

SCCV CL LES 2 ETANGS

Lotissement
« Les Jardins du Cougnou »

Ménestreau-en-Villette

PA10a – PROJET DE REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maîtrise d'œuvre :

Géomètre : SCP PERRONNET-LUCAS

BET environnement : IEA 45

03/03/2022	B	Hauteur et mesures de protection de l'environnement
02/08/2021	A	Edition Initiale
date	indice	modifications

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

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1-0 Application du présent règlement

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

ARTICLE 2 : INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

CHAPITRE II • CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1-0 Application du présent règlement

1-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1-4 Hauteur des constructions maxi/mini

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-0 Application du présent règlement et prescriptions générales

2-1 Toitures

2-2 Façades

2-3 Clôtures

2-4 Divers

3-0 Application du présent règlement

3-1 principe général sur le traitement des espaces libres

3-2 Obligation de planter : règles particulières au présent lotissement

3-3 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs : règles particulières au présent lotissement

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

4-0 Application du présent règlement

4-1 prescriptions générales

ARTICLE 5 : MESURES DE PROTECTION ET DE SUIVI DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE III– EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3-0 Application du présent règlement

3-1 Prescriptions particulières

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

2-0 Application du présent règlement et dispositions générales

2-1 Alimentation en eau potable

2-2 Assainissement

2-3 Desserte électrique, télécommunications et réseaux divers

ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

3-0 Application du présent règlement et dispositions générales

3-1 Caractéristiques des lots

ANNEXES

ANNEXES

_Toc97222501

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 23 lots à bâtir numérotés de 1 à 23.

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

ARTICLE 3 : COMPOSITION du REGLEMENT et APPLICATION

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

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

TITRE II MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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 :

1. Les constructions et installations destinées à l'habitation, ainsi que leurs annexes.

ARTICLE 2 : INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

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.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II • CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1-0 Application du présent règlement

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

1-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions principales ainsi que les annexes seront réalisées de sorte que :

- les constructions soient édifiées parallèlement à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voirie.
- Respectent les polygones d'implantation notifiés au plan de composition du Permis d'Aménager (pièces PA.4 et PA.10b).
- N'empiètent pas sur l'emprise de la place du midi d'une dimension de 6m de large par 5m de profondeur indiquée sur le plan de composition du Permis d'Aménager (pièces PA.4 et PA.10b).

1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

1. Les constructions principales et annexes pourront être implantées sur une limite séparative.
2. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, tout point de celle-ci doit avoir une marge de recul de 2 mètres (ou 1m s'il s'agit d'une annexe indépendante de la construction principale)

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes telles que garage, chaufferie, buanderie, cellier, atelier, abris de jardin, etc. ne comportant aucune pièce d'habitation, seront intégrées dans les constructions principales ou

accolées à celles-ci. La ligne de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à celle de la construction principale.

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

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

1-4 Hauteur des constructions maxi/mini

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) **à l'égout du toit.**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, soit 2 niveaux plus combles. En cas de construction en toiture terrasse, la hauteur n'excèdera pas 8 mètres.

Dans tous les cas, on prendra en compte la hauteur des constructions environnantes.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-0 Application du présent règlement et prescriptions générales

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

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.

2-1 Toitures

2-1-1 Mode de couverture des toitures – Volumes et matériaux

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

Les toitures des constructions seront à deux versants principaux et la pente sera d'au moins 30° pour au moins un versant (sauf abris de jardin). Les toitures ne peuvent être peintes.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

1. Construction toit terrasse

2. Lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pentes, une pente inférieure est également possible, ainsi que la toiture terrasse
3. 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 couleurs vives sont interdites.

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

Sont recommandés :

- La tuile mécanique grand moule, en terre cuite losangée ou à côte, de teinte brun/rouge
- La tuile plate ou d'aspect plat
- L'ardoise en pose droite
- La toiture terrasse

Toutefois :

1. 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.

2-1-2 Mode de couverture des annexes

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier
- Les constructions annexes indépendantes implantées à moins de 12 m de l'alignement,
- Doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, dont la surface est égale ou supérieure à 30 m² doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

2-1-3 Ouvertures en toiture : lucarnes et châssis de toit

L'éclairage des combles sera assuré :

1. Soit par des ouvertures en pignon,
2. Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, droites (à bâtière ou à fronton), à croupe (à capucine),

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

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

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

2-2 Façades

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

2-2-1 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 autorisées en façades, les bandes contrastantes ou éléments contrastants de couleurs gris clair à gris moyen.

Sont autorisés :

- Les matériaux naturels restant apparents : bois, briques, pierres locales
- Matériaux recouverts d'un bardage en bois ou ayant l'aspect du bois
- Matériaux enduits

Sont interdits :

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

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

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

Leur couleur sera sélectionnée parmi les teintes claires ci-après :

1. Beige clair
2. Ocre clair

3. Blanc Cassé à sable de Loire

Le blanc pur est interdit.

2-2-2 Percements et menuiseries

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

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

Les volets seront :

1. Soit, pleins en planches verticales, avec ou sans écharpes,
2. Soit, persiennes - en totalité ou en partie.

Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la maçonnerie et leurs coffres non visibles 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, détaillées en annexe :

2. Pour les fenêtres : blanc à gris anthracite, rouge à bordeaux
3. 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.

2-3 Clôtures

L'intégralité des lots devront être clôturés.

