

Maîtrise d'ouvrage :

## SCCV CL FLECHEAUX 2

### Lotissement « Les Fléchaux 2 »

A MER, 41.

-----

#### PA10a – PROJET DE REGLEMENT DU LOTISSEMENT

25/06/2020	C		MAJ
04/06/2020	B		Maj couleur et SCCV
22/04/2020	A		Edition Initiale
date	indice		modifications

Maîtrise d'œuvre :

Géomètre : SCP PERRONNET - LUCAS

# 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 51 lots numérotés de 1 à 51 réalisés en 2 parties :

- les lots 1 à 11 desservis par la rue Jacqueline Auriol
- les lots 12 à 51 desservis par les rues d'Alsace et Hélène Boucher.

Ces lots sont destinés à la construction d'une seule habitation.

## 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 recommandations illustrées : "illustrations et recommandations" (cf. fin du présent document).

Pour information, les acquéreurs sont invités à consulter les prescriptions de la ville en matière de forme urbaine et architecturale avant le dépôt de leur permis de construire.

# 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 en vigueur.

#### *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.

## 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 1.

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 recommandations" (cf. fin du présent document).

Les revêtements employés pour la réalisation des accès seront idéalement perméables et les eaux de ruissellement captées pour être infiltrées sur la parcelle.

### 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. pièces PA 8).

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 de chaque lot 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.

A titre d'information : Il est conseillé de prévoir une arrivée en attente pour la fibre qui sera déployée dans les années à venir

### **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 530 et 953 m<sup>2</sup>.

### **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 principales ainsi que les annexes seront réalisées de sorte que :

La façade principale soit parallèle à l'alignement hormis pour les lots 4, 12, 13, 21, 30, 32 et 48.

D'une façon générale, les constructions devront être édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies.

### **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 pourront être implantées sur une limite séparative.

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, tout point de celle-ci doit avoir une marge de recul 3 mètres au minimum ou 1m si annexe indépendante.

Il est recommandé de privilégier les grands espaces bien exposés.

## 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*

Les constructions annexes telles que garage, chaufferie, buanderie, cellier, atelier, abris de jardin, etc. ne comportant aucune pièce d'habitation, seront intégrées dans les constructions principales ou accolées à celles-ci. La ligne de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à celle de la construction principale.

Les façades des constructions annexes accolées ne seront pas tenues de respecter l'alignement des façades des constructions principales et pourront se situer en dehors de la zone d'implantation de celles-ci.

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.

Il est recommandé de privilégier les grands espaces bien exposés.

## ARTICLE 9 : EMPRISE au SOL

### *9-0 Application du présent règlement*

Se conformer aux prescriptions du PLU opposable en vigueur.

Les surfaces imperméabilisées doivent représenter au maximum 50% de la surface du lot.

L'implantation des habitations devra respecter le pavé d'implantation figuré au plan de composition (cf. cette pièce du dossier, PA4)

## 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 faîte du toit (point le plus haut de la construction).

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,50 m du point le plus haut du terrain naturel ou remblayé, cote prise le long du soubassement.

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 7,20 mètres, soit 2 niveaux plus combles

## 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 en vigueur.

### *11-1 Prescriptions générales*

Les acquéreurs auront, s'ils le souhaitent, la possibilité de solliciter les conseils du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Loir-et-Cher (CAUE 41) pour améliorer la qualité architecturale et paysagère de leur projet.

Sont interdits, les architectures caractéristiques d'une autre région, les pastiches d'architectures archaïques, 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 devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.

### 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 seront à deux versants principaux et la pente sera d'au moins 30° (sauf abris de jardin)

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

Construction toit terrasse

Lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pentes, une pente inférieure est également possible, ainsi que la toiture terrasse

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 toitures ne présenteront pas de débord sur les pignons, supérieur à une épaisseur de chevron, et les rives seront d'un type scellées.

Les couleurs vives sont interdites.

