

Maîtrise d'ouvrage :

CACL AMENAGEMENT FONCIER

26, rue de la Godde
45800 SAINT JEAN DE BRAYE

Tel : – Fax :

Lotissement « La Forge 2 »

A LOURY

PA10a – PROJET DE REGLEMENT DU LOTISSEMENT

	21/03/2016		
	12/01/2016		
	date	indice	modifications

Maîtrise d'œuvre :



INCA SARL

Maître d'œuvre VRD

9 rue du Clos des Venelles

Parc d'activités Orléans Charbonnière

45800 SAINT JEAN DE BRAYE

Tél. : 02.38.88.37.10 / Fax 02.38.43.65.89

E-mail : secretariat@inca-ing.fr

SOMMAIRE

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES et RAPPELS

ARTICLE 1: OBJET du REGLEMENT et CHAMPS d'APPLICATION

ARTICLE 2: DESTINATION des LOTS

ARTICLE 3: COMPOSITION du REGLEMENT et APPLICATION

TITRE II

MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

ARTICLE 2: OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL

ARTICLE 3: ACCES et VOIRIES

ARTICLE 4: DESSERTE par les RESEAUX

ARTICLE 5: CARACTERISTIQUES des TERRAINS

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

ARTICLE 7 IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 9: EMPRISE au SOL

ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS

ARTICLE 12: STATIONNEMENT

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

SECTION III • POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14: COEFFICIENT d'OCCUPATION du SOL

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES et RAPPELS

ARTICLE 1: OBJET du REGLEMENT et CHAMPS d'APPLICATION

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

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

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

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

ARTICLE 2: DESTINATION des LOTS

Le lotissement comprend 40 lots numérotés de 1 à 40

Ces lots sont destinés à la construction d'habitations mono familiales.

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).

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 POS opposable.

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

Outre les occupations et utilisations du sol rappelées admises au titre du POS 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 POS 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 POS 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 POS 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).

ARTICLE 4: DESSERTE par les RESEAUX

4-0 Application du présent règlement et dispositions générales

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

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

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

Ceux-ci seront réalisés à ses frais et charges.

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

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

4-2-2 Eaux pluviales

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

4-3 Desserte électrique, télécommunications et réseaux divers

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

ARTICLE 5: CARACTERISTIQUES des TERRAINS

5-0 Application du présent règlement et dispositions générales

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du POS 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 604 et 811 m², avec une moyenne pour, l'ensemble de l'ordre de 675 m² environ.

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 POS 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 la direction imposée et figurant sur le règlement graphique (PA 10b).
- Les façades principales se situent à l'intérieur de la zone d'implantation (PA 10b).

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 POS opposable.

7-1 Dispositions applicables aux lots

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

- Les constructions principales et annexes devront être implantées sur une limite séparative au minimum. L'implantation sur les deux limites séparatives est possible si le périmètre d'implantation le permet,
 - Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, tout point de celle-ci doit avoir une marge de recul 3 mètres au minimum.
- Le choix du bâtiment à implanter en limite séparative, construction principale ou annexe, reste au constructeur.

Seul le lot n°33 a une obligation de construire en retrait de ses limites séparatives comme indiqué sur le plan du règlement graphique PA 10b.

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 POS opposable.

8 1 Dispositions applicables aux lots

Les constructions annexes telles que garage, chaufferie, buanderie, cellier, atelier, etc. ne comportant aucune pièce d'habitation, seront de préférence intégrées dans les constructions principales ou accolées à celles-ci. La ligne de faitage 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.

ARTICLE 9: EMPRISE au SOL

9-0 Application du présent règlement

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

ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS

10-0 Application du présent règlement

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

10 1 Dispositions applicables aux lots

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

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

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

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

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS

11-0 Application du présent règlement

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

11 1 Prescriptions générales

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

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

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal avec des matériaux dont les teintes rappellent celles de celui-ci.

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 35°

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour les bâtiments annexes de petite dimension isolés ou adossés à un mur du bâtiment principal, où une seule pente (jusqu'à 20° minimum) est possible,
- lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pentes, une pente inférieure est également possible, ainsi que la toiture terrasse si elle ne représente pas plus de 20 % de la superficie couverte,
- 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 croupes sont interdites, sauf pour les lucarnes.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton brun rouge, soit de l'ardoise, soit en matériaux similaires présentant le même aspect général.

Les couleurs rouge vif et brun foncé sont interdites.

