

LOTISSEMENT DE COET MOUSSET

sur la commune de

LANGUIDIC

- Permis d'aménager -

N° pièce	Désignation			
PA 10	RÈGLEMENT			
Date				
DEC 2026				
Indice	Date	Modifications	Déssiné par :	Vérifié par :
H	09/01/2026			

VRD - PAYSAGE

ARCHITECTURE & URBANISME

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3

POUR FACILITER LA LECTURE :

CHAQUE LISERET LATÉRAL ROUGE CONCERNE LES DONNÉES DES LOTS INDIVIDUELS

CHAQUE LISERET LATÉRAL BLEU CONCERNE LES DONNÉES DES LOTS INTERMEDIAIRES ET COLLECTIFS

L'ABSENCE DE LISERET LATÉRAL CONCERNE L'ENSEMBLE DES LOTS

Lots libres :

Prescriptions obligatoires

Lots intermédiaires et collectifs :

Prescriptions obligatoires

PRÉAMBULE

L'attention des acquéreurs de lot est attirée sur le fait qu'une autorisation d'urbanisme doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur des lots.

Toutes les règles d'urbanisme sont celles applicables à la zone 1AUa et 1AUe du PLU en vigueur.

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successive.

Le visa de l'architecte conseil est obligatoire avant le dépôt de permis de construire en mairie:

Agence TREMANI - Architectes et Urbanistes- Anne BAILLY - 06.13.32.51.50 ou 09.64.34.13.06 - contact@tremani.fr

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou le constructeur pourra faire procéder, s'il le souhaite à une étude géotechnique afin de définir la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage, purge, fondations spéciales, etc...). Aucune problématique de construction ne pourra être imputée au lotisseur.

L'acquéreur devra construire au maximum 3 ans après l'achat. A défaut, le terrain devra être revendu au prix d'acquisition initial.

SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS

Les contenances et cotes indiquées sur les plans PA4 sont susceptibles de subir des modifications mineures lors de l'exécution des travaux de bornage des lots. Les changements de contenances et cotations ne seront en aucun cas considérés comme des modifications.

1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé "Coët Mousset" situé Rue de Coët Mousset sur la commune de Languidic, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et aux autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

Les constructions devront s'implanter dans le périmètre de constructibilité avec obligation de respecter, s'ils existent, les niveaux altimétriques annotés sur le plan de composition ou les plans de vente des lots. Ceux-ci préciseront notamment les cotes NGF (Nivellement Général de la France) des implantations pour les constructions.

Outre les prescriptions portées au Règlement du PLU en vigueur, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Se référer au PLU

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sous conditions

Se référer au PLU

Article 3 : Accès et voirie

Habitat collectif, intermédiaire et groupé :

Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition (PA4), les acquéreurs devant respecter leurs emplacements et dimensions et en assurer l'entretien et la remise en état si nécessaire, à l'identique. Aucun accès sur les voies et emprises publiques en dehors de celles précisées dans le plan de composition (PA4) ne pourra être admis.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Lots libres :

Les emplacements des coffrets et citerneaux nécessaires aux branchements aux différents réseaux d'évacuation ou de distribution, sont fermes et définitifs et ne pourront faire l'objet d'aucune modification ou déplacement.

Habitat collectif, intermédiaire et groupé :

Les aménageurs/promoteurs feront leur affaire de tous contrats de raccordements et abonnements à passer avec les fournisseurs d'énergies et/ou services concessionnaires, ainsi que des taxes ou droits y afférents.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Lots libres :

Chaque acquéreur devra se brancher sur les réseaux d'eau potable, au niveau de la borne posée dans la parcelle en limite de domaine publique.

Habitat collectif, intermédiaire et groupé :

Les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs (sauf ilot 1 – EHPAD). Ils seront réalisés par les services de Lorient Agglomération. Une demande de devis sera à formuler auprès du service concerné.

Pour un immeuble comportant plus de 5 logements : un compteur général sera placé sur le branchement de la construction. Il sera placé à l'extérieur du bâtiment, sous le domaine public et sera relayé par des compteurs divisionnaires à l'intérieur qui enregistreront la consommation des logements ou d'un local individualisé dans l'immeuble. Les compteurs seront disposés sur un rail inox auto-buté à trou circulaire comprenant un robinet verrouillable avant compteur, un clapet anti-pollution et un robinet après compteur. Le type et les références de l'ensemble de la robinetterie devront obligatoirement être validés par Lorient Agglomération.

Pour un immeuble de moins de 5 logements : la mise en place de compteurs individuels placés en parallèle à l'extrémité du branchement sera préférée à celle de compteurs divisionnaires. Les compteurs seront disposés dans un citerneau en polyester avec tampon en fonte classe 125 KN placé sous domaine public. Ils seront posés sur un rail inox auto-buté à trou circulaire comprenant un robinet verrouillable avant compteur, un clapet anti-pollution et un robinet après compteur ou un robinet-clapet avant compteur. Le type et les références de l'ensemble de la robinetterie devront obligatoirement être validés par Lorient Agglomération.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE

Lots libres :

Chaque parcelle sera équipée d'un coffret électrique laissé en attente sur la parcelle, en limite de propriété. Le constructeur devra venir se raccorder à ce coffret. Le compteur est mis en place par le fournisseur d'énergie choisi par le constructeur, après la signature d'un contrat d'abonnement.

Habitat collectif, intermédiaire et groupé :

Les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs (sauf ilot 1 – EHPAD). Ils seront réalisés par le fournisseur d'énergie. Une demande de devis sera à formuler auprès du service concerné.

ALIMENTATION TELEPHONIQUE

Lots libres :

Chaque parcelle sera équipée de fourreaux arrivant dans un regard en attente sur la parcelle, placé à environ un mètre à l'intérieur de la parcelle. Le constructeur devra venir se raccorder à ce coffret.

Habitat collectif, intermédiaire et groupé :

Les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs (sauf ilot 1 – EHPAD). Ils seront réalisés par le fournisseur.

GAZ

Lots libres :

Chaque parcelle sera équipée d'un coffret laissé en attente sur la parcelle, en limite de propriété. Le constructeur devra venir se raccorder à ce coffret. Le compteur est mis en place par le fournisseur d'énergie choisi par le constructeur, après la signature d'un contrat d'abonnement.

Habitat collectif, intermédiaire et groupé :

Les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs (sauf ilot 1 – EHPAD). Ils seront réalisés par le fournisseur d'énergie. Une demande de devis sera à formuler auprès du service concerné.

ASSAINISSEMENT

Les canalisations pour eaux pluviales seront distinctes des canalisations pour eaux usées (assainissement séparatif).

EAUX USEES

Les Eaux Usées seront conduites par le biais des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes au réseau public d'assainissement. L'acquéreur veillera à se raccorder sur l'amorce réalisée pénétrant dans le domaine privé afin de ne pas endommager le tabouret de branchement mis en place par la collectivité.

La mairie transmettra un extrait du plan de récolement assainissement à chaque acquéreur de lot afin de préciser les caractéristiques de la boîte de branchement et notamment le fil d'eau qui constitue l'altimétrie de raccordement.

Si l'aménagement prévu par le propriétaire induit l'impossibilité technique d'un raccordement gravitaire, l'acquéreur procédera, à sa charge, à la mise en place d'un système de relèvement des eaux collectées.

Les tabourets de branchement sont équipés d'une pelle d'obturation fixée sur glissière. Il appartiendra à chaque acquéreur de contacter le service « exploitation assainissement », afin qu'il contrôle la conformité des installations intérieures et autorise le raccordement en supprimant le dispositif d'obturation.

EAUX PLUVIALES

La gestion intégrée des eaux pluviales (EP) signifie que les EP doit être gérée au plus près de là où elle tombe. Dans cette démarche, il est demandé aux acquéreurs d'assurer la maîtrise du ruissellement selon les modalités suivantes :

Généralités :

Afin de maîtriser le ruissellement supérieur à la pluie de référence, des merlons de protection (cf. PA4) devront être réalisés ou maintenus s'ils ont été réalisés dans le cadre du programme des travaux. Ces modelés devront être plantés.

Les zones non constructibles permettent le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement. Elles seront maintenues à l'état naturel sans modification de topographie.

Les places de stationnement privées seront constituées de matériaux drainants conformément au PLU.

Tous les ouvrages de gestion des EP (regard de contrôle, surface d'infiltration, etc.) devront être accessibles, y compris au passage d'engin, afin de garantir leur entretien et/ou leur remplacement.

Un regard de décantation sera réalisé en amont de tous les ouvrages d'infiltration.

Pour les lots libres : Le dimensionnement des ouvrages de stockage d'eaux pluviales se calcule à partir suivant le tableur Excel fourni.

Spécificité pour les lots individuels 1 à 15 + ilot 1 (EHPAD) et ilot 2 :

La réalisation d'ouvrage d'infiltration type puits d'injection et puisard est interdite.

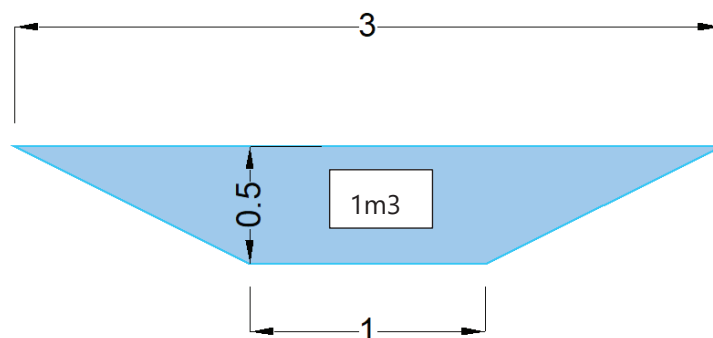
Dimensionnement des lots libres n°1 à 23 :

Il est demandé l'infiltration d'une pluie décennale avec mise en œuvre d'un système de surverse vers le domaine public via le tabouret de branchement ou pour les lots 7 à 15 par débordement dans la zone naturelle.

L'ensemble des éléments de dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales est à transmettre lors du dépôt du permis de construire respectant les prescriptions de la page 35 du présent règlement dans le choix de ce traitement du merlon.

Le volume de stockage sera de 35L/m² de surface d'apport. La surface d'apport comprend l'ensemble des surfaces imperméables additionné de 20% du reste de la surface parcellaire.

