume et leur aspect ainsi que l'aménagement de leurs abords et des clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation de l'ensemble du lotissement.

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, de revente ou de locations successives.

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

ARTICLE 2: DESTINATION des LOTS

Le lotissement comprend 26 lots numérotés de 1 à 26

Ces lots sont destinés à la construction d'habitations mono familiales ou d'habitations groupées (à vocation sociale ou non) sur les îlots 1, 2 et 3.

ARTICLE 3: COMPOSITION du REGLEMENT et APPLICATION

Le présent règlement comporte les dispositions ci-après portant sur les modes d'utilisation et d'occupation du sol.

Il comporte en outre en annexe des prescriptions et obligations illustrées : "illustrations et recommandations" (cf. fin du présent document).

TITRE II

MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL

SECTION 1 - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

1-0 Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

1-2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises au titre du présent règlement de lotissement

Outre les occupations et utilisations du sol rappelées admises au titre du PLU opposable, ne sont admises dans le présent lotissement que :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, ainsi que leurs annexes,
- Les activités libérales.

ARTICLE 2: OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Conformément aux dispositions du PLU opposable sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU1.

En outre, les constructions en sous-sol sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL

ARTICLE 3: ACCES et VOIRIES

3-0 Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

3-1 Prescriptions particulières

Chacun des lots aura accès à une des voies nouvelles à créer selon la localisation et les dispositions du plan de composition (cf. cette pièce du dossier, PA 4).

Un seul accès véhicule par lot est autorisé.

La disposition et les caractéristiques des accès doivent être conformes aux prescriptions du PLU opposable et être compatibles avec les dispositions des articles 11 et 12 ci-après, en matière de stationnement et de clôtures, ainsi qu'avec les principes ou prescriptions figurant dans l'annexe "Illustrations et obligations" (cf. fin du présent document).

ARTICLE 4: DESSERTE par les RESEAUX

4-0 Application du présent règlement et dispositions générales

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

Concernant la desserte par les réseaux et le raccordement à ceux-ci, on se reportera au(x) plan(s) des réseaux (cf. pièce PA 8c).

Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement et des caractéristiques techniques des branchements et raccordements et de tout autre dispositif prévu ci-dessous.

Ceux-ci seront réalisés à ses frais et charges.

4-1 Alimentation en eau potable

L'alimentation sera réalisée jusqu'au regard de branchement mis en place par l'aménageur pour chacun des lots.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le regard privatif d'assainissement mis en place par l'aménageur pour chacun des lots.

4-2-2 Eaux pluviales

Les eaux émanant des toitures, terrasses et autres surfaces imperméabilisées seront recueillies et acheminées vers un dispositif absorbant individuel, mis en place sur le lot et adapté aux débits prévisibles et aux caractéristiques du terrain.

4-3 Desserte électrique, télécommunications et réseaux divers

Le raccordement des constructions à ces réseaux doit être effectué en souterrain par l'acquéreur, jusqu'à la limite du domaine public, sur les coffrets et fourreaux mis en place à cet effet par l'aménageur sur chacun des lots.

ARTICLE 5: CARACTERISTIQUES des TERRAINS

5-0 Application du présent règlement et dispositions générales

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

5-1 Caractéristiques des lots

Les caractéristiques de chacun des lots sont figurées au plan de composition (cf. cette pièce du dossier, PA4), avec une superficie comprise pour les lots, non divisibles entre environ 711m² et 968m² m2, avec une moyenne pour, l'ensemble de l'ordre de 778 m2 environ.

Pour les îlots divisibles :

- Ilot 1 : 1390m²
- Ilot 2 : 2971m²
- Ilot 3 : 1269m²

ARTICLE 6: IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

6-0 Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

6-1 Dispositions applicables aux lots

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises public devrons être conforme au PLU opposable.

6-2 Dispositions applicables aux îlots divisibles 1 à 3

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises public devrons être conforme au PLU opposable.

ARTICLE 7 IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

7-0 Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

7-1 Dispositions applicables aux lots

L'implantation des constructions principales ainsi que les annexes par rapport aux limites séparatives se feront de la façon suivante :

- Les constructions principales et annexes devront être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 2 mètres minimum

- Le choix du bâtiment à implanter en limite séparative, construction principale ou annexe, reste au constructeur.

7-2 Dispositions applicables aux îlots divisibles 1 à 3

Il n'est pas fixé de règle spécifique au titre du présent règlement.