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

Toutefois :

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

Pour les constructions principales la ligne principale du faîtage sera conforme à l'orientation définie par le plan du règlement graphique (cf. pièce PA 10b).

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

11-2-2 Percements

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en pignon,

Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, droites (à bâtière ou à fronton), à croupe (à capucine),
Soit des châssis de toit contenus dans le plan des versants, dont les proportions resteront discrètes, en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.

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 relevés de toitures, dits "chien assis", et les outeaux sont interdits.

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

11-3 Façades

Pour les façades, les prescriptions applicables sont celles définies par le règlement du POS opposable, 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 :

- les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...),
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc. ...),
- les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...),
- les 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 : projeté à grain très fin ; gratté ; gratté-grésé ou taloché.

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

Leur couleur sera sélectionnée parmi les teintes ci-après

- beige clair,
- ocre clair.

Le blanc pur et le blanc cassé sont interdits.

L'aspect de finition et la couleur des enduits de façade seront sélectionnés parmi la palette définie dans l'annexe "illustrations et recommandations" (Cf. fin du présent document).

11-3-2 Percements et menuiseries

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

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

Une proportion différente peut être admise :

- pour les portes de garage,

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

L'utilisation de fenêtres carrées 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 linteaux des portes et fenêtres devront être droits.

Les volets seront :

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

Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la maçonnerie et leurs coffres non visible de 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 clair,
- pour les portes, portails et volets :
 - o blanc cassé à gris clair,
 - o gris bleu et gris vert,
 - o vert foncé.

Les vernis et lasures clairs sont interdits.

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.

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

11-4 Abris de jardins

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

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

11-5 Clôtures

Pour les clôtures les prescriptions ci-après se substituent à celles définies par le règlement du POS opposable.

Sont interdits :

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

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

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

Ils seront réalisés soit en bois, soit en métal et teints :

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

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

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

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),

Les clôtures sur rue et espaces publics, ainsi qu'éventuellement celles sur les limites séparatives seront réalisées selon les prescriptions du plan du règlement graphique (cf. pièce PA 10b) et les dispositions contenues dans l'annexe "Illustrations et recommandations"(cf. fin du présent document).

Elles seront constituées :

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

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

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

Les portillons à l'arrière des lots sont interdits.

11-6 Traitement des abords

Pour le traitement des abords les prescriptions applicables sont celles définies par le règlement du POS opposable, 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, prévus conformément aux dispositions des articles 3 et 12 du présent règlement, définis au plan du règlement graphique (Cf. pièce PA 10b) devront être aménagés par l'acquéreur lors de la réalisation de la clôture.

11-7 Dispositions diverses

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

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

ARTICLE 12: STATIONNEMENT

12-0 Application du présent règlement

Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du POS 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).

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 POS opposable.

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

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

Une haie sera plantée par l'aménageur à l'arrière des lots 12 à 20 en bordure de noue, conformément au plan du règlement graphique (cf. pièce 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 noue et de la haie.

Les lots 31 et 34, les acquéreurs n'auront pas l'obligation de planter une haie en limite avec l'espace public et le cheminement piéton conformément au plan de composition (cf. pièce PA4).

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).