Le stockage se fera sous la forme d'un jardin de pluie en profil de noue comme indiqué ci-dessous. Le volume de stockage correspond à 1 m³ / ml du fond de la parcelle.



Le coefficient d'apport maximal est fixé pour chaque à lot à :

Dimensionnement des lots libres n°1 à 23 :

N° lot	Surface A	Ca max B	Sa m ² A x B
1	452	50%	226
2	439	50%	219,5
3	510	45%	229,5
4	466	50%	233
5	465	50%	232,5
6	515	45%	231,75
7	474	50%	237
8	414	50%	207
9	409	50%	204,5
10	413	50%	206,5
11	388	55%	213,4
12	292	65%	189,8
13	298	65%	193,7
14	274	65%	178,1
15	273	65%	177,45
16	370	55%	203,5
17	328	60%	196,8
18	323	60%	193,8
19	323	60%	193,8
20	323	60%	193,8
21	296	65%	192,4
22	318	60%	190,8
23	335	60%	201

L'acheminement des eaux aux systèmes d'infiltration se fera en surface par le biais de noues, rigoles, canaux, échelles d'eau.

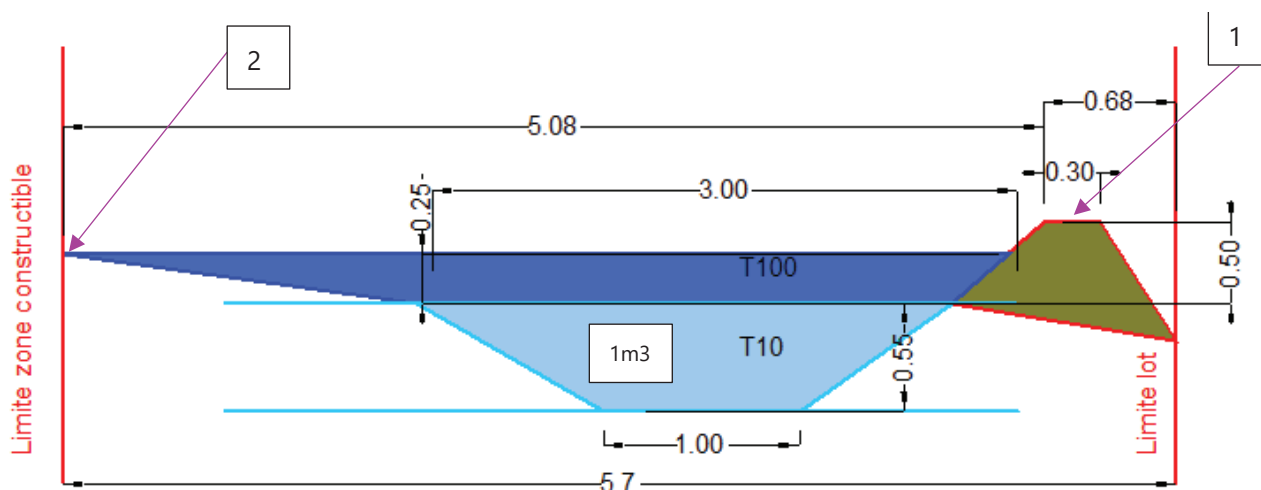
Le dispositif pourra, le cas échéant, être complété par des systèmes d'infiltration de type massif drainant, etc. cet ouvrage pourra s'insérer dans la place de parking drainant.

Prescriptions des lots libres n°24 à 27

Il est demandé l'infiltration d'une pluie centennale. L'ensemble des éléments de dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales est à transmettre lors du dépôt du permis de construire.

Le stockage sera composé de deux étages d'infiltration :

A/ Le volume de stockage d'une pluie décennale (T10) sera de 35L/m² de surface d'apport. La surface d'apport comprend l'ensemble des surfaces imperméables additionné de 20% du reste de la surface parcellaire. Il se fera sous la forme d'un jardin de pluie en profil de noue comme indiqué ci-dessous. Le volume de stockage correspond à 1 m³ / ml du fond de la parcelle.



B/ Le volume de stockage (total) de la pluie centennale sera de 68,2L/m².

L'acquéreur s'assurera du nivellement de son projet afin que la cote altimétrique des plus hautes eaux de T100 (période de retour de 100 ans) soit :

1. inférieure à la partie supérieure du merlon (pour ne pas inonder la parcelle aval) ;
2. supérieur à la cote altimétrique basse de la zone constructible (pour protéger sa construction).

Le coefficient d'apport maximal est fixé pour chaque à lot à :

Dimensionnement des lots libres n°24 à 27 :

N° lot	Surface A	Ca max B	Sa m ² A x B
24	280	65%	182
25	281	65%	182,65
26	281	65%	182,65
27	285	65%	185,25

L'acheminement des eaux au système d'infiltration se fera en surface par le biais de noues, rigoles, canaux, échelles d'eau.

Le dispositif pourra, le cas échéant, être complété par des systèmes d'infiltration de type puisard, massif drainant, etc. cet ouvrage pourra s'insérer dans la place de parking drainant.

Préconisations :

L'acquéreur cherchera à limiter le volume des eaux de ruissellement à une incidence sur la composition de l'aménagement de la parcelle :

- limiter l'emprise au sol des constructions en construisant si possible en hauteur ;
- aménager les surfaces non bâties en espaces verts de pleine terre, plantés et dans la mesure du possible horizontaux (éventuellement « en terrasses »), dont les coefficients de ruissellement sont extrêmement faibles, voire nuls ;
- prévoir des revêtements perméables.
- Prévoir des récupérateurs d'eau pluvial

Surfaces d'apports et volumes de rétention - Pour tous les lots libres.

Exemple calcul Surface d'apport :

Calcul du coefficient de ruissellement d'un bassin composé de surfaces différentes :

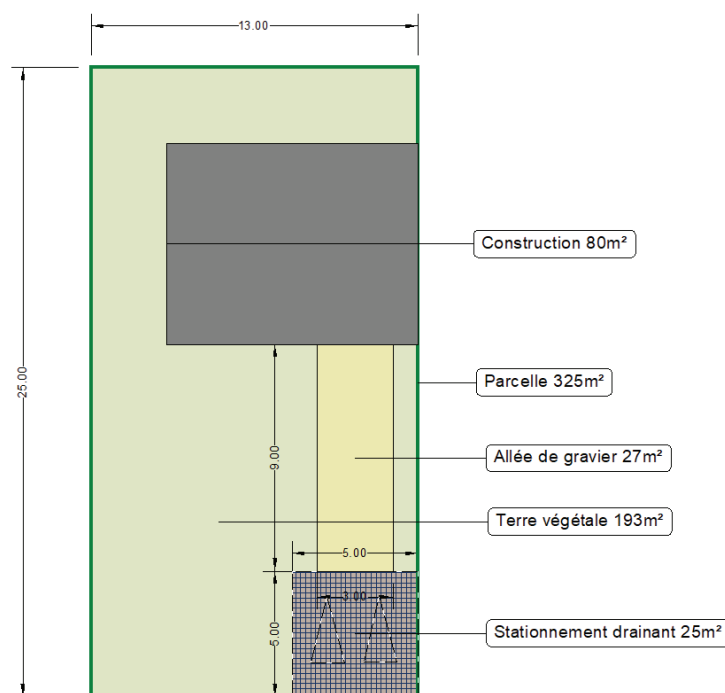
Où C_i est le coefficient de ruissellement de la surface A_i et A la surface totale de la parcelle

$$C_{eq} = \frac{\sum C_i * A_i}{A}$$

Type de surface	Coefficient de ruissellement
Toitures (hors toiture végétalisée)	1
Enrobé	1
Béton	1
Pavés, dalles, carrelage	1
Graviers et sable	0,5
Terre végétale	0,2

Tableau : coefficients de ruissellement de différentes surfaces.

PROJET A : Sa max 60%



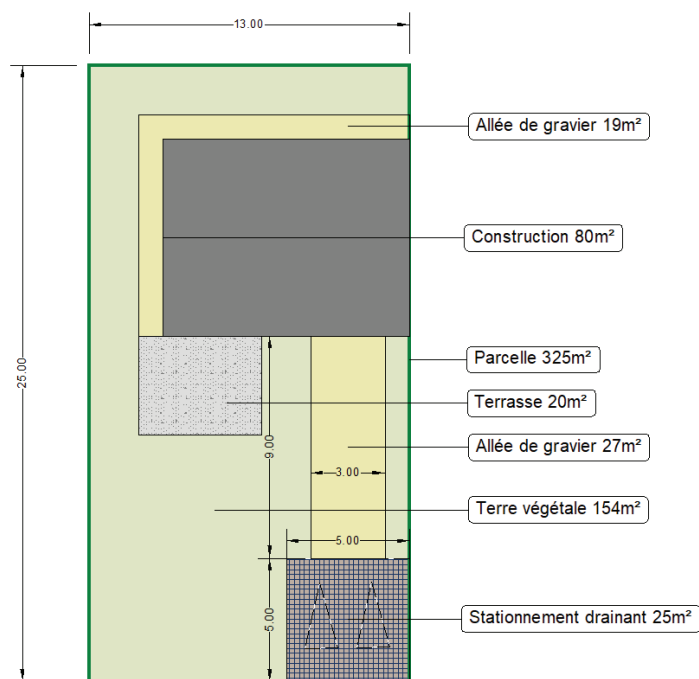
Type de surface	Cr	Surface m²	Sa m²
Construction	1	80	80
Enrobé	1		0
Béton	1		0
Pavés, dalles, carrelage	1		0
Graviers et sable	0,5	27	13,5
Terre végétale	0,2	193	38,6
Stationnement drainant	0,5	25	12,5
Total	0,44	325	144,6

Sa : CONFORME

Volume de Stockage 10ans = 35 x 144,6m² = 5 061L

Volume de Stock. 100ans = 68,2 x 144,6m² = 9 861,72L

PROJET B : Sa max 60%



Type de surface	Cr	Surface m²	Sa m²
Construction	1	80	80
Enrobé			
Béton	1	20	20
Pavés, dalles, carrelage	1		
Graviers et sable	0,5	46	23
Terre végétale	0,2	154	30,8
Stationnement drainant	0,5	25	12,5
Total	0,51	325	166,3

Sa : CONFORME

Volume de Stockage 10ans = $35 \times 166,3\text{m}^2 = 5\,820,5\text{L}$

Volume de Stock. 100ans = $68,2 \times 166,3\text{m}^2 = 11\,341,66\text{L}$

Dimensionnement des lots collectif, intermédiaire et seniors et équipements (EHPAD et salle de sport) :

L'acquéreur assurera :

- un abattement par infiltration des 10 premiers millimètres de pluies x surface d'apport ;
- une régulation d'une pluie décennale avec un rejet à 3l/s/ha.