ARTICLE 8: IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE

8-0 Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

8 1 Dispositions applicables aux lots et aux îlots

Pour les lots et les îlots, les décrochements dans les façades seront admis à la seule condition que l'implantation retenue ne soit pas à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Les abris de jardin sont autorisés.

ARTICLE 9: EMPRISE au SOL

9-0 Application du présent règlement

Il n'est pas fixé d'emprise au sol au titre du présent règlement.

ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS

10-0 Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

10 1 Dispositions applicables aux lots

Les constructions pourront être composées d'un RDC, avec ou sans combles habitables ou d'un RDC avec étage avec ou sans combles aménagés la hauteur des constructions est mesurée du sol (naturel ou remblayé) au faite du toit (point le plus haut de la construction).

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,30 m du point le plus haut du terrain naturel ou remblayé, cote prise le long du soubassement.

La hauteur totale des constructions comportant une toiture à pans ne pourra excéder 10 mètres et 8 mètres pour une construction ayant une toiture terrasse.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS

11-0 Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

11 1 Prescriptions générales

Sont interdits, les architectures caractéristiques d'une autre région, les pastiches d'architectures archaïques ou étrangères, ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausse brique, fausse pierre ou pierre reconstituée, ...),

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après.
Leur utilisation à l'état brut est interdite.

Les différentes parties d'un bâtiment (habitation, annexe, garage) devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.

Les annexes doivent être construites avec des matériaux identiques ou similaires à la construction principale.

11 2 Toiture

11-2-1 Volumes et matériaux

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales pourront être à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse ou à un pan faible sont autorisées à condition d'être non visible du domaine public.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour les bâtiments annexes de petite dimension, de moins de 20m², isolés ou adossés à un mur du bâtiment principal, où une seule pente (jusqu'à 25° minimum) est possible,
- pour les vérandas et les marquises, où une seule pente est admissible, sans minimum imposé, à condition que leur intégration au bâtiment principal soit particulièrement étudiée.

Les croupes sont interdites, sauf pour les lucarnes.

Pour les types de lucarnes autorisées se reporter à l'annexe "illustrations et obligations" (Cf. fin du présent document).

Seuls l'ardoise, la tuile plate de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux d'aspect et de teintes similaires sont autorisées.

Sont interdits, les matériaux industrialisés (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...).

Toutefois :

- cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou éléments de construction de type véranda ou verrière, ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie (capteurs, panneaux solaires, . .) s'ils sont bien intégrés à la toiture,
- pour les constructions annexes de petite dimension de moins de 20m², d'autres matériaux pourront être utilisés à condition que leur aspect et leur couleur s'harmonisent avec ceux des constructions environnantes.

Pour les constructions principales la ligne principale du faîtage sera parallèle à la voirie.

Celle-ci correspond au plus grand linéaire cumulé de faîtage dans la même direction.

11-2-2 Percements

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en pignon,
- Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, droites (à bâtière ou à fronton), à croupe (à capucine),

Soit des châssis de toit contenus dans le plan des versants, dont les proportions resteront discrètes, en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.

Les relevés de toitures, dits "chien assis", les « chiens couchés », et les outeaux sont interdits.

Les lucarnes et les baies de toitures seront disposées en respectant le rythme des percements de la façade, ou en composition avec celui-ci : axées sur les baies ou trumeaux situés aux étages inférieurs.

11-3 Façades

Pour les façades, les prescriptions applicables sont celles définies par le règlement du PLU opposable, complétées par les prescriptions ci-après.

11-3-1 Parements extérieurs

11-3-1-1 Dispositions applicables aux lots

Les différents murs d'un bâtiment, y compris les lucarnes maçonnées et autres éléments ponctuels d'architecture, doivent présenter une unité d'aspect.

Les soubassements doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que les parties supérieures de la façade.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, .. .),
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc. ...),
- les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, .. .).

Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier avec une finition qui sera d'aspect : projeté à grain très fin ; gratté ; gratté-grésé ou taloché.

Ne sont pas admises les finitions grossières et « pseudo-rustiques » du type : projection à gros grains ; mouchetis ; tyrolien ; jeté truelle ; rustique écrasé ou non ; ribbé ; roulé ; ... (liste non exhaustive).

Leur couleur sera sélectionnée parmi les teintes ci-après, elles devra être de nuance claire :

- beige clair,
- blanc cassé,
- gris,
- ocre clair,
- ocre jaune.

Le blanc pur est interdit.