SECTION III • POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

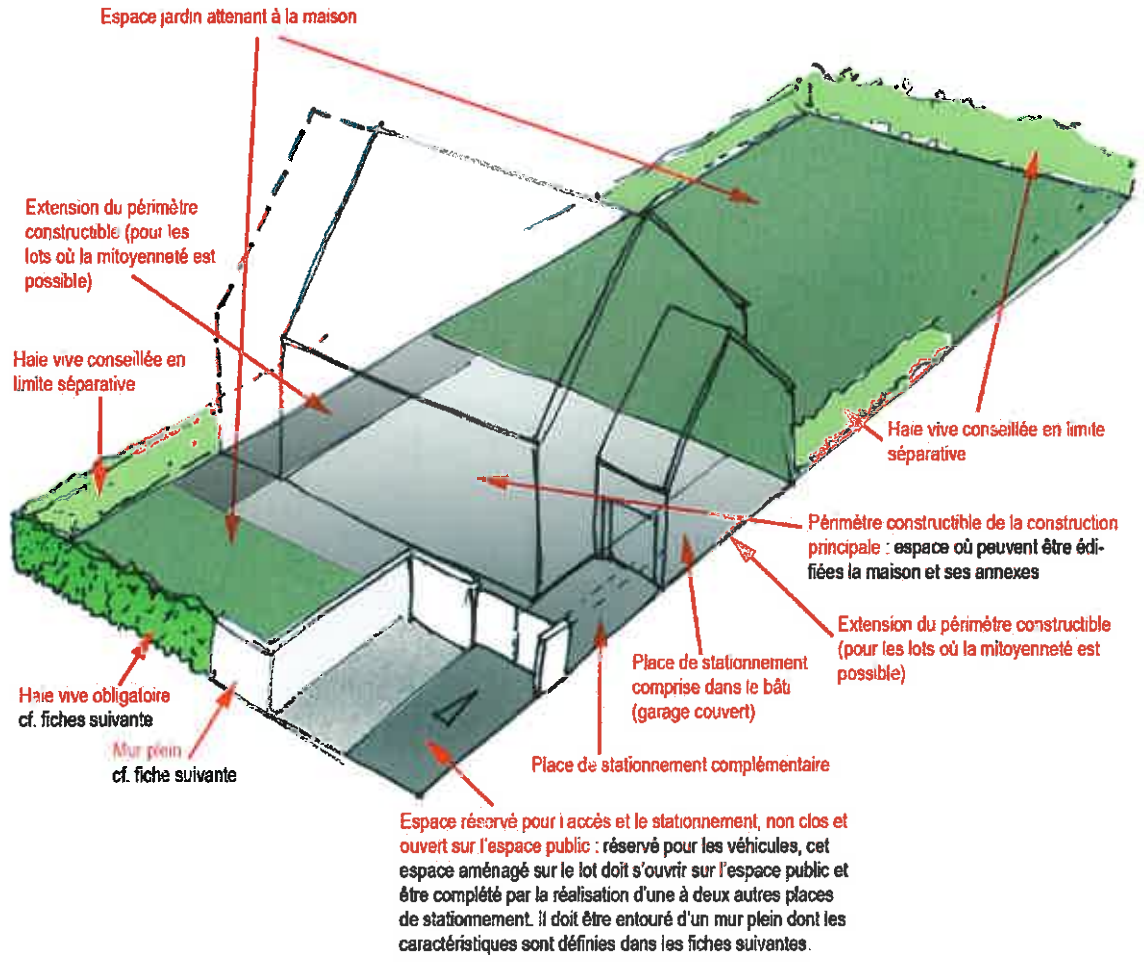
ARTICLE 14: COEFFICIENT d'OCCUPATION du SOL

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

ANNEXE
ILLUSTRATIONS ET RECOMMANDATIONS

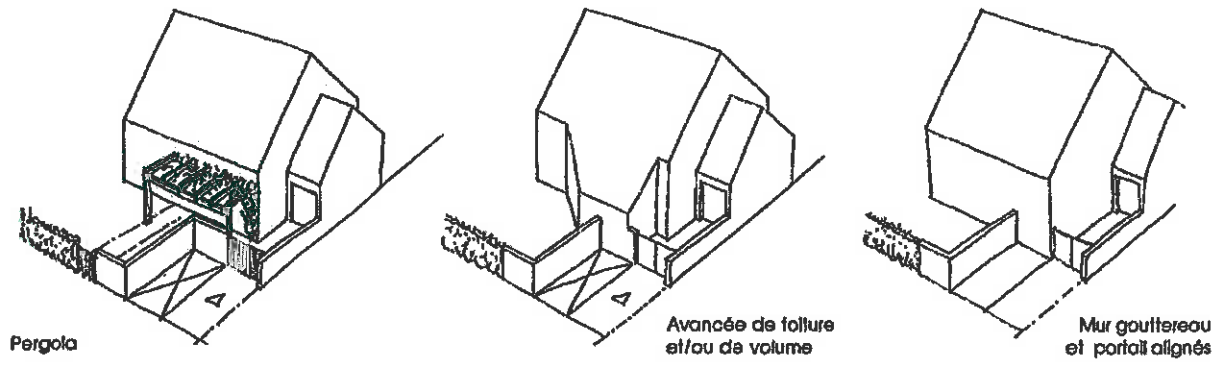
Implantation des constructions et traitement des abords	1
--	----------