Sont interdits, les matériaux industrialisés et reproduisant leur apparence (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,

#### 11-2-2 Percements

L'éclairage des combles sera assuré :

1. soit par des ouvertures en pignon,

2. 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.

Toutefois, en cas d'architecture contemporaine ou d'adjonction à la toiture principale, telles que verrières ou vérandas, ces dispositifs pourront être adaptés, sous réserve que le parti architectural le justifie.

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 en vigueur, complétées par les prescriptions ci-après.

#### *11-3-1 Parements extérieurs*

Les différents murs d'un bâtiment, y compris les lucarnes maçonneries 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 autorisées en façades, les bandes contrastantes ou éléments contrastants de couleurs gris clair à gris moyen.

Sont interdits :

1. les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ..),
2. l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc. ...),
3. Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC),
4. les éléments de structure en bois apparent (y compris pour les vérandas).

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

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

1. beige clair,
2. Ocre clair.
3. Blanc Cassé à sable de Loire

Le blanc pur est interdit.

#### *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.

L'utilisation de fenêtres carrées peut être admise ponctuellement, en composition avec les autres percements pour un éclairage complémentaire ou pour des pièces annexes, ainsi que pour les percements en pignon ou encore en complément de volumes complexes.

Les volets seront :

1. soit, pleins en planches verticales, avec ou sans écharpes,
2. Soit, persiennes - 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 l'extérieur.

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 anthracite, rouge à bordeaux

pour les portes, portails et volets :

- a. blanc à gris anthracite,
- b. gris bleu et gris vert,
- c. vert foncé.
- d. Rouge à bordeaux

Les vernis et lasures clairs sont interdits.

Toutefois, les lasures sont admises si elles sont de teinte soutenue dont l'aspect s'apparente à la peinture et dans les teintes prévues ci-dessus,

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 recommandations » (Cf. fin du présent document) ou des teintes approchantes.

#### 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 :

- e. de bois naturel d'aspect foncé,
- f. de bardages (métalliques) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mât.

#### 11-5 Clôtures

L'intégralité des lots devra être clôturée.

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

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées. Elles seront autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,

- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein
- 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.

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

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

Les clôtures seront réalisées :

En limite de voie ou d'emprise publique :

- par un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou de panneaux de bois ou PVC ajourés, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.80 mètre. L'ensemble sera doublé d'une haie vive. Toutefois, cette hauteur pourra être plus élevée si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.
- Ou d'une haie végétale doublée d'une grille ou d'un grillage, la grille ou le grillage devant être installés du côté privatif de la limite parcellaire.

En limite séparative entre les lots :

- Par une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie, ou d'une haie – l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics conformément aux plans de ventes.

Toutefois, des prescriptions particulières sont prévues :

- 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 recommandations" (cf. fin du présent document),

Ponctuellement par un mur plein notamment pour l'encadrement des places du midi, d'une hauteur de 1,50 mètres, édifié tant pour la nature des matériaux que pour leur couleur selon les prescriptions ci-dessus, en matière d'aspect des façades.

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

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

-d'une couleur sélectionnée parmi les teintes référencées dans l'annexe « illustrations et recommandations » (cf. fin du présent document) ou des teintes approchantes

**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, sauf accord préalable de la Mairie.

### 11-6 Traitement des abords

Pour le traitement des abords les prescriptions applicables sont celles définies par le règlement du PLU opposable en vigueur, complétées par 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 recommandations » (cf. fin du présent document).

Les aires d'accès et le stationnement des véhicules, les places dites de midi, prévus conformément aux dispositions des articles 3 et 12 du présent règlement, définis au plan du règlement graphique (Cf. pièce PA 10b) pourront être réalisés dans les revêtements suivants :

-calcaires ; enrobé ; béton désactivé ; pavage en pierre naturelle ;

## 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).

Les places du midi ne pourront pas être clôturées. Leur dimension minimale doit être de 5m x5m. Le portail devra être installé en arrière de la place du midi. (cf. plan de vente)

Les revêtements employés pour la réalisation des places du midi seront idéalement perméables et les eaux de ruissellement captées pour être infiltrées sur 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.