11-3-1-1 Dispositions applicables aux îlots

Pour les îlots 1, 2 et 3 seules les règles du PLU opposable devront être appliquées

11-3-2 Percements et menuiseries

Les façades devront être composées entre les pleins et les vides et ainsi, les ouvertures de fenêtres et porte-fenêtre sur une même façade ne seront pas forcément identiques en taille et en proportion.

Cependant, elles doivent être plus hautes que larges (selon le rapport 1,5 à 2 fois plus haut que large).

Une proportion différente peut être admise :

- pour les portes de garage,

- pour une baie entrant dans la composition de la façade, telle qu'une porte-fenêtre à trois vantaux, un bow-window ou un oriel, ...

L'utilisation de fenêtres carrées est admise ponctuellement, pour un éclairage complémentaire des pièces annexes, et les percements en pignon.

Les linteaux des portes et fenêtres devront être droits (linteaux en bois interdits).

Les volets seront :

- soit, pleins en planches verticales, sans écharpes,
- soit, persiennés - en totalité ou en partie.

Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la maçonnerie et leurs coffres non visible de la rue.

Les fenêtres et volets, portes et portails, seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies de préférence dans les teintes suivantes :

- pour les fenêtres : blanc cassé à gris clair,
- pour les portes, portails et volets :
 - o blanc cassé à gris clair,
 - o gris bleu et gris vert,
 - o vert foncé.

Les vernis et lasures clairs sont interdits.

La couleur des huisseries sera sélectionnée parmi les teintes définies ci-dessus et pour la gamme des bleus et des verts parmi les teintes référencées dans l'annexe "Illustrations et obligations » (Cf. fin du présent document) ou des teintes approchantes.

L'usage des joncs métalliques sur les fenêtres est interdit.

11-4 Abris de jardins

Des adaptations sont admises pour les abris de jardins non visibles de l'espace public :

- la pente de toiture pourra être inférieure à celles définies ci-dessus,
- les façades pourront être constituées :
 - o de bois naturel d'aspect foncé,
 - o de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mât.

11-5 Clôtures

11-5-1 Dispositions applicables aux lots

Pour les clôtures les prescriptions ci-après complètent à celles définies par le règlement du PLU opposable.

Sont interdits :

Les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituée à bossage ou non, les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails en "roues de charrettes" et autres décors originaux, brise vue synthétique.

Cet alinéa est complété par les dispositions ci-après illustrées dans l'annexe "illustrations et obligations" (cf. fin du présent document).

Les portails et portillons seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ajourés ou non, encadrés d'éléments droits.

Ils seront réalisés soit en bois, soit en métal, soit en PVC et teintés :

- d'une couleur sélectionnée parmi les teintes référencées dans l'annexe « illustrations et obligations » (cf. fin du présent document) ou des teintes approchantes;
- ou, pour les éléments ajourés, d'une couleur sombre: noir, gris foncé, vert foncé.

Sont interdits les portails dit "en chapeau de gendarme » ou similaires, les formes courbes ou géométriques, les décors originaux ou très ouvragés (cf. annexe fin du présent document).

Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics.

- pour l'accès et le stationnement des véhicules, conformément aux dispositions des articles 3 et 12 du présent règlement et de l'annexe "illustrations et obligations" (cf. fin du présent document),

Les clôtures sur rue et espaces publics, ainsi qu'éventuellement celles sur les limites séparatives seront réalisées selon les dispositions contenues dans l'annexe "Illustrations et obligations"(cf. fin du présent document).

Elles seront constituées :

- Principalement par une haie vive, composée selon les prescriptions de l'article 13, doublée ou non d'un grillage. Ce dernier sera fixé sur des supports métalliques fins. Les poteaux en béton sont interdits, ainsi que les murets de soubassement.
- Ponctuellement par un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,60 mètres et 2 mètres, édifié tant pour la nature des matériaux que pour leur couleur selon les prescriptions ci-dessus, en matière d'aspect des façades.
- Celui-ci sera limité à l'encadrement du portail et de l'espace affecté à l'accès et au stationnement prévu par les articles 3 et 12, selon les prescriptions de l'annexe « Illustrations et obligations"(cf. fin du présent document), et éventuellement prolongé pour certains lots, dans les limites définies par le plan de composition et d'implantation (cf. pièce du dossier).
- Eventuellement par le mur de façade (mur pignon ou gouttereau) de la construction, si le plan de composition et d'implantation (cf. pièces PA4 et PA10b) le permet.

Pour les maçonneries, sont interdits les autres matériaux que ceux définis ci-dessus et notamment les pierres naturelles ou reconstituées (à bossage ou non), briques, pierres encastrées et autres décors ajoutés (cf. annexe fin du présent document).