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



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

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



Accès véhicules – stationnement et clôtures

2.1

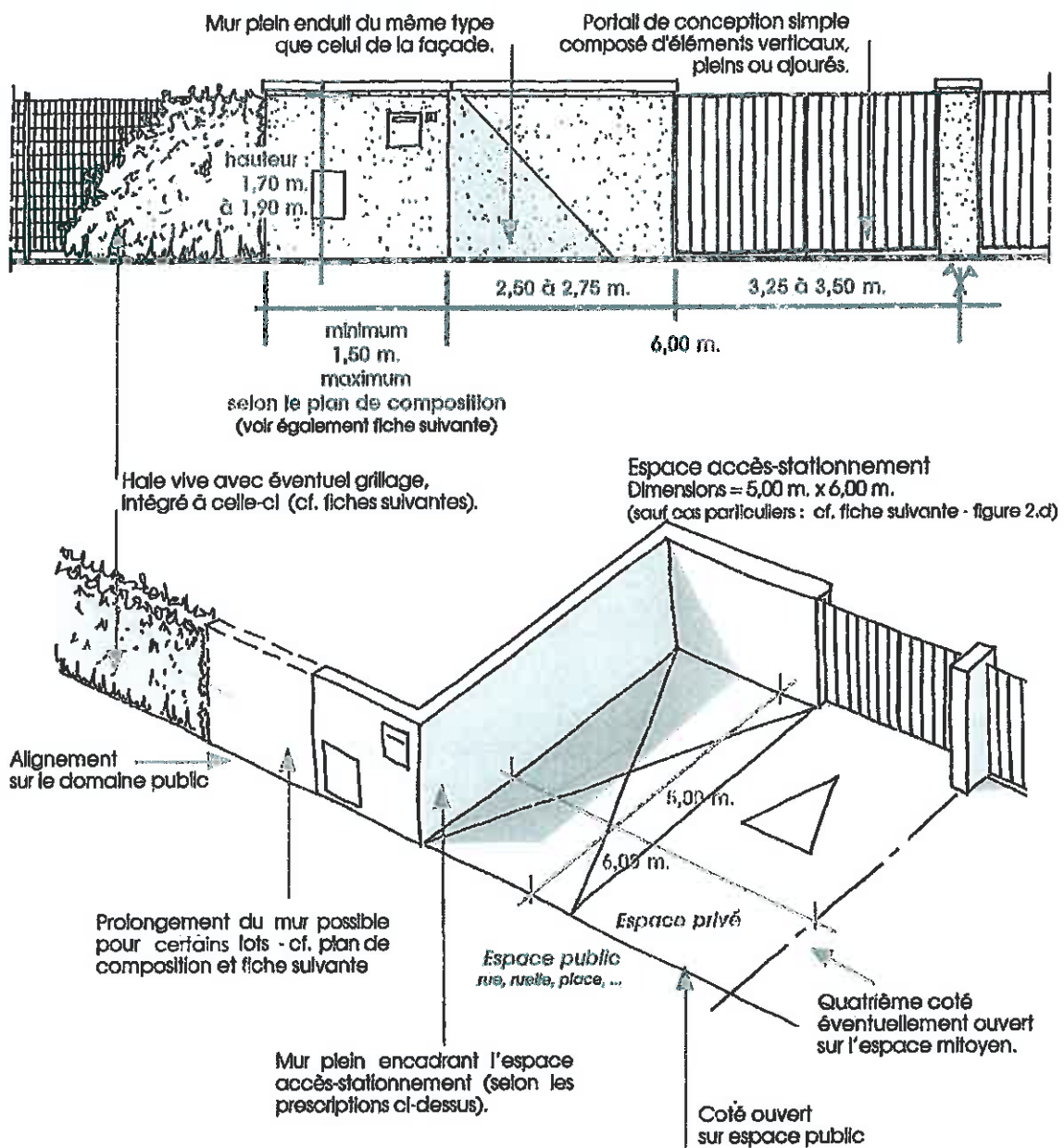
Les clôtures seront implantées à l'alignement et principalement composées de haies vives (articles 11 et 13 du règlement).