Une haie végétale sera plantée par l'acquéreur, conformément au plan du règlement graphique (cf. pièce PA4-PA 10b) et suivant la palette végétale définie par l'annexe « Illustrations et recommandations » (cf. fin du présent document). L'acquéreur aura à sa charge l'entretien de la haie.

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

Nombre d'arbre à planter :

- Un arbre minimum par terrain pour les lots de surface inférieure à 800m<sup>2</sup>
- Deux arbres minimum par terrain pour les lots de surface supérieure à 800m<sup>2</sup>

L'usage de composteur individuel est conseillé sur la Commune.

### 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.

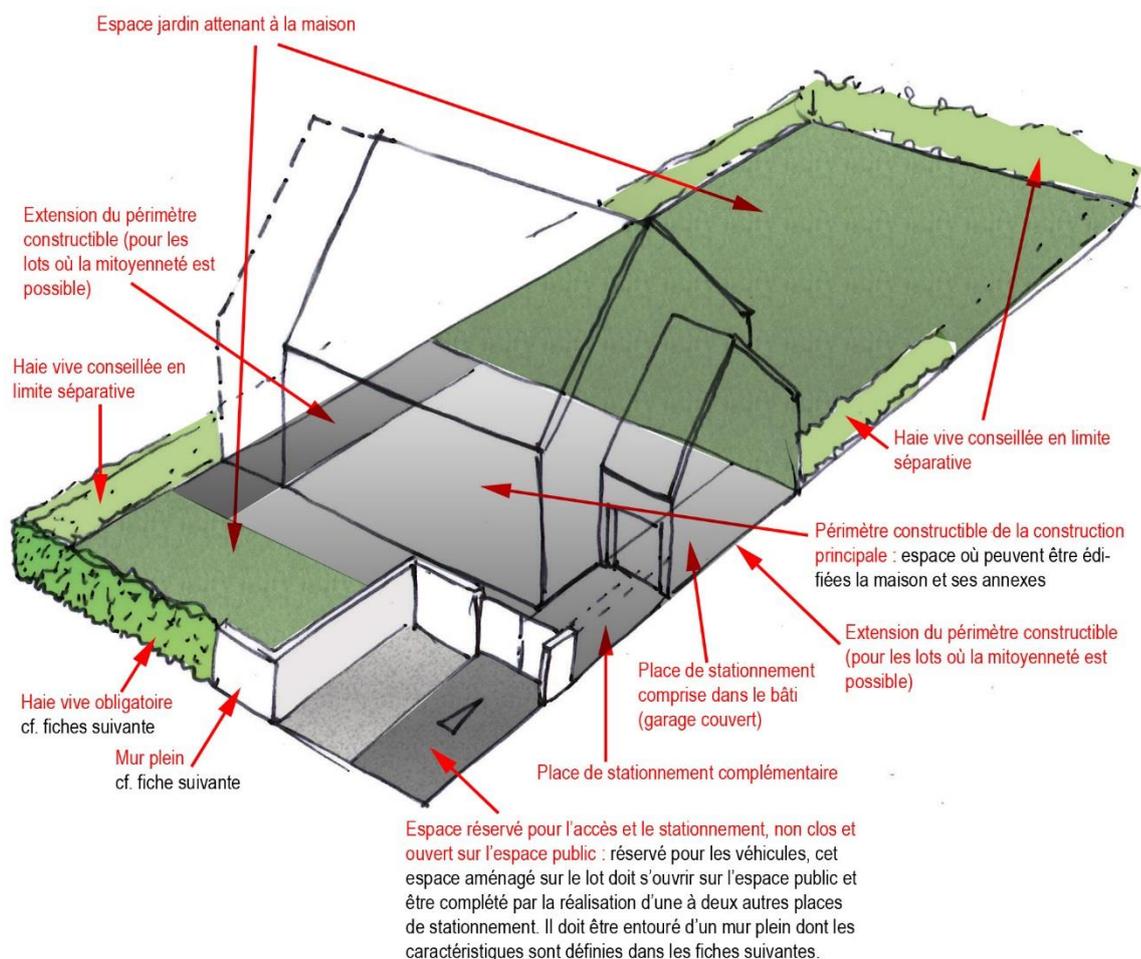
## ANNEXE

### ILLUSTRATIONS ET RECOMMANDATIONS

- 1 - Implantation des constructions et traitement des abords
  - 2.1 - Accès véhicules – stationnement et clôtures
  - 2.2 - Accès véhicules – stationnement et clôtures
  - 2.3 - Clôtures, entrée des lots, portails et portillons
- 3 - Clôtures végétales

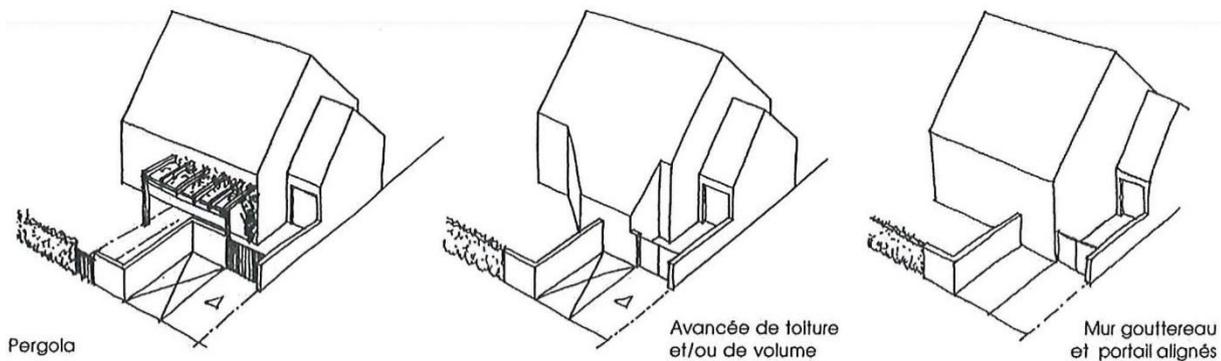
Lotissement « Les Fléchaux 2 »	<b>REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b> Illustrations - recommandations	Annexe
<b>Implantation des constructions et traitement des abords</b>		<b>1</b>

