

Maîtrise d'ouvrage :

## SCCV CL FLECHEAUX 2

### Lotissement « Les Flécheaux 2 »

A MER, 41.

-----

#### PA10a – PROJET DE REGLEMENT DU LOTISSEMENT

	19/07/2023	G	MAJ
	06/09/2021	F	MAJ teintes
	02/07/2021	E	MAJ gestion EP et toitures autorisées, répartition lots
	21/10/2020	D	MAJ 11-2 et AV-OM
	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, en complément des règles du PLU en vigueur 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 55 lots numérotés de 1 à 55 répartis comme suit :

- les lots 1 à 11 desservis par la rue Jacqueline Auriol
- les lots 12, 13 23 et 24
- les lots 25 à 34 et 36
- les lots 40 à 51
- les lots 14 à 22

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

- les lots 35, 37, 38, 39, 52, 53, 54, 55 ...composant les espaces communs

Les lots 12 à 51 sont desservis par les rues d'Alsace et Hélène Boucher.

## 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.

##### *3-2 Collecte en point d'apport volontaires de déchets*

En concertation avec la ville et le SIEOM l'implantation d'un espace d'apport volontaire des déchets, enterré ou aérien, pourra être implanté sur l'opération, sur tout espace vert jouxtant la voirie principale (qui relie la rue Hélène Boucher à la rue d'Alsace).

Trois espaces ont été identifiés, l'un à côté de l'espace de collecte des OM prévu au plan d'ensemble, l'autre à l'angle de la rue principale et de la future extension de la rue d'Alsace, le troisième le long des stationnements sur l'axe principal.

## 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 eaux usées mis en place par l'aménageur pour chacun des lots.

#### 4-2-2 Eaux pluviales

Compte tenu du rapport géotechnique d'infiltration, en dérogation aux prescriptions du PLU en vigueur à la date de dépôt du projet, les eaux de toitures seront collectées comme suit :

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

Les acquéreurs pourront également prévoir s'ils le souhaitent, pour les eaux émanant des toitures, terrasses et autres surfaces imperméabilisées de chaque lot, de les recueillir et les acheminer vers un dispositif absorbant individuel à l'usage d'arrosage. Ce dispositif sera mis en place sur le lot, adapté aux débits prévisibles et aux caractéristiques du terrain. La surverse sera connectée au regard privatif d'assainissement eaux pluviales mis en place par l'aménageur pour chacun des lots.

### *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 : Chaque lot pourra être raccordé à la Fibre Optique par l'opérateur de son choix.

## 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 à usage d'habitation, entre environ 531 et 862 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 1, 2, 4, 12, 13, 21, 30, 32, 45 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.

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

### *8-0 Application du présent règlement*

Se conformer aux prescriptions du PLU opposable en vigueur.

### *8-1 Dispositions applicables aux lots*

Se conformer aux prescriptions du PLU opposable en vigueur.

## 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*

Se conformer aux prescriptions du PLU opposable en vigueur.

## 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*

Se conformer aux prescriptions du PLU opposable en vigueur.

#### *11-2-2 Percements*

Se conformer aux prescriptions du PLU opposable en vigueur.

### 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 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 :

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).

### *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.

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 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

Se conformer aux prescriptions du PLU opposable en vigueur.

### 11-5 Clôtures

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

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

Sont 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).

## 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. Elles devront restées accessibles pour l'ensemble des lots.

La dimension minimale de la place du midi doit être de 5m x5m.

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. plan de vente de chaque lot) 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. Se référer au PLU en vigueur.

## ANNEXE

### ILLUSTRATIONS ET RECOMMANDATIONS

#### 1 - Clôtures végétales

##### 1.1 – Rappel des prescriptions

##### 1.2 – Illustrations, prescriptions et recommandations

##### 1.3 – Végétaux recommandés

##### 1.3.1 – Palette végétale recommandée pour les haies

##### 1.3.2 – Palette végétale recommandée pour les arbres

Lotissement « Les Fléchaux 2 »	<b>REGLEMENT DU LOTISSEMENT</b> Illustrations - recommandations	Annexe
<b>Clôtures végétales</b>		<b>1</b>

**1. Rappel des prescriptions**

Conformément aux prescriptions du plan de vente, les clôtures 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, ...) à 50% maximum du nombre total de plants.

**A proscrire absolument**

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

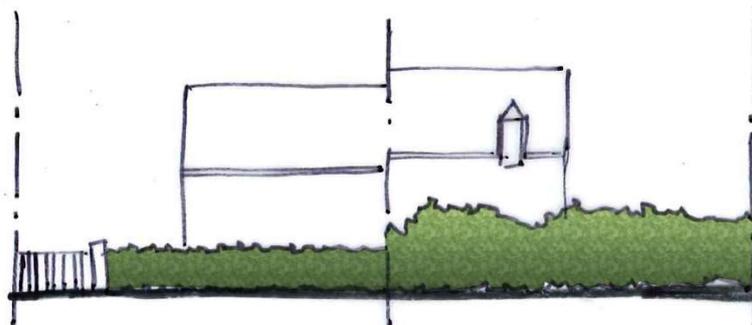


On retiendra les haies champêtres qui animent le paysage et dont les couleurs varient avec les saisons

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>	Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Troène	<i>Ligustrum atrovirens</i>	Osmanthe	<i>Osmanthus</i> <i>hetrephyllus</i> "variegatus"
Laurier du Portugal, Laurier Rose	<i>Prunus lusitanica</i> <i>Nerium Oleander</i>	Eglantier Fusain d'Europe	<i>Rosa canina</i> <i>Euonymus europaeus</i>
Erbable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Pittosporum	
Charmille		Photinia	
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>		

### 3.2 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	