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

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

Composition de la clôture

(principes généraux, voir déclinaisons possibles fiche suivante)

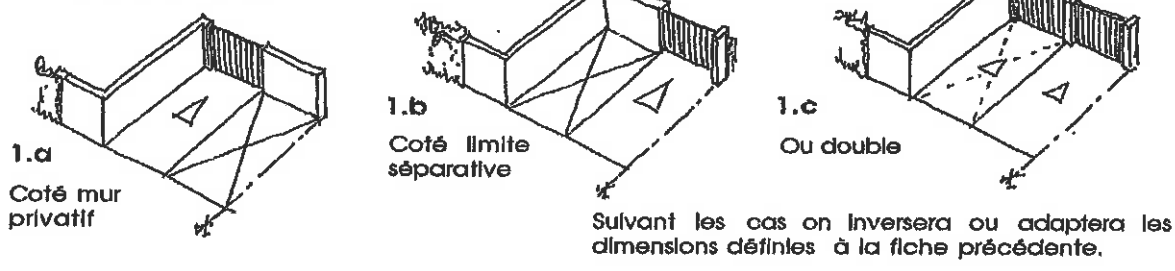


Selon la position du lot et sa configuration, l'espace accès-stationnement et la clôture peuvent avoir des caractéristiques légèrement différentes du principe général décrit dans la fiche précédente.

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

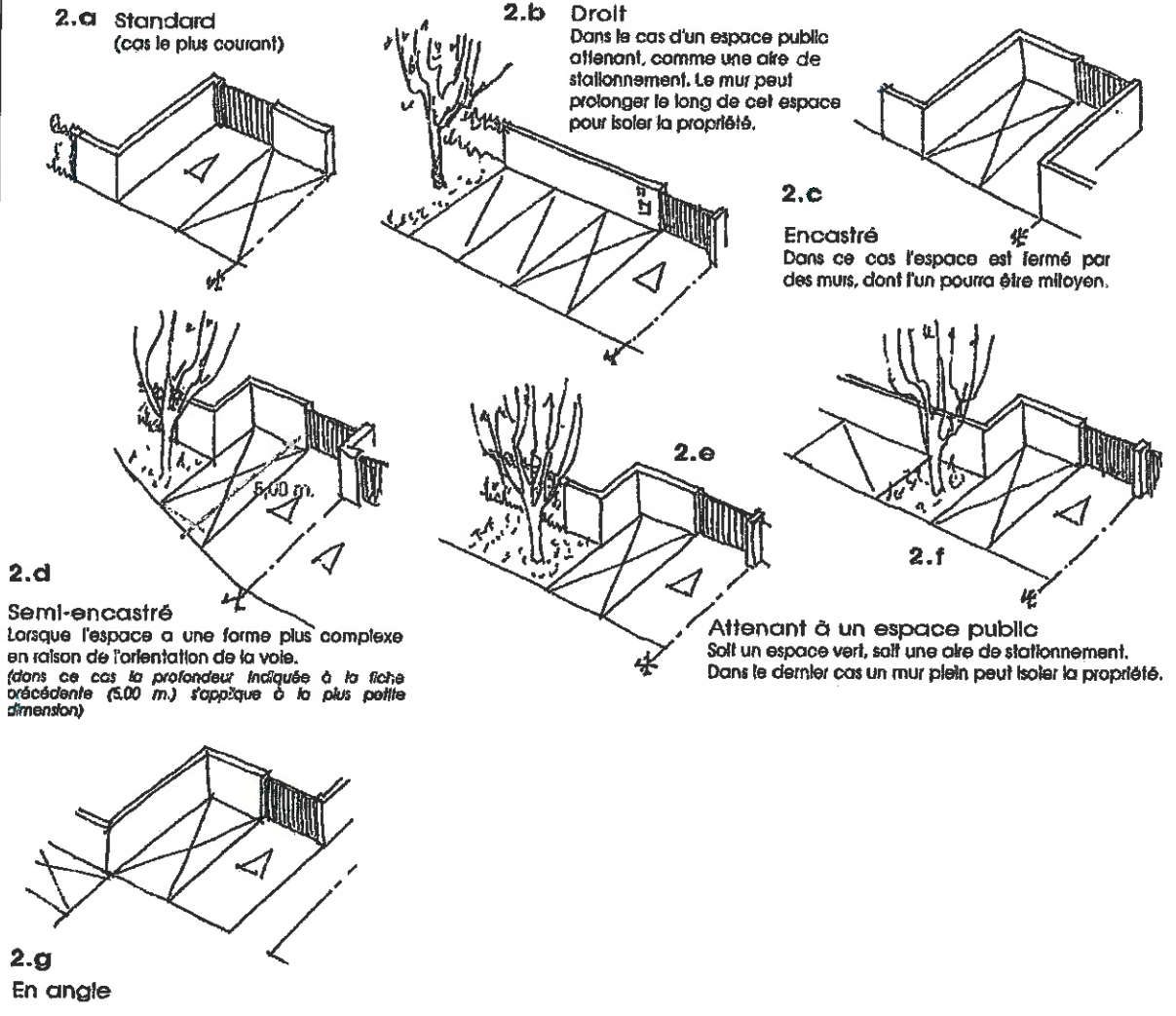
1° Position du portail

Le portail peut être :