Sont également interdits les motifs et sculptures sur les murs et pilastres, ainsi que les panneaux de bois tressé (cf. annexe fin du présent document).

Les portillons à l'arrière des lots sont interdits.

11-3-1-1 Dispositions applicables aux îlots

Pour les îlots 1, 2 et 3 seules les règles du PLU opposable devront être appliquées

11-6 Traitement des abords

Pour le traitement des abords les prescriptions applicables sont celles définies par le règlement du PLU opposable, complétées pas les prescriptions ci-après.

Les espaces libres non affectés aux implantations, aux accès, au fonctionnement à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités en jardin d'agrément et plantés suivant les dispositions de l'article 13 ci-après ainsi que du plan du règlement graphique (cf. pièce PA 10b) et selon les principes définis par l'annexe « Illustrations et obligations » (cf. fin du présent document).

Les aires d'accès et le stationnement des véhicules, prévus conformément aux dispositions des articles 3 et 12 du présent règlement, définis au plan du règlement graphique (Cf. pièce PA 10b). La place du midi pour les lots, sera réalisée par le promoteur.

11-7 Dispositions diverses

Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les pompes à chaleur seront dissimulées pour ne pas être visible de la voie publique.

Et, notamment, dans ces conditions, leurs implantations sur la façade ou la toiture du bâtiment principal et de ses annexes accolées sont interdites.

ARTICLE 12: STATIONNEMENT

12-0 Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

12-1 prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, dans les conditions fixées par l'article L 123-1·2 du Code de l'Urbanisme.

L'emplacement des aires de stationnement des lots devra être conforme au plan du règlement graphique (cf. pièce PA10b).

Pour les îlots, le stationnement se fera à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS

13-0 Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du PLU opposable.

13-1 Obligation de planter : règles particulières au présent lotissement

Les espaces libres devront être plantés en jardin d'agrément.

Les haies obligatoires sont définies sur le plan du règlement graphique PA10b

Pour toutes plantations, haies et arbres de hautes tiges, l'acquéreur devra choisir dans la palette végétale définie par l'annexe « Illustrations et obligations » (cf. fin du présent document).

Pour les îlots 1 et 2, il n'est pas fixé de règles spécifique pour la plantation de haies au titre du présent règlement. L'îlot 3 devra une haie en sur la limite Sud-Ouest définie sur le plan du règlement graphique et dans l'annexe « Illustrations et obligations » (cf. fin du présent document).

SECTION III • POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

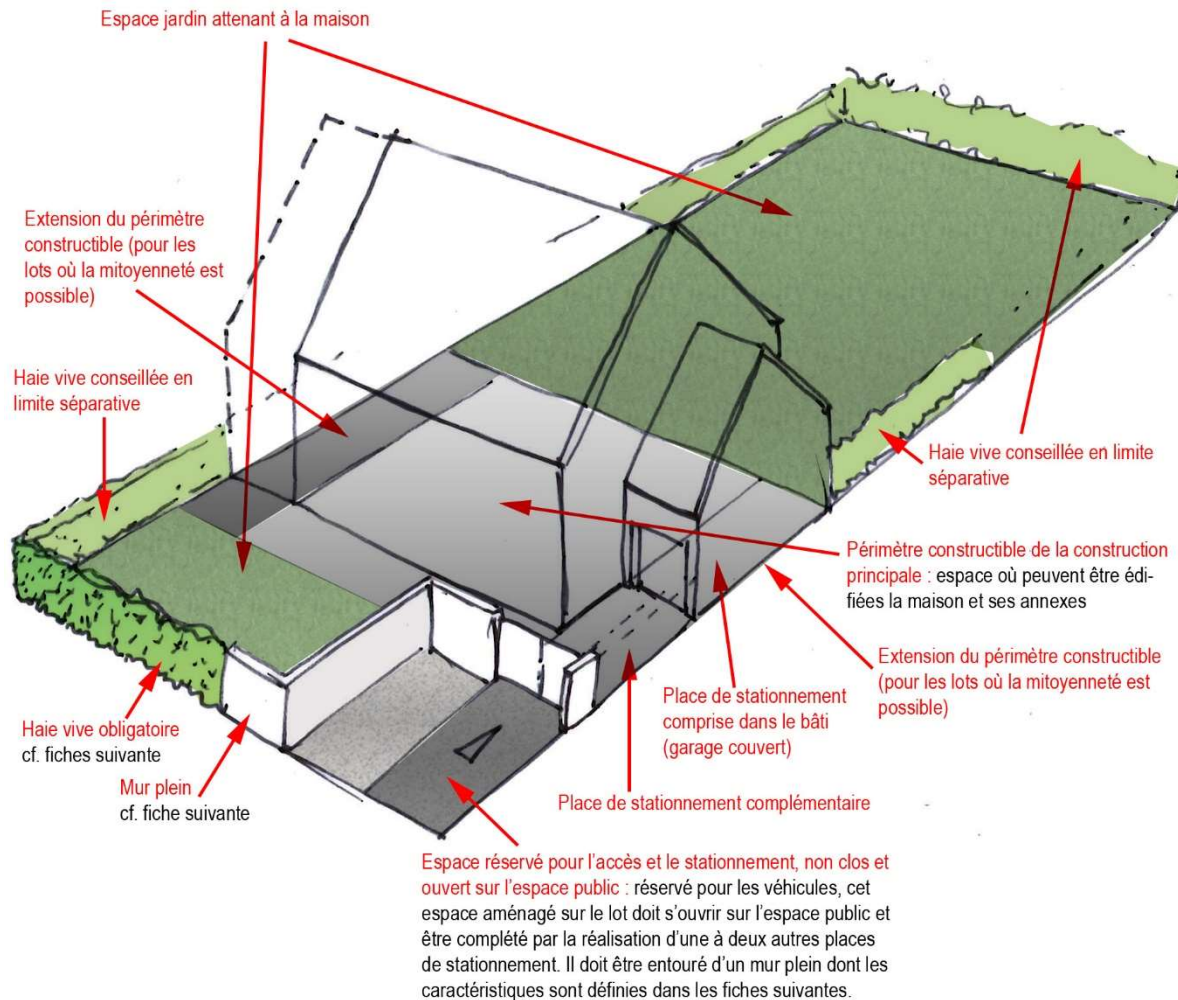
ARTICLE 14: COEFFICIENT d'OCCUPATION du SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ou titre du présent règlement.