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)*



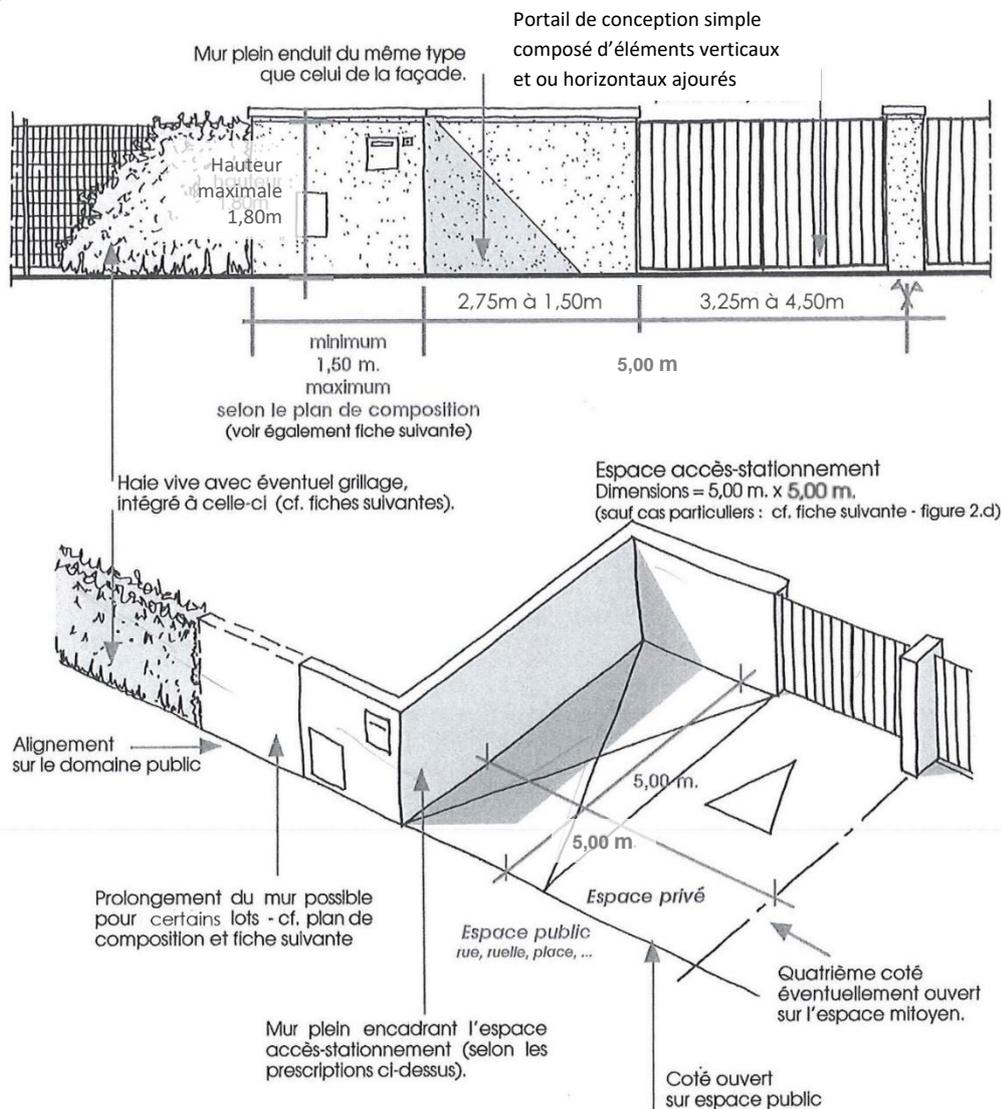
**Accès véhicules – stationnement et clôtures**

Les clôtures seront implantées à l’alignement et principalement composées de haies vives (articles 11 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**



Lotissement « Les Fléchaux 2 »	<b>REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b> Illustrations - recommandations	Annexe
--------------------------------	--	--------

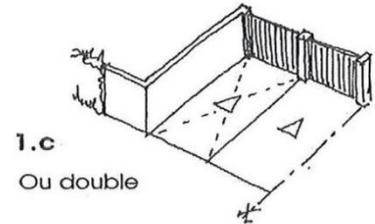
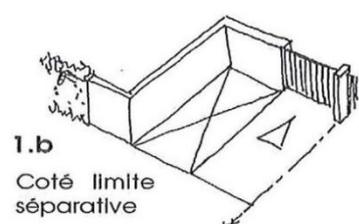
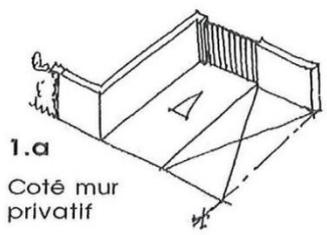
<b>Accès véhicules – stationnement et clôtures</b>	<b>2.2</b>
--	------------