2° Configuration de l'espace

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

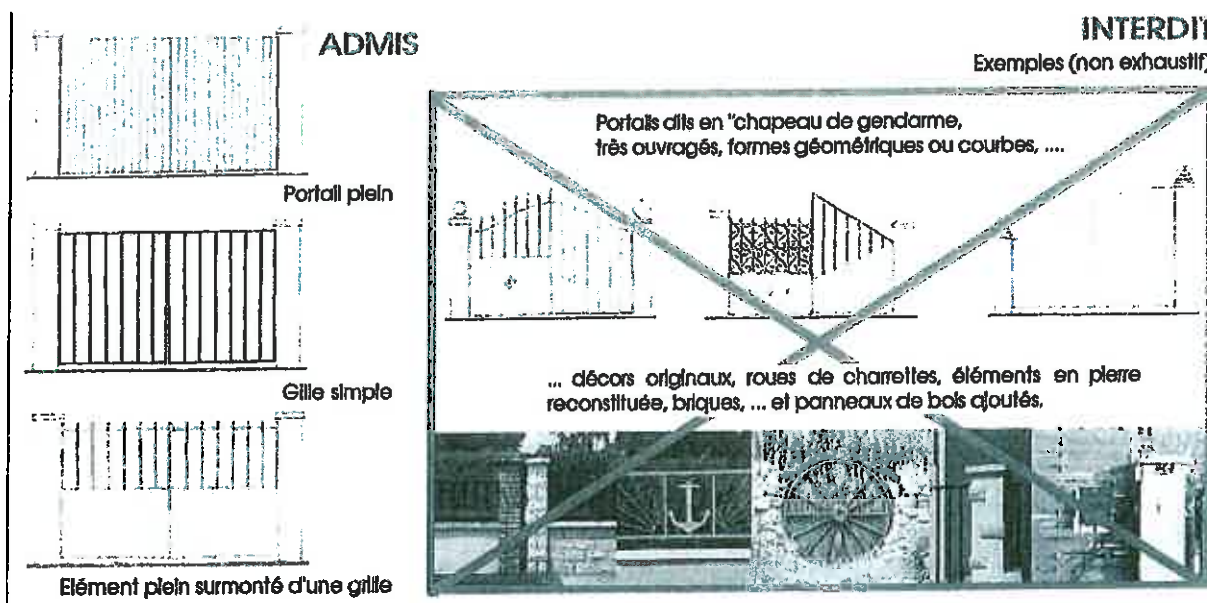


Clôtures, entrée des lots, portails et portillons

2.3

3. Illustration de la forme des portails et portillons

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



4. Illustration des couleurs des portails et portillons

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



Lotissement « La forge 2 »	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Illustrations - recommandations	Annexe
Clôtures végétales		3.1

1. Rappel des prescriptions

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

Celles-ci seront réalisées :

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

A proscrire absolument

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

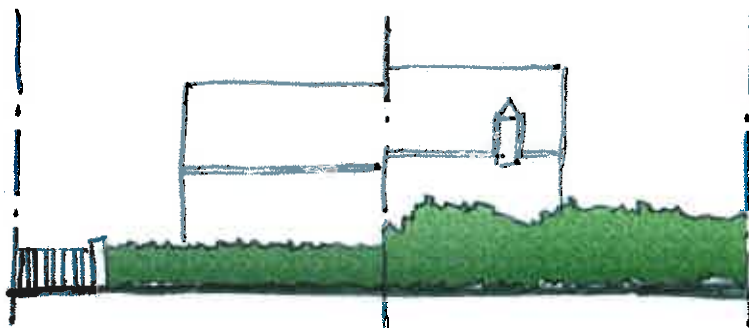


On retiendra les haies champêtres qui animent le paysage et dont les couleurs varient avec les saisons

Voir les 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

Lotissement « La forge 2 »	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Illustrations - recommandations	Annexe
Clôtures végétales		3.2

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 avellana</i>	Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Troène	<i>Ligustrum atrovirens</i>	Osmanthe	<i>Osmanthus hetrephyllus</i> "variegatus"
Laurier du Portugal	<i>Prunus lusitana</i>	Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</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	