ANNEXE
ILLUSTRATIONS ET OBLIGATIONS

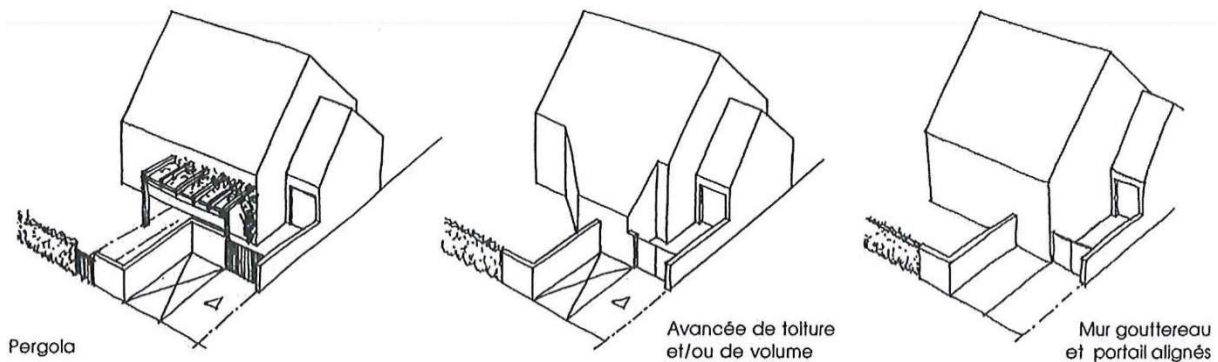
Lotissement « La clé des Champs 1 »	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Illustrations - obligations	Annexe
Implantation des constructions et traitement des abords		1

Le plan de composition et d'implantation prévoit plusieurs espaces sur les lots selon leur affectation possible, qui est définie par le présent règlement (voir texte règlement) et complété par cet annexe.



Selon le périmètre constructible défini par le plan de composition, la maison peut être indépendante de l'espace accès-stationnement ou rattachée à celui-ci.