Le calcul se fera suivant la méthode des pluies définie dans le mémento technique 2017 de l'ASTEE. (lien ci-contre : <https://www.astee.org/publications/memento-technique-2017/>). L'ensemble des éléments de dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales est à transmettre lors du dépôt du permis de construire.

Article 5 : Caractéristiques des terrains constructibles

Se référer au PLU en vigueur.

Prescriptions obligatoires

Zone de constructibilité imposée

Les constructions principales devront obligatoirement s'inscrire dans la zone de constructibilité imposée définie aux plans PA4. Des cotes indicatives permettent d'estimer sur plan les marges constructibles.

Aucun débord de toiture ne sera admis en débord et surplomb du domaine public ou sur la parcelle voisine.

Un bornage de géomètre stipule la surface et les limites et l'emprise exacte de chaque lot (document annexe).

Principe d'implantation du bâti dans la parcelle

L'implantation des habitations doit tenir compte de plusieurs critères :

- l'ensoleillement
- la gestion de la mitoyenneté
- la perception des volumes depuis l'espace public.
- l'aménagement paysagé de la parcelle

Le bâti sera positionné de manière à ménager des jardins individuels pour les lots libres, des jardins privatifs dans les logements intermédiaires en RDC et des jardins d'agrément collectifs exposés le plus favorablement vis-à-vis de la configuration de chaque parcelle.

Ils profiteront ainsi du meilleur ensoleillement. L'implantation des bâtiments doit également tenir compte de la gestion des mitoyennetés, afin de préserver l'intimité de chaque cellule ou habitation, ainsi que de la perception des volumes depuis l'espace public.

Annexes (garages, locaux vélos, cabanons, serres, etc...)

Elles pourront s'implanter en dehors des zones de constructibilité

Les garages couverts dédiés aux voitures devront être implantés dans la zone de constructibilité et dans la continuité des aires de stationnement aménagées en façade.

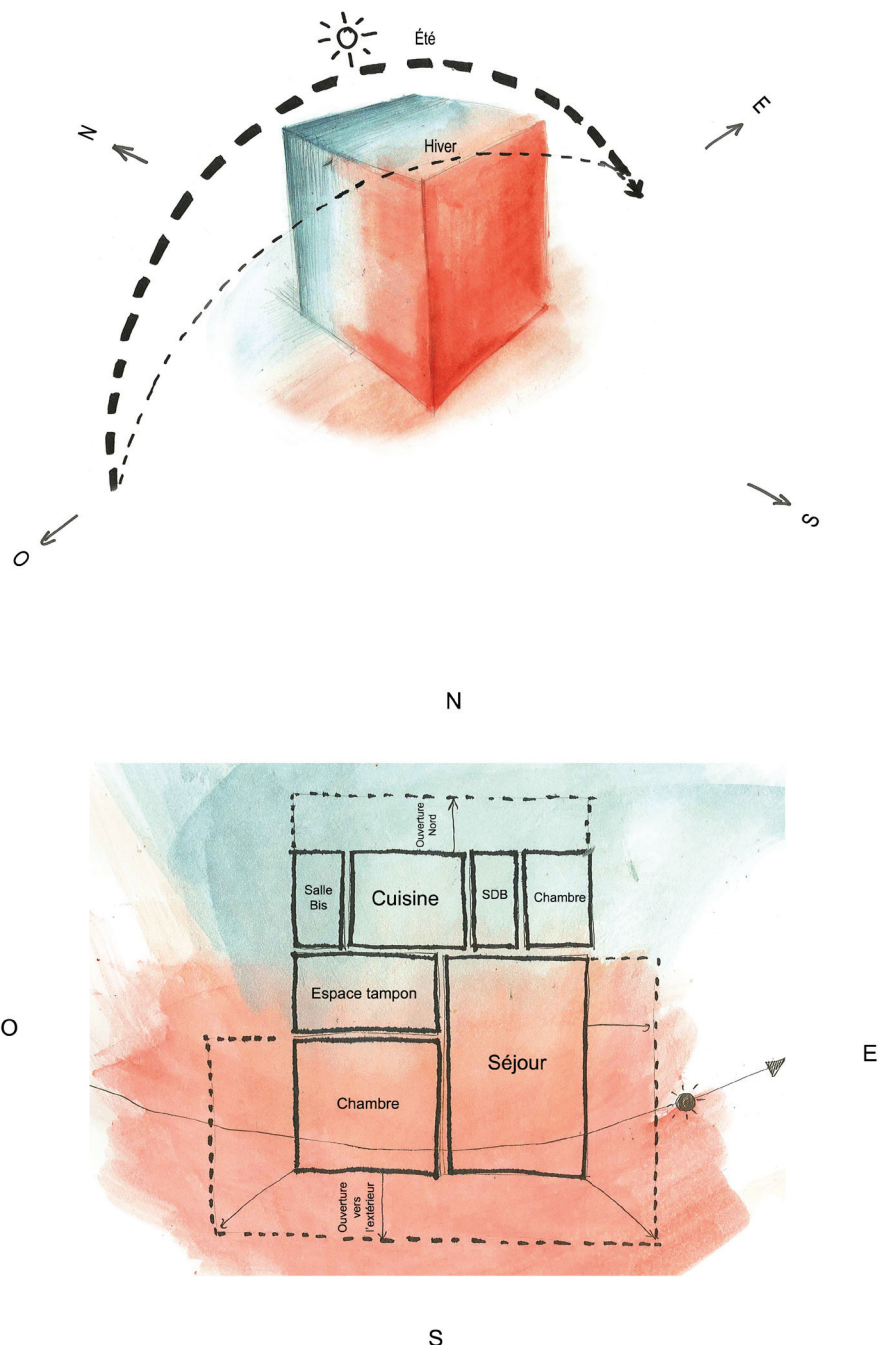
Implantations & principes d'ensoleillement

Recommandations qualitatives

Dès la conception du bâti, l'implantation des pièces de vie sur la façade sud sera privilégiée de sorte que ces volumes disposent d'un ensoleillement optimal selon la course du soleil.

A l'inverse, les pièces techniques, sanitaires et dégagements seront privilégiées sur la façade nord.

Les percements généreux côté sud et ouest permettront de profiter d'un ensoleillement favorable. La qualité des vitrages et des châssis sera essentielle afin d'éviter les ponts thermiques, les surchauffes en été et les déperditions de chaleur en hiver. Des dispositifs d'occultation et brise-soleil pourront être installés en façades.



Pour les lots libres 1 à 15, Les constructions principales devront obligatoirement s'inscrire dans la zone de constructibilité imposée définie aux plans PA4 afin de bénéficier d'un apport solaire passif



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

Se référer au PLU en vigueur.

Lots libres :

Prescriptions obligatoires

Alignements et façades bâties



Ligne d'accroche: Au moins 1 point de la façade de la construction principale doit être implanté sur cette ligne d'accroche.(cf plan PA4)

Alignements et Façades bâtis



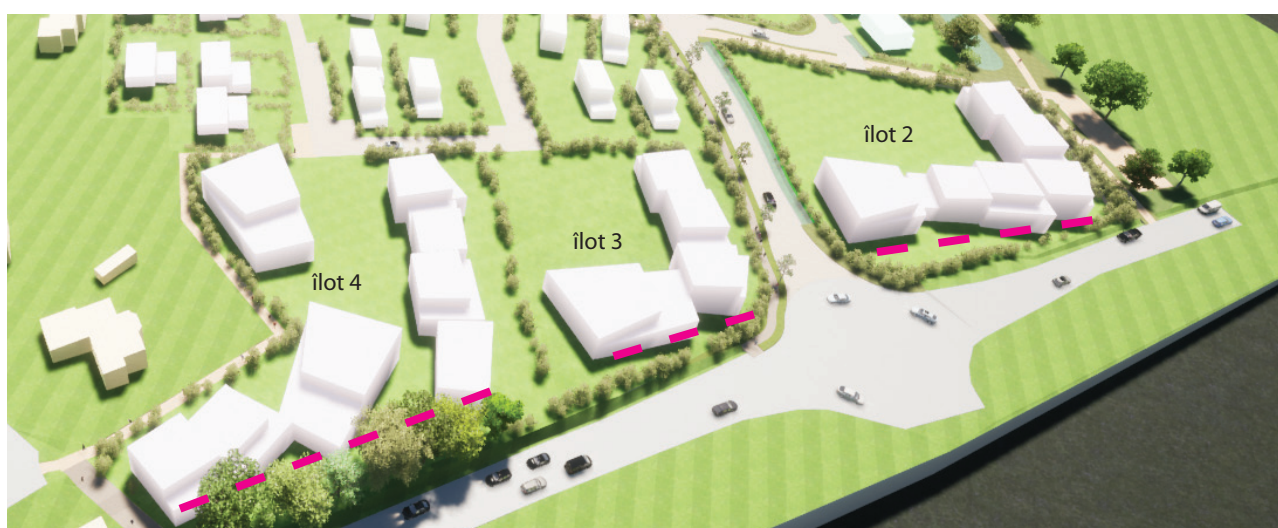
Implantation indicative illustrant la volonté de conception - Se référer aux PA4 et PA9

■■■■■■■■■■
traitement qualitatif
du pignon

Il est demandé de traiter spécifiquement et qualitativement certains pignons qui sont très visibles, notamment depuis les liaisons douces venant du Nord de l'opération. Ce traitement peut faire l'objet d'un emploi plus fin de matériaux, de percements plus travaillé, de redents ou débords dans les formes bâties...

— — —
linéaire de
façade à rythmer

Les façades en visibilité forte depuis les rues principales et notamment la RD 102 proposeront un rythme des volumes obligatoire afin d'animer la façade urbaine ainsi créée.