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**

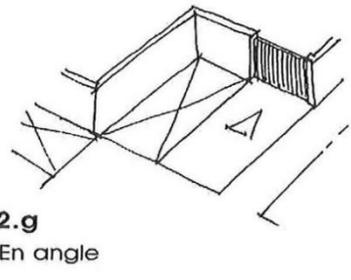
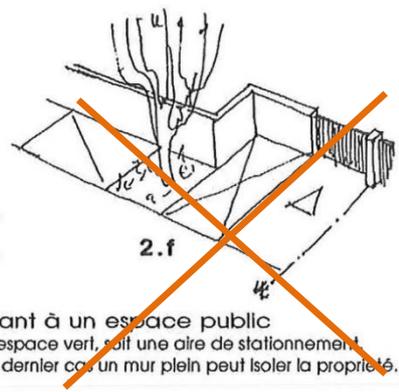
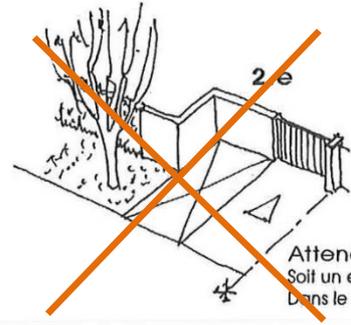
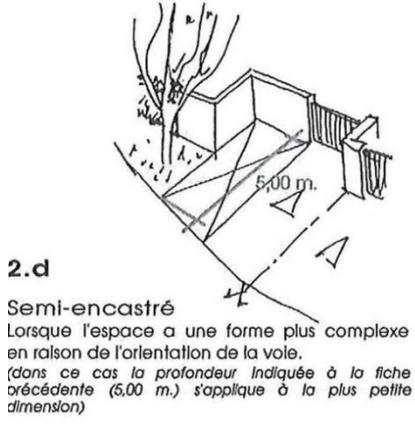
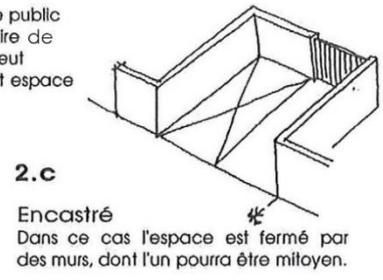
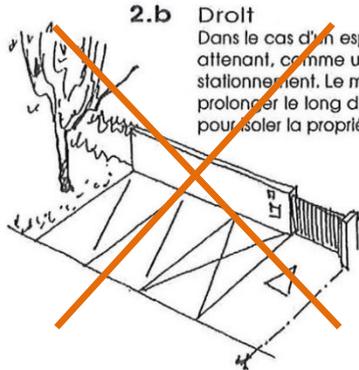
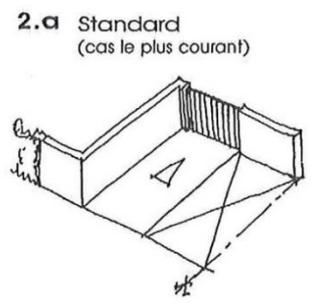
Le portail peut être :



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

**2° Configuration de l'espace**

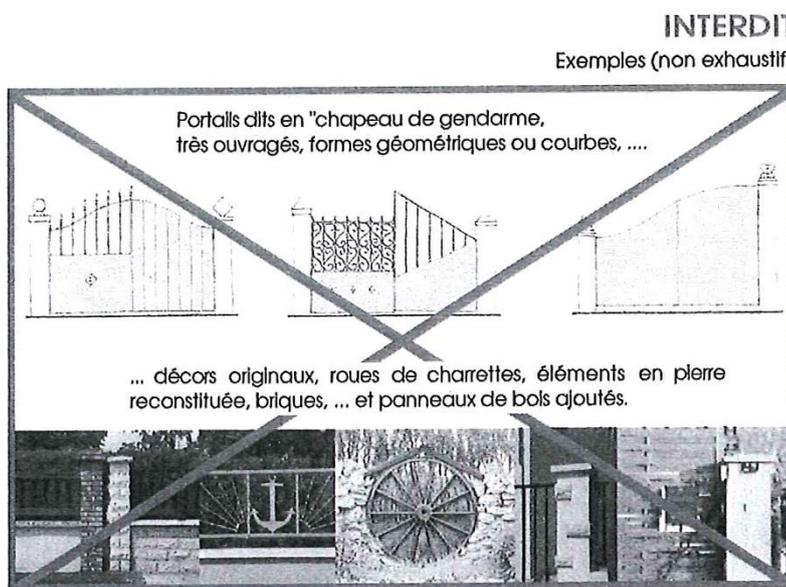
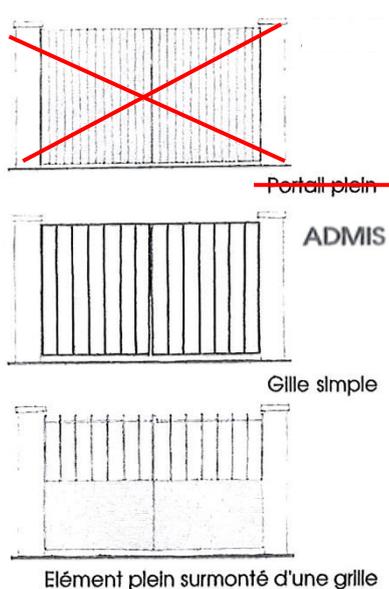
La configuration de l'espace accès-stationnement peut être :