Exemple de liaison architecturale entre la construction et le mur de clôture de l'espace accès stationnement (non exhaustive)



Accès véhicules – stationnement et clôtures

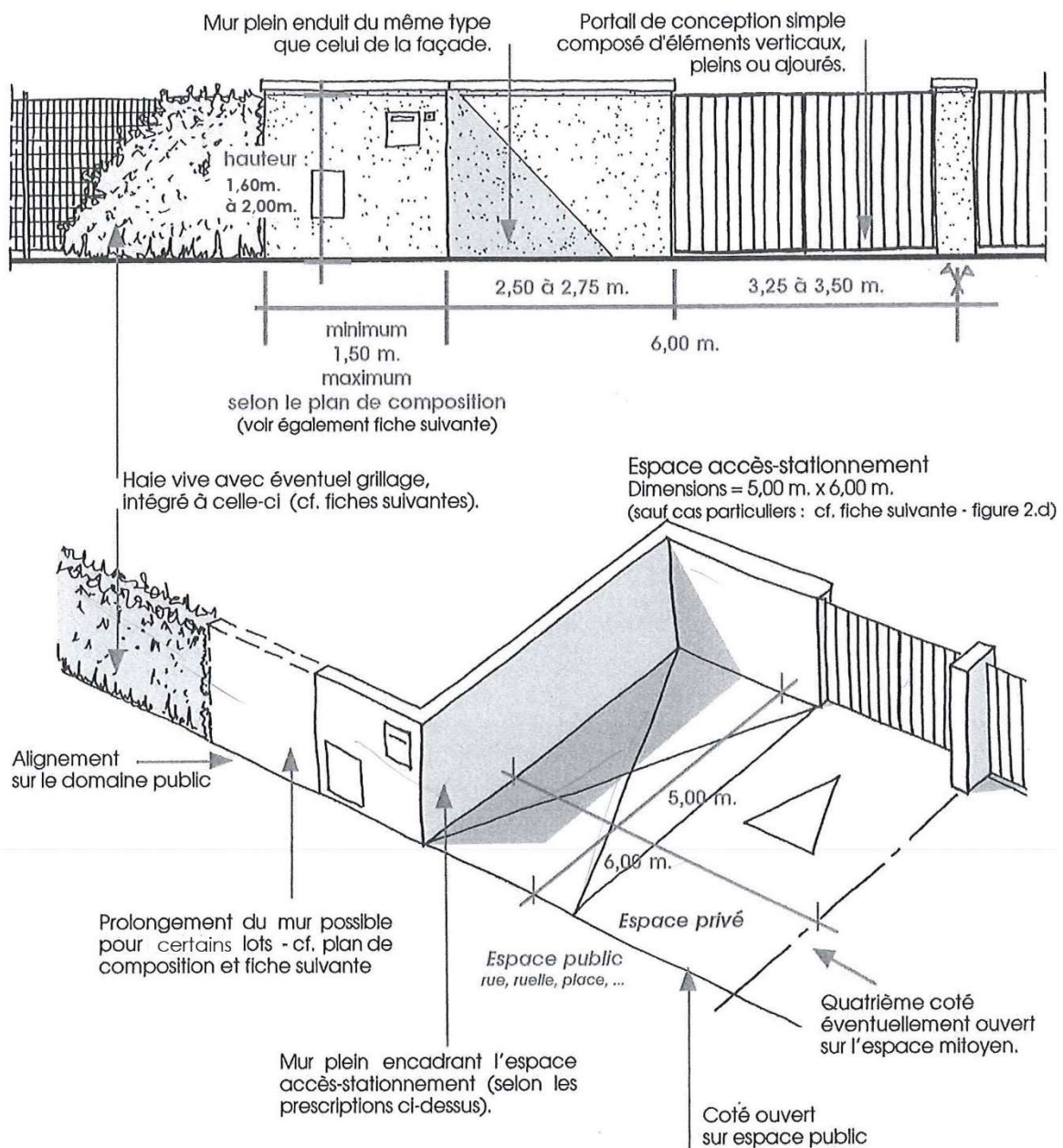
2.1

Les clôtures seront implantées à l'alignement et principalement composées de haies vives (articles 11 et 13 du règlement).

Toutefois, des dispositions particulières s'appliquent autour de l'espace accès stationnement dont la clôture sera en retrait, édifiée autour de celui-ci.

Pour intégrer les coffrets techniques, la boîte aux lettres, le portail et le portillon, ..., un mur doit être réalisé sur chaque lot. Il doit présenter les dimensions minimales et maximales, ainsi que les caractéristiques ci-dessous.

Composition de la clôture
(principes généraux, voir déclinaisons possibles fiche suivante)



Accès véhicules – stationnement et clôtures

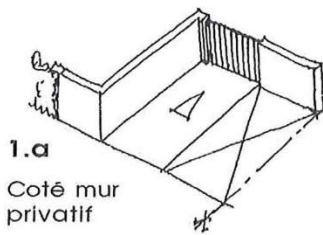
2.2

Selon la position du lot et sa configuration, l'espace accès-stationnement et la clôture peuvent avoir des caractéristiques légèrement différentes du principe général décrit dans la fiche précédente.