Implantation indicative illustrant la volonté de conception - Se référer aux PA4 et PA9

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

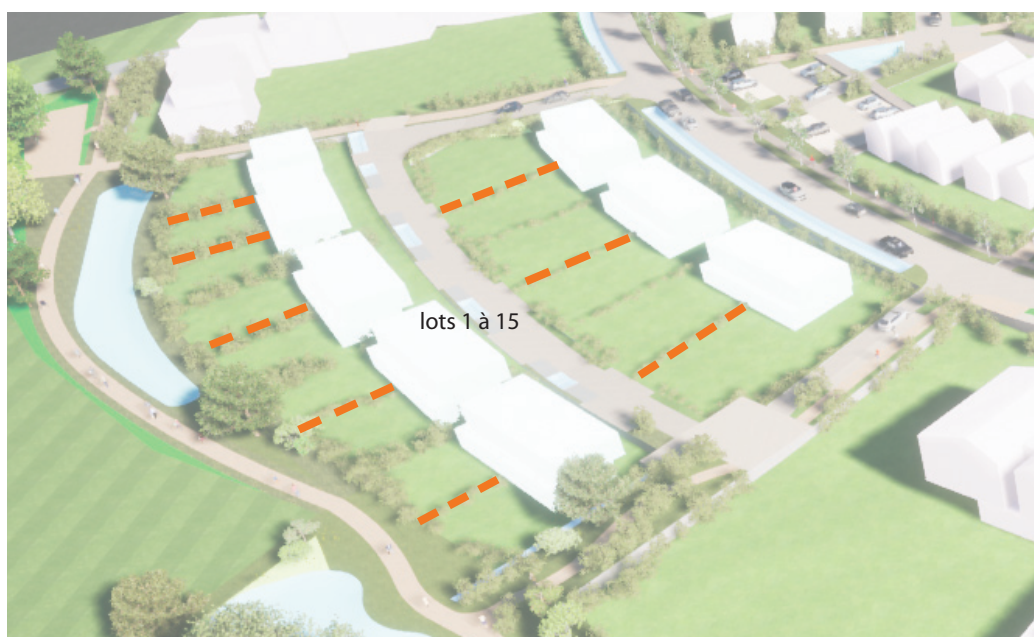
Se référer au règlement du PLU en vigueur.

Lots libres :

Prescriptions obligatoires

Limites séparatives latérales

- — — Selon les cas définis aux plans PA4, les constructions seront implantées à l'alignement de la limite mitoyenne (imposé).



Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer au PLU en vigueur et aux zones de constructibilité des plans PA4

Article 9 : Emprise au sol

Se référer au PLU en vigueur.

Prescriptions obligatoires

Les annexes pour les lots libres devront présenter une surface d'emprise au sol de 20m² maximum

Article 10 : Hauteur des constructions & épannelages

Se référer au PLU en vigueur et aux zones de constructibilité des plans PA4

Prescriptions obligatoires

La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du terrain naturel moyen tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, sous l'emprise de la construction. Les mesures se feront au point médian des bâtiments.

Afin de respecter la silhouette urbaine et d'intégrer qualitativement le quartier dans son environnement paysager et bâti, les constructions des îlots devront respecter les épannelages maximums suivants:

- Îlots lots libres 1 à 27 / Maisons individuelles: R+1
- Îlot 1 : sans objet
- Îlot 2 / Collectif: R+2+C ou A
- Îlot 3 / Collectif: R+2+C ou A
- Îlot 4 / Collectif Logements sociaux : R+2+C ou A
- Îlot 5 / Logements intermédiaires : R+1+A ou C
- Îlot 6 / Logements intermédiaires : R+1+A ou C
- Îlot 7 / Logements seniors et intergénérationnels : RdC
- Îlot 8 / Logements intermédiaires : R+1+A ou C

Article 11 : Aspect extérieur des constructions - Ouvrages et bâtiments et aménagement de leurs abords

Se référer au PLU en vigueur.

Soutènements des terres & talus plantés

Prescriptions obligatoires

Les ouvrages techniques de soutènement prescrit au PA4, qu'il soit à charge de l'aménageur ou l'acquéreur devront être maintenu et protéger de tous désordres. En cas de détérioration, la remise en état est à charge de la personne physique ou morale responsable des dommages.

Tous les talus plantés dans le cadre de l'aménagement devront être maintenu en l'état (structure, morphologie et plantation). L'entretien de ces surfaces plantées se trouvant dans une emprise parcellaire sont à la charge de l'acquéreur.

Toutes modifications engendrant des désordres sur l'espace public sont à la charge de l'acquéreur.

Le traitement du dénivelé sur les espaces extérieurs sera réalisé par des murs de soutènement de 1.20m de hauteur maxi et/ou de talus plantés d'arbustes avec une pente maximale de 3/2 (3 unités comptées horizontalement pour 2 unité comptée verticalement).



Insertion bâtie dans la pente

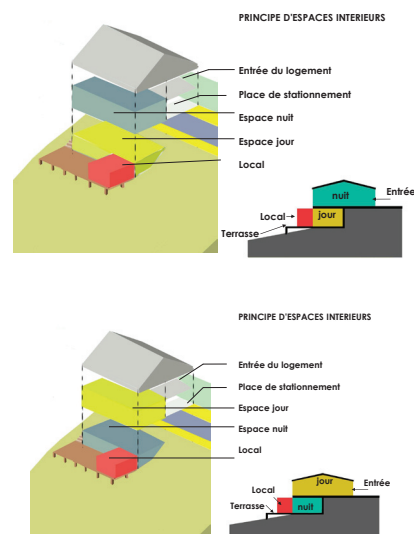
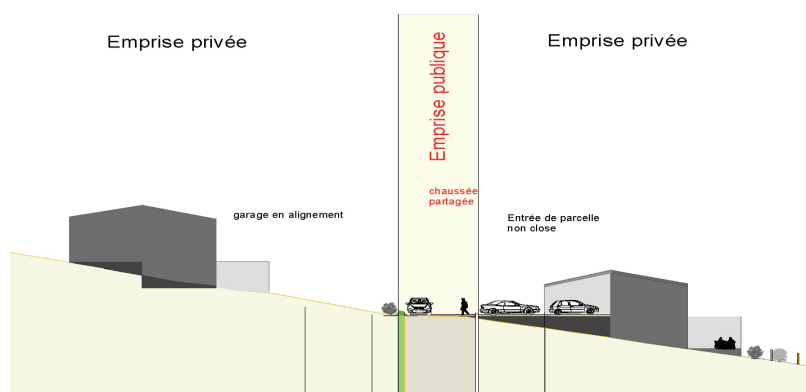
Lots libres :

Prescriptions obligatoires

Certaines parcelles s'implanteront dans une pente marquée. La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes qui la compose. L'implantation bâtie se doit de respecter cette intégration afin de ne pas créer un « effet de masse » vu du bas.

Le croquis suivant explicite le principe d'implantation exigé à la fois en implantation au Nord d'une voie et au Sud de celle-ci.

Le garage se doit d'être dans l'axe de l'entrée de lot fixée aux plans PA4.



Il sera demandé de travailler les co-visibilités avec les parcelles mitoyennes, notamment depuis les terrasses ou balcons de l'étage s'ils existent.

Recommandations qualitatives

Le volume du garage peut être traité de multiples façons, sans pour autant donner un effet de masse ajoutée au bâtiment principal. Voici deux exemples d'intégration non traditionnelle du garage



Deux références de réalisation en gestion d'intégration dans la pente

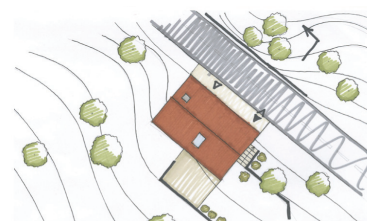
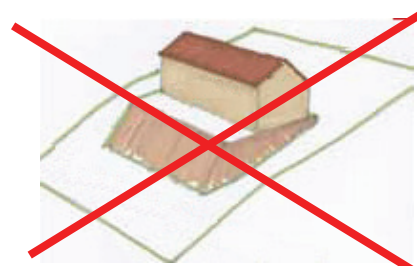
Prescriptions obligatoires

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés. Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.

Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

- Implantation des volumes bâtis parallèle aux courbes de niveau
- Positionnement du sens de faîtage parallèle ou perpendiculaire à la pente naturelle du terrain
- Implantation du volume bâti le plus près possible de l'accès (dans le cas où la maison est à proximité de la rue)



Recommandations qualitatives

Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plate formes maintenues par un mur de soutènement ou bien une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques, qui en aucun cas pourront être retrouvées sur un terrain plan.



Insertion bâtie dans la pente

Lots intermédiaires et collectifs : Prescriptions obligatoires

Certaines parcelles s'implanteront dans une pente marquée. La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes qui la compose. L'implantation bâtie se doit de respecter cette intégration afin de ne pas créer un «effet de masse» vu du bas.

Recommandations qualitatives

Les insertions suivantes sont indicatives mais explicitent cette volonté d'épouser au plus juste la pente naturelle



Principe d'insertion douce dans la pente



Exemple de réalisation avec stationnement sous pente



Il sera demandé de travailler les co-visibilités entre chaque cellule individuelle, notamment depuis les terrasses éventuelles de l'étage, afin de préserver l'intimité de chacun.

Les accès pourront profiter de la pente pour s'individualiser et répondre aux besoins des intermédiaires.

Lots intermédiaires et collectifs : Prescriptions obligatoires

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

- Implantation des volumes bâtis parallèle aux courbes de niveau
- Positionnement du sens de faîtage parallèle ou perpendiculaire à la pente naturelle du terrain
- Implantation du volume bâti le plus près possible de l'accès (dans le cas où le bâtiment est à proximité de la rue)

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques, qui en aucun cas pourront être retrouvées sur un terrain plan.



Exemple d'accessibilité en haut de pente

Formes de toitures et gestion du dernier étage bâti

Lots libres :

Recommandations qualitatives

L'étage de la construction peut être traité en attique. La profondeur dégagée par rapport au nu de façade du RDC est l'occasion de terrasses et de compositions qui enrichissent le bâtiment et sa lecture depuis l'espace public.