Lotissement « Les Fléchaux 2 »	<b>REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b> Illustrations - recommandations	Annexe  <b>2.3</b>
<b>Clôtures, entrée des lots, portails et portillons</b>		

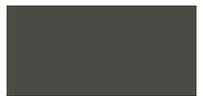
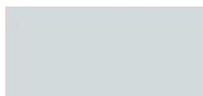
### 3. Illustration de la forme des portails et portillons

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

 RAL 8019	 RAL 5020	 RAL 7024
 RAL 7022	 RAL 7044	 RAL 7035
 RLA 7006	 RAL 3005	 RAL 7016

Lotissement « Les Fléchaux 2 »	<b>REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b> Illustrations - recommandations	Annexe
<b>Clôtures végétales</b>		<b>3</b>

**1. Rappel des prescriptions**

Conformément aux prescriptions du plan de vente, 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 :

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

**A proscrire absolument**

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

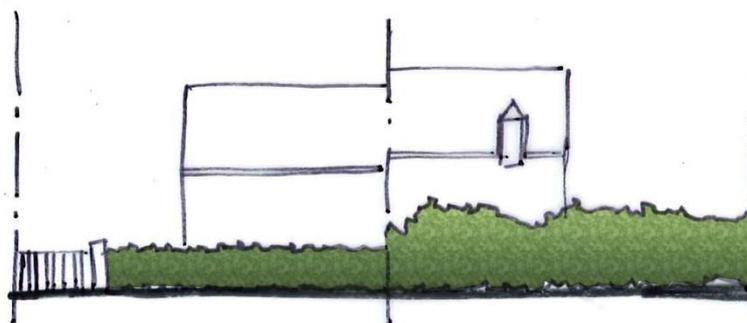


On retiendra les haies champêtres qui animent le paysage et dont les couleurs varient avec les saisons

Voir les recommandations (ci-après)

## 2. Illustrations, prescriptions et recommandations

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

## 3 Végétaux recommandés

Pour répondre aux prescriptions précédentes les recommandations en matière de végétaux sont les suivantes :

### 3.1 Palette végétale recommandée pour les haies

On sélectionnera les plants dans la palette suivante :

Cornouiller	<i>Cornus sp (c. mas, c. sanguinea, ...)</i>	Viorne	<i>Viburnum sp (v. lantana, v. opulus)</i>
Sureau Noir	<i>Sambucus nigra</i>	Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>
Noisetier commun	<i>Corylus avallana</i>	Groseille à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Troène	<i>Ligustrum atrovirens</i>	Osmanthe	<i>Osmanthus hetrephyllus</i> "variegatus"
Laurier du Portugal,	<i>Prunus lusitanica</i>	Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Laurier Rose	<i>Nerium Oleander</i>	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Erbable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Pittosporum	
Charmille		Photinia	
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>		

--	--	--	--

### 3.1 Palette végétale recommandée pour les arbres

On sélectionnera les plants dans la palette suivante :

Pommier ou cerisier à fleurs	<i>Malus floribunda, Prunus padus, ...</i>	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Chêne	<i>Quercus robur, quercus rubra</i>	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Bouleau blanc	<i>Betula pendula</i>	Arbres fruitiers	