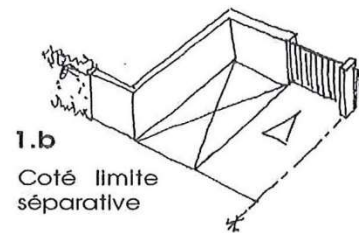
Différents cas peuvent se présenter, ils sont résumés ci-dessous.

1 • Position du portail

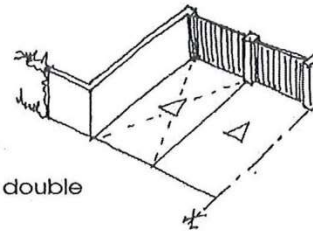
Le portail peut être :



1.a
Coté mur
privatif



1.b
Coté limite
séparative



1.c
Ou double

Suivant les cas on inversera ou adaptera les dimensions définies à la fiche précédente.

2. Illustration des types de lucarne



**lucarne rampante
ou en chien couché**



**lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis**



**lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet**

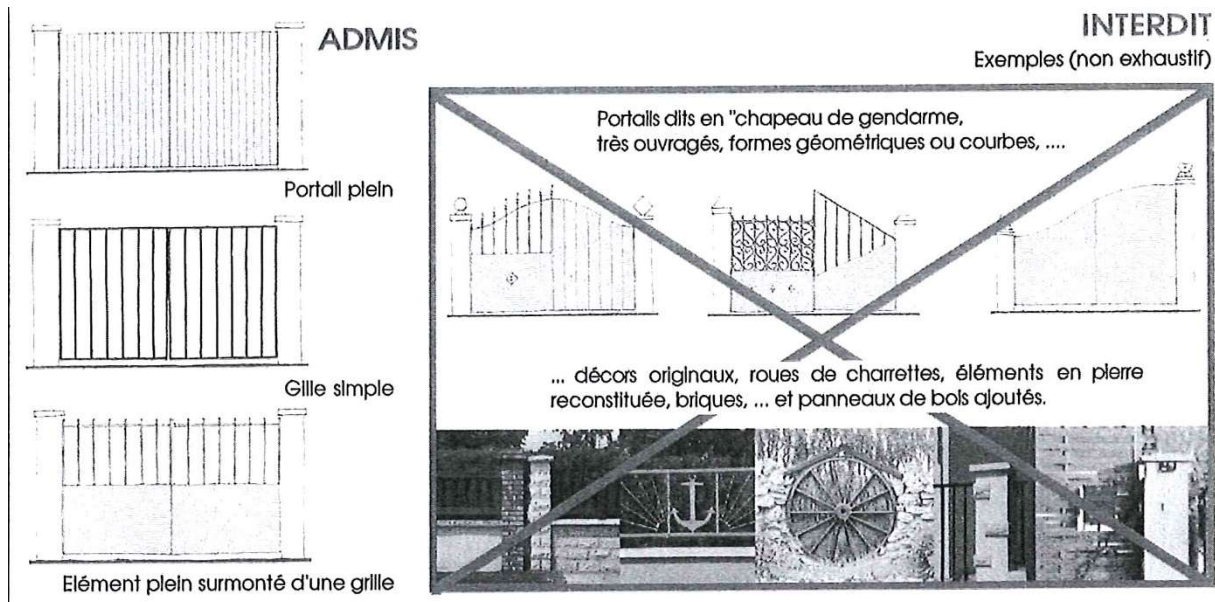


**lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"**

Lotissement « La clé des Champs 1 »	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Illustrations - obligations	Annexe
Clôtures, entrée des lots, portails et portillons		2.3

3. Illustration de la forme des portails et portillons

Les portails et portillons seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ajourés ou non, encadrés d'éléments droits.



4. Illustration des couleurs des portails et portillons

Les teintes des portails et portillons seront sélectionnées parmi les teintes référencées ci-dessous ou dans des teintes approchantes.



Clôtures végétales	3.1
---------------------------	------------

1. Rappel des prescriptions

Conformément aux prescriptions du règlement et du plan de composition et d'implantation, les clôtures qui ne sont pas constituées par un mur en limite des voies et emprises publiques devront être plantées de haies vives.

Celles-ci seront réalisées :

- En limitant l'utilisation dominante de feuillage persistant (tels que laurier, pyracantha, ...) à 50% maximum du nombre total de plants.