Si tel est le cas, il sera imposé au constructeur d'anticiper et de gérer efficacement les covisibilités qui pourraient être générées avec le voisinage.

L'efficacité de ce traitement pérenne sera apprécié par l'urbaniste conseil à l'occasion du VISA de permis de construire.

Lots intermédiaires et collectifs :

Prescriptions obligatoires

Les toitures terrasse, monopente et double pente sont autorisées ainsi que les profils originaux représentant une expression architecturale d'intérêt pour le quartier.

Les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés dans la volumétrie générale et être partie prenante de la composition architecturale.

L'attique sera traité, avec un retrait du corps principal de 1,5 m minimum, par rapport au nu de la façade principale du bâtiment.

Le traitement spécifique du dernier étage en attique sera imposé afin d'atténuer l'impact du volume. Cet espace est l'occasion de terrasses et de compositions qui enrichissent le bâtiment et sa lecture depuis l'espace public

Les mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Recommandations qualitatives

Le couronnement des bâtiments en toiture plate sera privilégié. Lors de l'aménagement de toiture-terrasse, il sera recommandé de les végétaliser ou d'y installer des panneaux photovoltaïques ou solaires.



Rythme des ouvertures et des percements de façade

Une image contemporaine et rythmée est recherchée dans le traitement des façades principales qui cadreront de manière qualitative l'espace public. Les différentes hauteurs bâties sont l'occasion de dynamiser les linéaires de façades par des jeux d'ouvertures et de percements aléatoires, des dimensions diverses, d'alignements horizontaux ou verticaux...

Les murs pignons et les toitures sont souvent visibles depuis les habitations voisines et depuis l'espace public. L'ensemble des façades et la couverture devront ainsi faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

Lots intermédiaires et collectifs :

Prescriptions obligatoires

Le plan PA4 indique les pignons qui devront faire l'objet d'un traitement qualitatif soigné. Les façades borgnes y seront interdites. De larges ouvertures ou failles devront rythmer les façades.

Des dispositions de protection des façades, contre les salissures issues du ruissellement de l'eau devront être mise en place: bavettes, couvertines, etc.

Recommandations qualitatives

Les façades sur rue ou espace public pourront se différencier des façades sur cœur d'îlot. Suivant leurs orientations, les façades pourront être largement vitrées en particulier pour les expositions Sud et Ouest.



Décrochés, redents et saillis

Les balcons et décrochés du bâti pourront être travaillés à partir du premier étage et devront s'inscrire dans le périmètre d'emprise constructible indiqués sur les plans PA4.

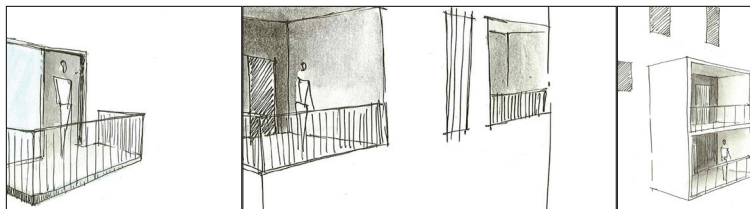
Les balcons auront une profondeur minimum d'1,50 m et veilleront à la gestion des vis-à-vis selon des garde-corps adaptés.

Recommandations qualitatives

Les balcons «filants» le long de la façade principale seront à éviter.

Des prolongements extérieurs de type balcons, terrasses ou jardinets privatifs seront recherchés pour les logements de type T3 et plus.

Les petits logements (T1 - T2) ne disposant pas d'espaces extérieurs intégreront des baies toutes hauteurs dans la pièce de vie principale (repas/séjour).



Équipements techniques & Réserves et rangements

Les déplacements de coffrets et de points de branchement seront à la charge de l'acquéreur du terrain, si ce dernier veut modifier l'implantation réalisée. Attention, les reprises sur l'espace public (trottoir, voirie, espaces verts...) seront à la charge de l'acquéreur du terrain.

Lots intermédiaires et collectifs : **Prescriptions obligatoires**

Les réservations et équipements techniques du bâtiment (transfo électrique, machinerie d'ascenseur, conduit de ventilations, bouches d'extraction d'air, cheminée, etc.) devront être intégrés dans la volumétrie de la construction.

Les conteneurs des ordures ménagères seront intégrés dans des locaux de rez de chaussée des bâtiments ou dans un local extérieur.

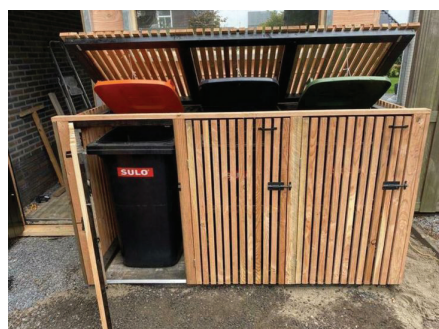
Les plate formes extérieures de dépôt des conteneurs d'ordures ménagères devront être délimitées par des palissades en bois afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement.

Le stationnement des deux-roues sont à intégrer dans les rez-de-chaussée des bâtiments ou dans un local extérieur.

Les deux-roues et conteneurs poubelles ne devront pas occuper les mêmes espaces qu'ils soient situés en rez-de-chaussée des bâtiments ou dans des locaux extérieurs. Ils devront bénéficier d'un accès facile depuis l'espace extérieur et tenir compte de la réglementation du public PMR. Ces locaux seront sécurisés (porte à clé, dispositifs pour attacher les vélos individuels).

Chaque logement devra bénéficier d'une surface dédiée au rangement (placards, cave, locaux annexes...) au moins égale à 10% de la surface habitable.

Les cages d'escalier seront éclairées naturellement. L'éclairage naturel sera, également, recherché dans la mesure du possible pour les circulations intérieures du bâtiment ainsi que pour l'ensemble des pièces du logement compris salle de bain.



Palette de Matériaux

Lots libres :

Prescriptions obligatoires

Les formes et matériaux utilisés devront être conformes au règlement d'urbanisme en vigueur. Ces règles concernent la construction principale et les bâtiments annexes, garages et carport, abris de jardins...

Une large gamme de matériaux et de couleurs est aujourd'hui disponible afin de servir une expression architecturale contemporaine et qualitative qui participe à l'image du quartier.

Les couleurs employées devront être traduites dans la mesure naturelle (métal ; bois ; zinc ; ardoise)

Elles se limiteront à trois par construction tel que stipulé dans le règlement du PLU. Les effets «de masse» seront évités s'ils sont de nature à contredire la diversité bâtie recherchée.

Certains matériaux comme les enduits grossiers de type ribés ou projetés sont interdits. Les enduits grattés fins sont autorisés.

L'utilisation du PVC est proscrit (sauf pour les menuiseries extérieures).

Les matériaux de type composite sont autorisés uniquement avec l'aspect bois naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents: parpaings, briques,...

Liste non exhaustive de matériaux proscrits:

- L'utilisation du PVC est proscrit (sauf pour les menuiseries extérieures).
- Les matériaux pastiches: bois reconstitués, parement en fausse pierre, fausse brique...
- Les descentes d'eaux pluviales et les boîtes à eau en PVC.
- Les enduits grossiers de type ribés ou projetés.
- Les lasures ou peintures sur bois autres que de couleur grise, blanche ou noire.
- Tuiles noires en couverture

Recommandations qualitatives

Au delà des intérêts économiques, il est demandé aux constructeurs de porter attention aux matériaux et parements choisis, à leur entretien et leur durabilité.

Les couleurs utilisées révéleront la composition des volumes et les détails architecturaux comme les décrochés, les auvents ou portes auvents ou portes d'entrées...

Seront privilégiés tous les rendus de matériaux bruts (type zinc naturel, bois naturel,...).

Les utilisations de bois naturels de classe 4 seront privilégiées sans traitements de finitions (peintures ou lasures).

Palette de Matériaux

Lots intermédiaires et collectifs : Prescriptions obligatoires

Les formes et matériaux utilisés devront être conformes au règlement d'urbanisme en vigueur. Ces règles concernent la construction principale et les bâtiments annexes, garages et car port, abris de jardins...

Une large gamme de matériaux et de couleurs est aujourd'hui disponible afin de servir une expression architecturale contemporaine et qualitative qui participe à l'image du quartier.

Les couleurs employées devront être traduites dans la mesure naturelle (métal ; bois ; zinc ; ardoise)

Elles se limiteront à trois par construction tel que stipulé dans le règlement du PLU. Les effets «de masse» seront évités s'ils sont de nature à contredire la diversité bâtie recherchée.

Le constructeur devra justifier de la provenance et traçabilité des matériaux bruts employés. Les matériaux utilisés en parement au RDC devront être résistants aux salissures et recouverts d'une protection anti-graffitis.

Certains matériaux comme les enduits grossiers de type ribés ou projetés sont interdits. Les enduits grattés fins sont autorisés.

L'utilisation du PVC est proscrit (sauf pour les menuiseries extérieures).

Les matériaux de type composite sont autorisés uniquement avec l'aspect bois naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents: parpaings, briques,...

Liste non exhaustive de matériaux proscrits:

- L'utilisation du PVC est proscrit (sauf pour les menuiseries extérieures).
- Les matériaux pastiches: bois reconstitués, parement en fausse pierre, fausse brique...
- Les descentes d'eaux pluviales et les boîtes à eau en PVC.
- Les enduits grossiers de type ribés ou projetés.
- Les lasures ou peintures sur bois autres que de couleur grise, blanche ou noire.
- Les murs parpaings, béton, ou pale-planche en limite séparative.
- Les murs parpaings ou béton, même en soutènement du modèle de clôture imposé le long des espaces publics.
- Tuiles noires en couverture

Recommandations qualitatives

Au delà des intérêts économiques, il est demandé aux constructeurs de porter attention aux matériaux et parements choisis, à leur entretien et leur durabilité.

Les couleurs utilisées révéleront la composition des volumes et les détails architecturaux comme les décrochés, les auvents ou portes auvents ou portes d'entrées...

Seront privilégiés tous les rendus de matériaux bruts (type zinc naturel, bois naturel,...).

Les utilisations de bois naturels de classe 4 seront privilégiés sans traitements de finitions (peintures ou lasures).

La construction en ossature bois est à privilégier, notamment pour soutenir la filière bois.

Gestion des limites

Principe

Les compositions paysagères des espaces publics recherchent un caractère naturel et champêtre. Au fil des parcours, la présence ou non de clôtures et leurs caractéristiques (hauteur, matériaux, mise en œuvre, couleur ...) contribuent directement aux ambiances des espaces publics.

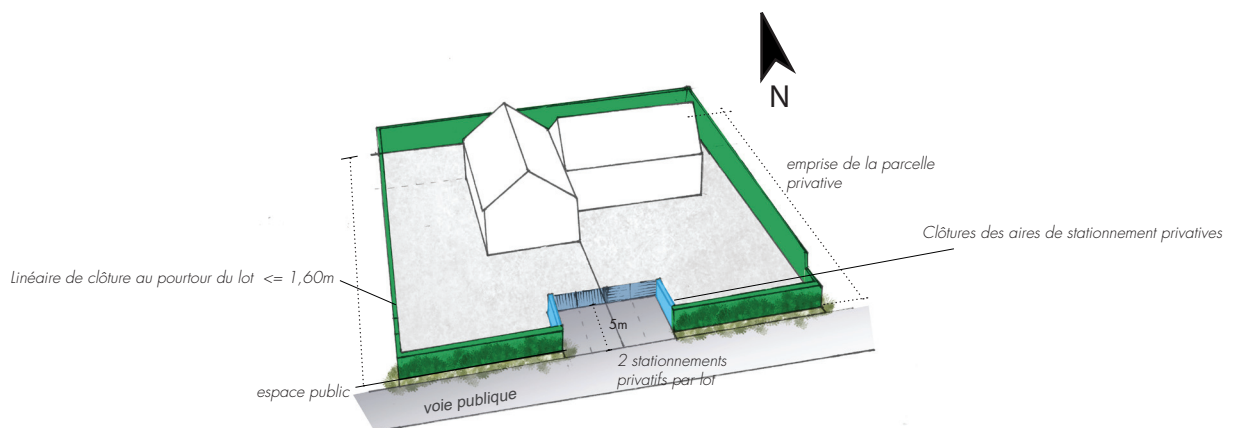
Dans la recherche d'une certaine homogénéité du paysage de ce quartier, il sera ainsi demandé aux acquéreurs de traiter de manière qualitative les clôtures, les espaces attenants sur l'espace privatif et de les entretenir durablement.

Quelque soit les cas, les propriétaires devront se concerter et s'entendre entre voisins afin de s'accorder sur le traitement des limites de lots.

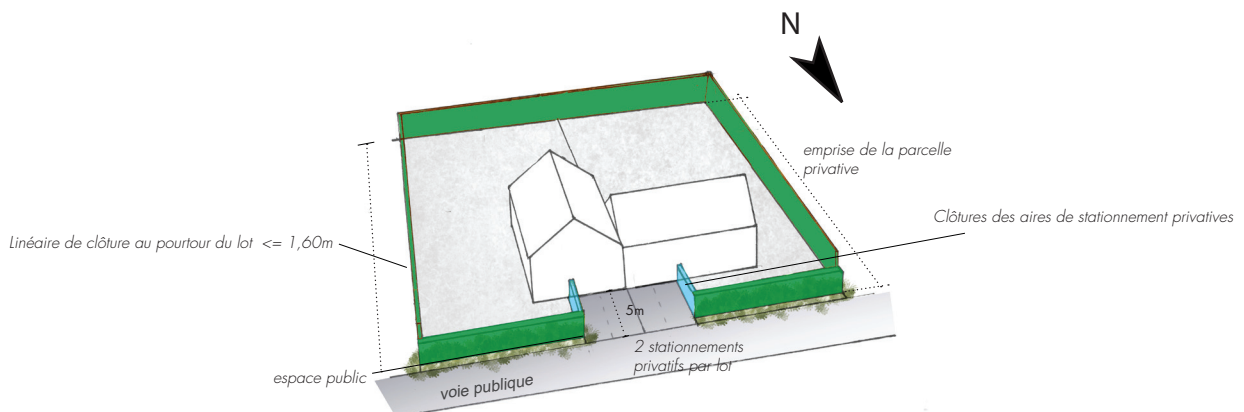
Lots libres :

Prescriptions obligatoires

Croquis de clôtures des terrains implantés
au Nord de la voie d'accès



Croquis de clôtures des terrains implantés
au Sud de la voie d'accès



plan de repérage à la parcelle des linéaires de clôtures



- Linéaires de clôtures de pourtour de lots à la charge des acquéreurs ($\leq 1,60\text{m}$)
- Linéaires de clôtures séparatives à la charge des acquéreurs ($\leq 1,60\text{m}$)
- Linéaires de clôtures séparatives des aires de stationnements (optionnels à la charge des acquéreurs) ($\leq 0,5\text{m}$)

Clôtures au pourtour de lot

Se référer au PLU en vigueur.

Prescriptions obligatoires

Il n'est pas souhaité d'édification de clôtures en limite de voirie. Les limites de propriété peuvent ainsi être marquées sans ouvrage structuré mais traitées par des plantations. **Leur hauteur totale sera limitée à 1,60 m.**

Il est interdit de clôturer les aires de stationnement à l'alignement de la voie. Ces clôtures éventuelles seront positionnées derrière les aires de stationnements.

PRÉCONISATIONS CONCERNANT LES CLÔTURES EN BORDURE D'ESPACE NATUREL OU EN HAUT DE TALUS

Si elles existent, les clôtures qui bordent les voies naturelles ou situées en interface avec l'espace naturel et agricole ou positionnées en haut d'un talus de plus de 0.50 m de haut doivent être composées d'éléments strictement végétaux doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal.

Clôtures séparatives

Se référer au PLU en vigueur.

Prescriptions obligatoires

Les prescriptions et recommandations suivantes s'appliquent dans le cas où l'acquéreur et ses voisins souhaitent poser des clôtures.

Leur hauteur totale est limitée à 1,60 m.

Les limites de propriétés privées peuvent être marquées sans ouvrage structuré mais traitées par des plantations et des haies afin de préserver les intimités et gérer les co visibilitées de voisinages.

Les soubassements et assises maçonnées sont autorisées mais devront présenter une hauteur inférieure

Clôtures séparatives des aires de stationnements privées

Se référer au PLU en vigueur.

Prescriptions obligatoires

Il n'est pas autorisé d'édification de clôtures sur ces linéaires.

Seuls les soubassements et assises maçonnées nécessaires à la gestion des dénivelés des terrains sont autorisés. Ils devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 0.50m.

Clôtures au pourtour de lot

Exemples de compositions **autorisées**



Parpaings enduits - mur bahut hauteur max. 1m



Muret maçonné réhaussé bardage alu à claire-voie hauteur max 1,60m



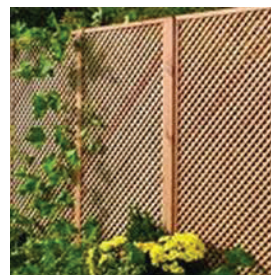
Muret pierres réhaussé bardage bois à claire-voie hauteur max 1,60m



Grillage «à moutons» sur poteaux châtaigniers hauteur max 1,60m

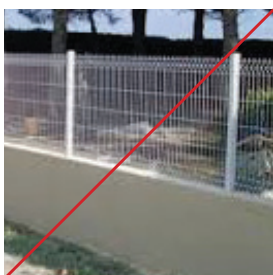


Ganivelles bois sans soutènement maçonné hauteur max 1,60m

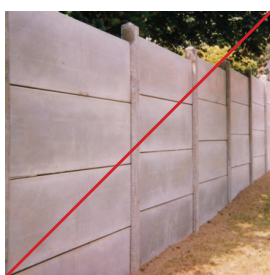


Clastrats bois ajourés sans soutènement maçonné hauteur max 1,60m

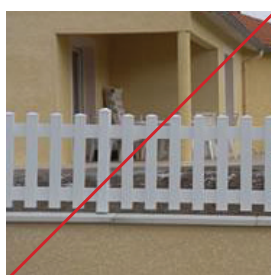
Exemples de compositions **interdites**



Muret maçonné réhaussé grille souple plastifié



Plaques de béton prémoulées



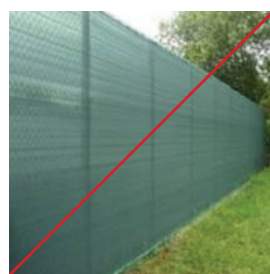
Muret maçonné réhaussé de bardage PVC



Grillage torsadé souple plastifié



Lames bois pleines non ajourées



Brises Vues textiles



Brises Vues type haies artificielles

Portails et Portillons

Suivant la configuration, l'installation d'un portillon ou d'un portail d'accès dans l'alignement de la clôture est autorisé. Il devra s'intégrer à l'esthétique globale de la clôture.

Les portails et portillons devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 1m20.

Prescriptions obligatoires

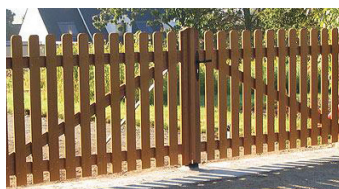
Sont **autorisées**, d'une hauteur maximale de 1m20 :



portillons bois + ou - opaques



Portail coulissant bois



Portail bois à claire-voie



Portail bois style champêtre



Portail mixte bois / alu laqué



Portail métallique laqué

Ne sont pas autorisés les aspects et matériaux suivants pour les portails et portillons:

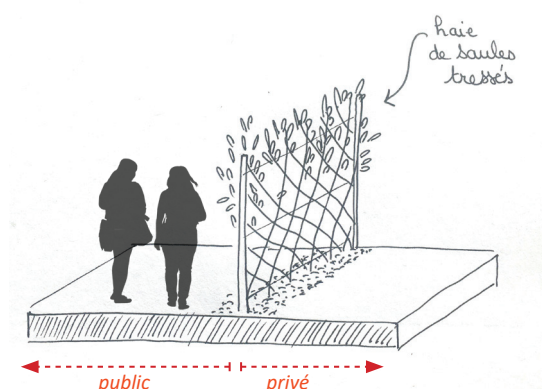
- les imitations bois,
- pastiches,
- plastiques et PVC.