A proscrire absolument

La banalisation du paysage avec la mode des haies persistantes (les thuyas notamment)

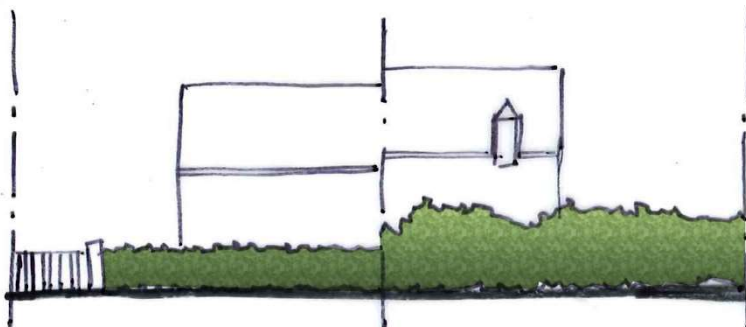


On retiendra les haies champêtres qui animent le paysage et dont les couleurs varient avec les saisons

Voir les obligations (ci-après)

2. Illustrations, prescriptions et obligations

Les clôtures végétales peuvent prendre deux formes :



1 - haie taillée :
Pour les clôtures sur rue
et entre les propriétés

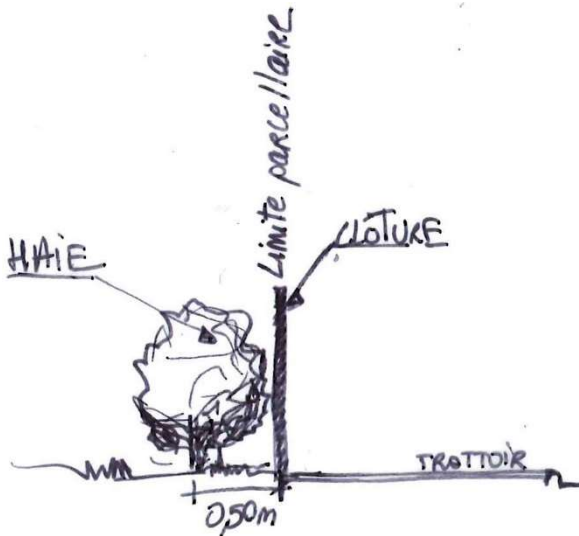
2 - haie libre :
Pour les clôtures sur rue
et entre les propriétés

Lotissement « La clé des Champs 1 »	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Illustrations - obligations		Annexe
Clôtures végétales			3.2
<p>3 Végétaux recommandés</p> <p>Pour répondre aux prescriptions précédentes les recommandations en matière de végétaux sont les suivantes :</p>			
<p>3.1 Palette végétale recommandée pour les haies taillées ou libres</p> <p>On sélectionnera les plants dans la palette suivante :</p>			
Cornouiller Sureau Noir Noisetier commun Troène Laurier du Portugal Erable champêtre	<i>Cornus sp (c. mas, c. sanguinea, ...)</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Corylus avallana</i> <i>Ligustrum atrovirens</i> <i>Prunus lusitanica</i> <i>Acer campestre</i>	Viorne Houx commun Groseillier à fleurs Osmanthe Eglantier Fusain d'Europe	<i>Viburnum sp (v. lantana, v. opulus)</i> <i>Ilex aquifolium</i> <i>Ribes sanguineum</i> <i>Osmanthus hetrephyllus</i> "variegatus" <i>Rosa canina</i> <i>Euonymus europaeus</i>
<p>3.2 Palette végétale recommandée pour les arbres des haies hautres types bocagères</p> <p>On sélectionnera les plants dans la palette suivante :</p>			
Cornouiller Hêtre commun Erable champêtre Bouleau blanc Chêne	<i>Cornus sp (c. mas, c. sanguinea, ...)</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Acer campestre</i> <i>Betula pendula</i> <i>Quercus robur</i>		
<p>3.3 Palette végétale recommandée pour les arbres</p> <p>On sélectionnera les plants dans la palette suivante :</p>			
Pommier ou cerisier à fleurs Chêne Charme Bouleau blanc	<i>Malus floribunda, Prunus padus, ...</i> <i>Quercus robur, quercus rubra</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Betula pendula</i>	Hêtre commun Frêne Erable champêtre Arbres fruitiers	<i>Fagus sylvatica</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Acer campestre</i>

Lotissement « La clé des Champs 1 »	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Illustrations - obligations	Annexe
Clôtures végétales		3.2

3.3 Illustrations, prescriptions et obligations

Haie taillée ou libre en limite de propriété



Haie haute de type bocagère en limite de propriété