Recommandations qualitatives

— Pour aller plus loin: proposition qualitative de clôtures sur limite d'emprise publique

1 - CLÔTURE «VIVANTE» EN SAULES TRESSÉS

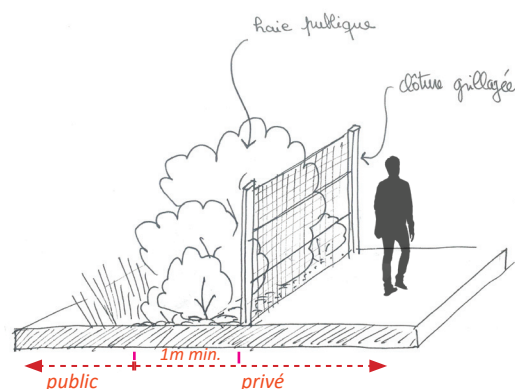
Mise en place d'une clôture composée de piquets en chataignier et de brins de saule (hauteur 1,60 m). Un paillage sera mis en place au pied de la haie tressée.



2 - CLÔTURE GRILLAGÉE

> DOUBLÉE D'UNE HAIE CHAMPÊTRE PLANTÉE SUR ESPACE PRIVÉ

Mise en place d'une clôture composée de poteaux en chataignier et d'un grillage galvanisé (hauteur 1,60m). Cette clôture sera accompagnée de la plantation d'une haie champêtre plantée dans l'espace privé sur une largeur de 1.00m **et placée au devant de la clôture grillagée**. Un paillage sera mis en place au pied des plantations. L'acquéreur devra entretenir la haie plantée sur son lot.



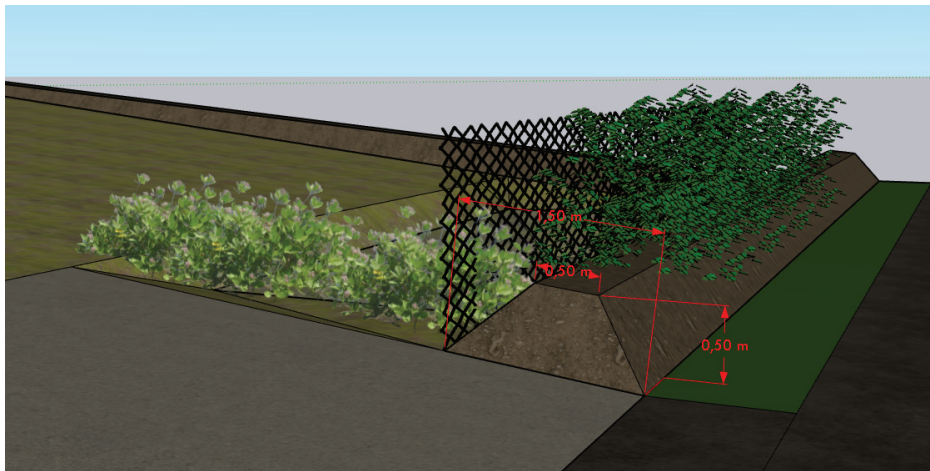
Limites parcellaires et gestion des eaux pluviales

Lots libres :

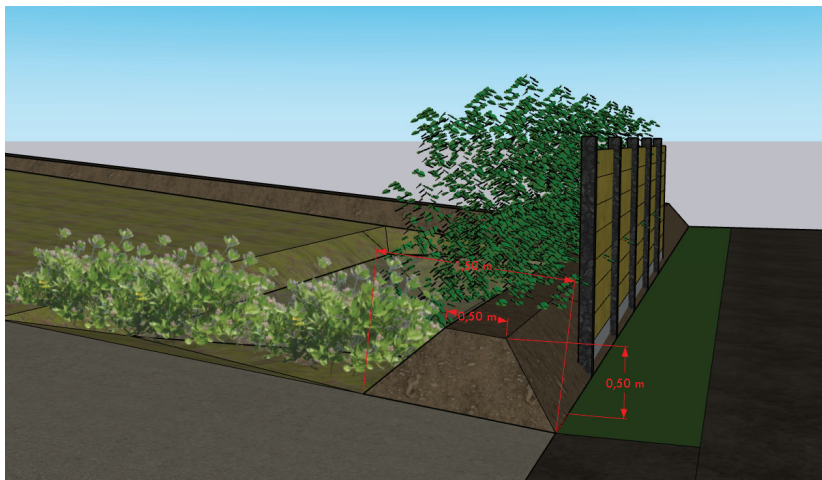
Prescriptions obligatoires

Le traitement des limites parcellaires respectera les prescriptions de maîtrise le ruissellement grâce aux merlons (cf plans PA4). Leur insertion peut différer suivant le type de clôture aménagée et se calculera suivant hauteur par rapport au TN.

- grillages simples sur poteau bois installé à 1,50m derrière le merlon



- clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie peut être installé devant, derrière ou sur le merlon



- mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, faisant obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement, il peut remplacer le merlon



Article 12 : Stationnement

Se référer au PLU en vigueur.

Prescriptions obligatoires

Cas des lots individuels 1 à 15

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

Cas de l'îlot 1 (EHPAD) et l'îlot 2 de Logements groupés

Les stationnements en sous-sol sont interdits. Une réflexion d'intégration des stationnements dans la pente de terrain est néanmoins souhaitable pour des raisons d'optimisation et de moindre impact visuel de ces éléments.

Lots libres :

Prescriptions obligatoires

Les places de stationnement sont imposées pour chaque lot individuel suivant les plans PA4.

Les espaces de stationnement privatives seront réalisés en matériaux drainants.

Deux places de stationnement privatives sont prévues en entrée de chaque lot.

Les lots 16-20, 24-27 auront leurs places de stationnement attitrées en dehors du tènement foncier de la parcelle.

L'aire de stationnement pourra être couverte par un carport ouvert. Il ne pourra pas être fermé. La structure choisie devra être soignée et s'accorder avec l'aménagement et le paysagement du quartier. La structure devra s'implanter dans les dimensions de l'aire de stationnement (500X500cm). Sa hauteur ne devra pas dépasser 2,60m à l'égout.

Les garages «en dur» devront être implantés dans la zone de constructibilité et dans la continuité des aires de stationnement aménagées en façade.

La possibilité est laissée aux acquéreurs de faire entrer la voiture dans le jardin avant jusqu'au pied de l'habitation.

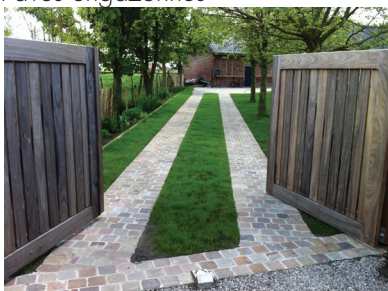
Dans ce cas, la voie d'accès sur la parcelle privative est à la charge du propriétaire et sera réalisée dans la continuité de l'aire de stationnement. Elle devra être traitée de manière qualitative afin de s'intégrer au mieux au jardin. Le recours à l'enrobé sera interdit pour cette allée. Des matériaux perméables devront être mis en œuvre pour ces allées carrossables créées dans la continuité des aires de stationnements, comme les pavés à joints engazonnés, les bandes de roulement béton, bétons drainants...



Pavés engazonnés



Dalles «Evergreen» engazonnées ou gravillonnées



Bandes de roulement pavées ou béton balayé



Allée gravillonnée

L'implantation de ces stationnements est inscrite aux plans PA4 et imposée quand elles sont en bordure de lots.

Les îlots 6B et 8C ont des stationnements détachés de la partie bâtie à prendre en compte dans le calcul.

Parkings souterrains :

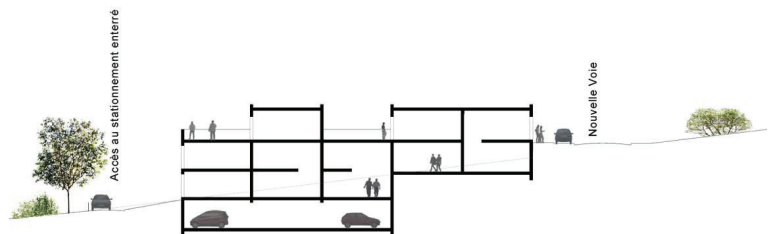
Certains îlots pourront présenter des parkings de stationnement semi enterrés.

La périphérie des rampes d'accès aux parkings souterrains sera constituée d'un garde-corps en adéquation avec l'architecture du bâtiment.

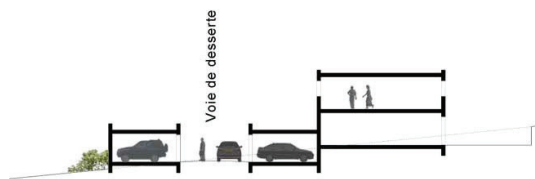
Recommandations qualitatives

Diverses principes d'implantation des stationnements peuvent être mis en place :

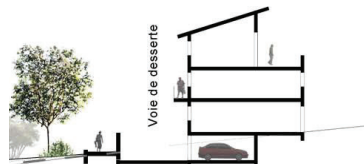
- du souterrain pour les collectifs;



- au stationnement intégré contigu;



- au stationnement intégré avec allée d'accès extérieure



Les matériaux drainants sont imposés. Des matériaux perméables devront être mis en œuvre pour les cheminements carrossables créés dans les aires de stationnements, comme les pavés à joints engazonnés, les bandes de roulement béton...



Pavés engazonnés



Dalles «Evergreen» engazonnées ou gravillonnées

Article 13 : Traitement paysager sur les parcelles privées et les limites

Se référer au PLU

Les différentes typologies de plantations détaillées ci-après font écho aux plantations de l'espace public. Mêlant plantes vivaces et graminées, elles se veulent résolument champêtres.

Les végétaux figurant dans les listes ont été choisis pour leur rusticité et l'intérêt tout au long de l'année suscité par leurs feuillages, leurs floraisons ou encore leurs rameaux décoratifs.

Le travail du sol est indispensable au bon développement racinaire des végétaux. Au préalable de toute plantation, il est indispensable de décompacter les terres sur une profondeur minimum de 40 cm et de faire un apport de compost en surface.

Le paillage est une autre étape importante de la plantation. Il permet de maintenir l'humidité et de limiter la croissance des plantes herbacées dites adventices. Il sera de type copeaux de bois. Sa décomposition participe à la fertilisation sol (apport en matière organique). Il conviendra de prévoir un rechargement annuel.

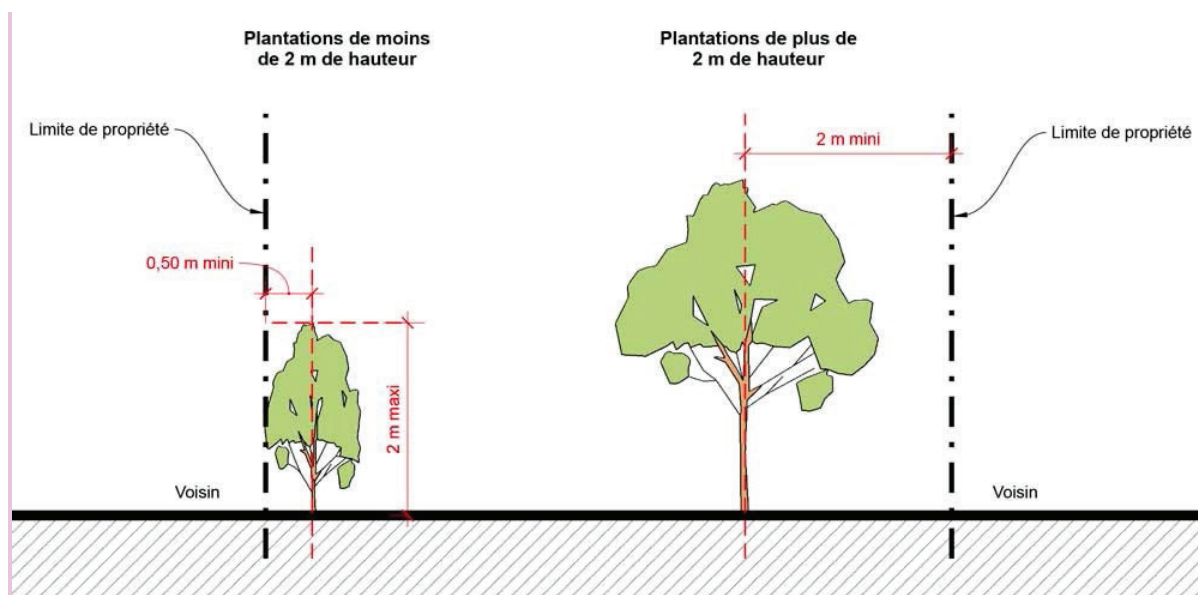
Prescriptions obligatoires

Règle des plantations en limite de propriété

La loi impose une distance minimale entre les plantations d'arbres et arbustes et la limite de propriété (art. 671 du code civil) :

- les plantations de moins de 2 m de hauteur doivent être à plus de 0,50 m de la limite de propriété
- les plantations de plus de 2 m de hauteur doivent être à plus de 2 m de la limite de propriété

plantations en limite de propriété



Une barrière anti-racines sera exigée jusqu'à 80 cm de profondeur minimum pour les plantations le long des espaces publics (proximité des réseaux).

Qualités des haies

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

En haie, une palette associant diverses variétés d'arbustes et offrant de nombreuses configurations décoratives, est préconisée (2/3 d'espèces caduques, 1/3 persistantes). Les plantes grimpantes animant ou masquant des clôtures en place représentent également une solution intéressante.

Recommandations qualitatives

Exemples de composition des haies – liste non exhaustive

1* Ourlets bocagers et haies bocagères

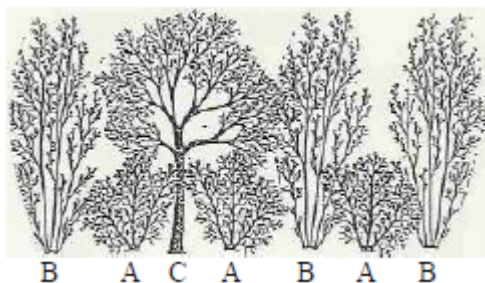
Principe de plantation :

Espacement entre 2 plants : 1 m

A / buissonnant

B / arbuste moyen

C/ arbre (si place suffisante)



Exemples A : Amélanchier, Noisetier, Viorne lantane, Cornouiller sanguin, Bourdaine, Prunellier, Fusain d'Europe

Exemples B : Prunier sauvage, Sorbier des oiseaux, Sureau, Erable champêtre, Alisier blanc, Poirier sauvage

Exemples C (environ 10m entre chaque arbre) : Erable, Frêne, Merisier, Tilleul, Chêne, Châtaignie

2* Haie de taille moyenne env.2m

D'aspect champêtre, la haie sera composée de végétaux ornementaux pour maîtriser la hauteur.

Caduc (proportion 2/3) : Spirée japonaise / Spirée billardii / Seringat des jardins / Physocarpus opulifolius / Saule pourpre ou romarin / Amélanchier en épis / Viorne obier 'compactum'



Persistant (proportion 1/3) : Abélia de Chine / Troène commun Atrévirens / Myrte commune



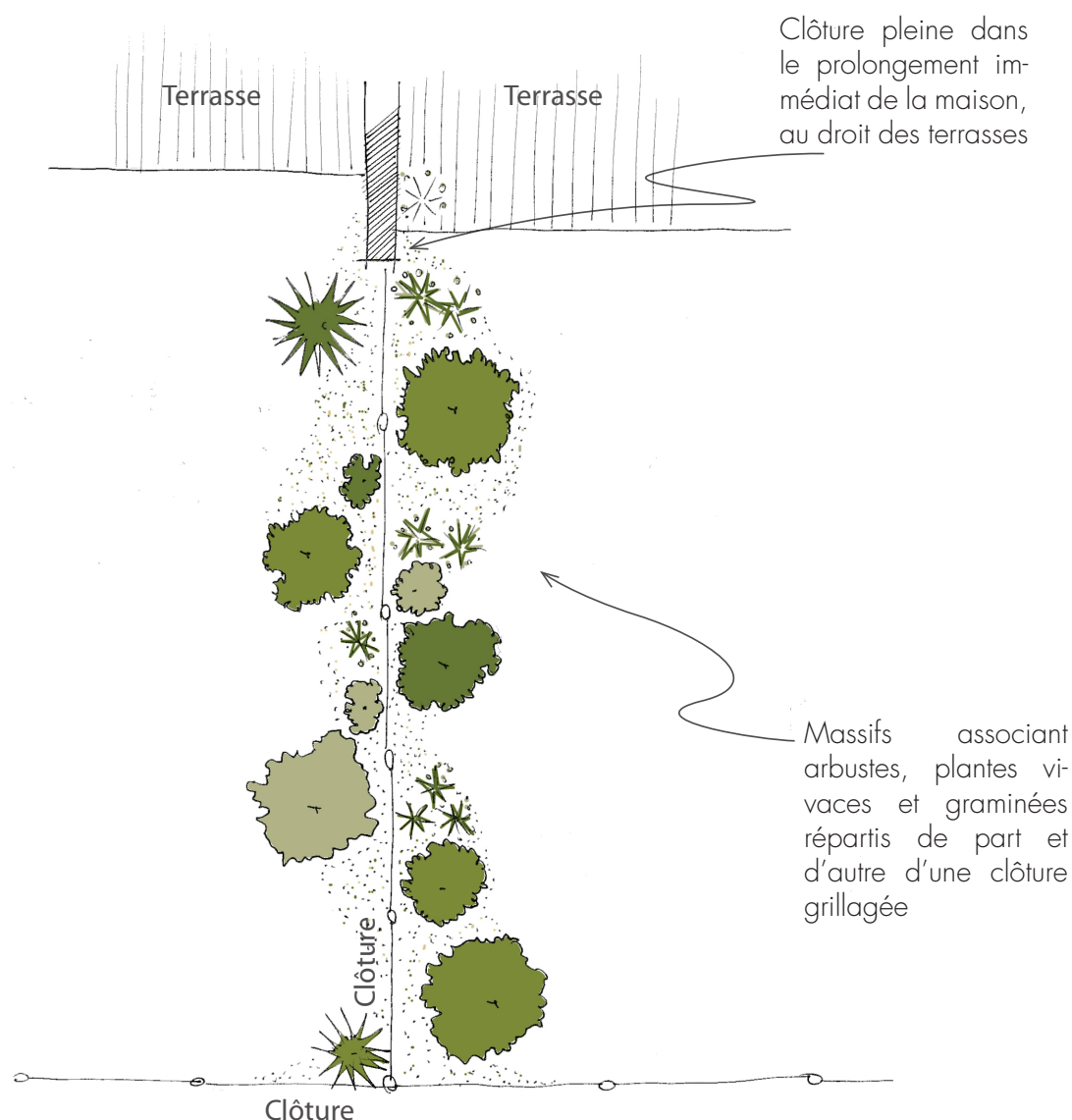
> EXEMPLE DE «FILTRE VERT» EN LIMITE SÉPARATIVE ENTRE LES LOTS

Les recommandations qui suivent visent à estomper le caractère longiligne des parcelles, induit par la réduction des tailles de terrain où des linéaires de haies sont plantés systématiquement de part et d'autre des clôtures séparatives.

Il est ainsi proposé la mise en place d'un «filtre vert» ondulant de part et d'autre de la limite parcellaire.

De ce jeu d'ondulations naissent les contours de sous-espaces qui, combinés les uns aux autres, serviront de base à la composition du futur jardin.

Illustration du principe de «filtre vert»



Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Sans Objet

Pour les îlots 1 et 2 ainsi que les lots individuels 1 à 15, les sous-sols sont interdits.

Article 15: Ordures Ménagères

Lots individuels :

- Le stockage des bacs se fera sur la parcelle ;
- La présentation des bacs se fera la veille de la collecte au point de regroupement défini ci-après ;
- Le rangement des bacs se fera au plus vite une fois la collecte effectuée.

LOCALISATION DES POINTS DE REGROUPEMENT



Lots type collectif, intermédiaire et séniors :

Les aménageurs/promoteurs des lots type collectif, intermédiaire et séniors doivent mettre à disposition des occupants des locaux spéciaux, clos et ventilés pour leurs ordures ménagères à l'intérieur de la parcelle suivant le cahier des charges de l'autorité compétente (Lorient Agglomération – Pôle ingénierie et gestion technique – Direction gestion & valorisation des Déchets).

Tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.