Les lots 6 à 17 seront livrés clôturés et végétalisés en fond de parcelles, conformément aux plans de vente. L'entretien sera à la charge des acquéreurs.

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

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

Portails et portillons :

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 ;

Clôtures sur rue et limites séparatives :

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

Toutefois, des prescriptions particulières sont prévues :

- Pour l'accès et le stationnement des véhicules, conformément aux dispositions des articles 2 et 4 du présent règlement et de l'annexe "illustrations et recommandations" (cf. fin du présent document),

Les clôtures sur rue et espaces publics, ainsi que 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).

Les clôtures sur rue et limites séparatives ne devront pas dépasser 1.80 mètres en limite de la voie publique, elles seront constituées :

- Soit d'un muret maçonné de 60 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille ou composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux ajourés (cf. annexes).
- Soit d'un mur plein réalisé en brique ou maçonné et enduit de la même façon que les murs de la construction principale, avec un couronnement en briques ou en tuiles.
- Soit par un grillage avec une haie
 - Ponctuellement par un mur plein notamment pour l'encadrement des places du midi, d'une hauteur de 1,50 mètres, édifié tant pour la nature des matériaux que pour leur couleur selon les prescriptions ci-dessus, en matière d'aspect des façades.

Maçonneries :

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

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

Pour l'ensemble des clôtures, 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.
- Les portillons à l'arrière des lots sont interdits, sauf avis contraire de la Mairie.

2-4 Divers

2-4-1 Abris de jardins

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

1. La pente de toiture pourra être inférieure à celles définies ci-dessus conformément au point 2-1-2,
2. Les façades pourront être constituées :
 - e. De bois naturel d'aspect foncé,
 - f. De bardages (métalliques) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mât.

2-4-2 Traitement des abords

Pour le traitement des abords les prescriptions applicables sont celles définies par le règlement du PLU 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 seront livrés en revêtement calcaire.

Les places dites de midi, prévues conformément aux dispositions des articles 2 et 4 du présent règlement, définis au plan du règlement graphique (Cf. pièce PA 10b) seront réalisées dans les revêtements suivants :

- Enrobé
- Béton désactivé
- Pavage en pierre naturelle
- Revêtement calcaire stabilisé

2-4-3 Panneaux Solaires

Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

2-4-4 Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3-0 Application du présent règlement

Se conformer aux prescriptions du PLU opposable en vigueur.

3-1 principe général sur le traitement des espaces libres

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins **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)

3-2 Obligation de planter : règles particulières au présent lotissement

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

Une haie végétale sera plantée par le lotisseur en complément des clôtures posées sur les limites de lot faisant office de limite périphérique du lotissement, objet des présentes, conformément au plan du règlement graphique (cf. pièce PA4-PA 10b) et suivant la palette végétale définie par l'annexe « Illustrations et recommandations » (cf. fin du présent document). L'acquéreur aura à sa charge l'entretien de la haie.

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

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

Nombre Arbre à planter :

- Un arbre pour tout terrain supérieur à 500 m²

3-3 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs : règles particulières au présent lotissement

L'usage et l'entretien des espaces verts sera confié au bon soin des colotis et de l'association syndicale libre créée pour la gestion des espaces communs privés de la copropriété.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

4-0 Application du présent règlement

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

4-1 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.

Toute construction nouvelle à destination d'habitation devra disposer de 2 places de stationnements au moins.

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. Le portail devra être installé en recul de 5 mètres de l'entrée du lot sauf à ce que le garage soit construit dans la continuité de la place du midi.

Les aires d'accès et le stationnement des véhicules seront livrés en revêtement calcaire.

Les places dites de midi, prévues conformément aux dispositions des articles 2 et 4 du présent règlement, définis au plan du règlement graphique (Cf. pièce PA 10b) seront réalisées dans les revêtements suivants :

- Enrobé
- Béton désactivé
- Pavage en pierre naturelle
- Revêtement calcaire stabilisé

ARTICLE 5 : MESURES DE PROTECTION ET DE SUIVI DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre du dossier de Déclaration au titre de la Loi sur l'eau et les milieux humides, des diagnostics ont été réalisés sur le site.

Nous avons identifié 3 mesures en accord avec le Bureau d'étude environnements afin de préserver la qualité du site :

- MR 4 : Protection de la station d'Orchis pyramidal
- MC 1 : Compensation zone humide par la mise en place de noues et d'un bassin écologique
- MA 3 : Suivi écologique des aménagements.

Ces mesures nécessiteront la consultation du Bureau d'études Environnement IEA 45 ou tout autre agence compétente en la matière.

Les mesures sont détaillées en annexe.

CHAPITRE III– EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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).

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

2-0 Application du présent règlement et dispositions générales

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

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

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

Ceux-ci seront réalisés à ses frais et charges.

2-1 Alimentation en eau potable

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

2-2 Assainissement

2-2-1 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.

2-2-2 Eaux pluviales

Les eaux émanant des toitures, terrasses et autres surfaces imperméabilisées seront recueillies devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le regard privatif d'assainissement mis en place par l'aménageur pour chacun des lots.

2-3 Desserte électrique, télécommunications et réseaux divers

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

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

ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

3-0 Application du présent règlement et dispositions générales

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

3-1 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, entre environ 500m² et 669m².

ANNEXES

ILLUSTRATIONS ET RECOMMANDATIONS

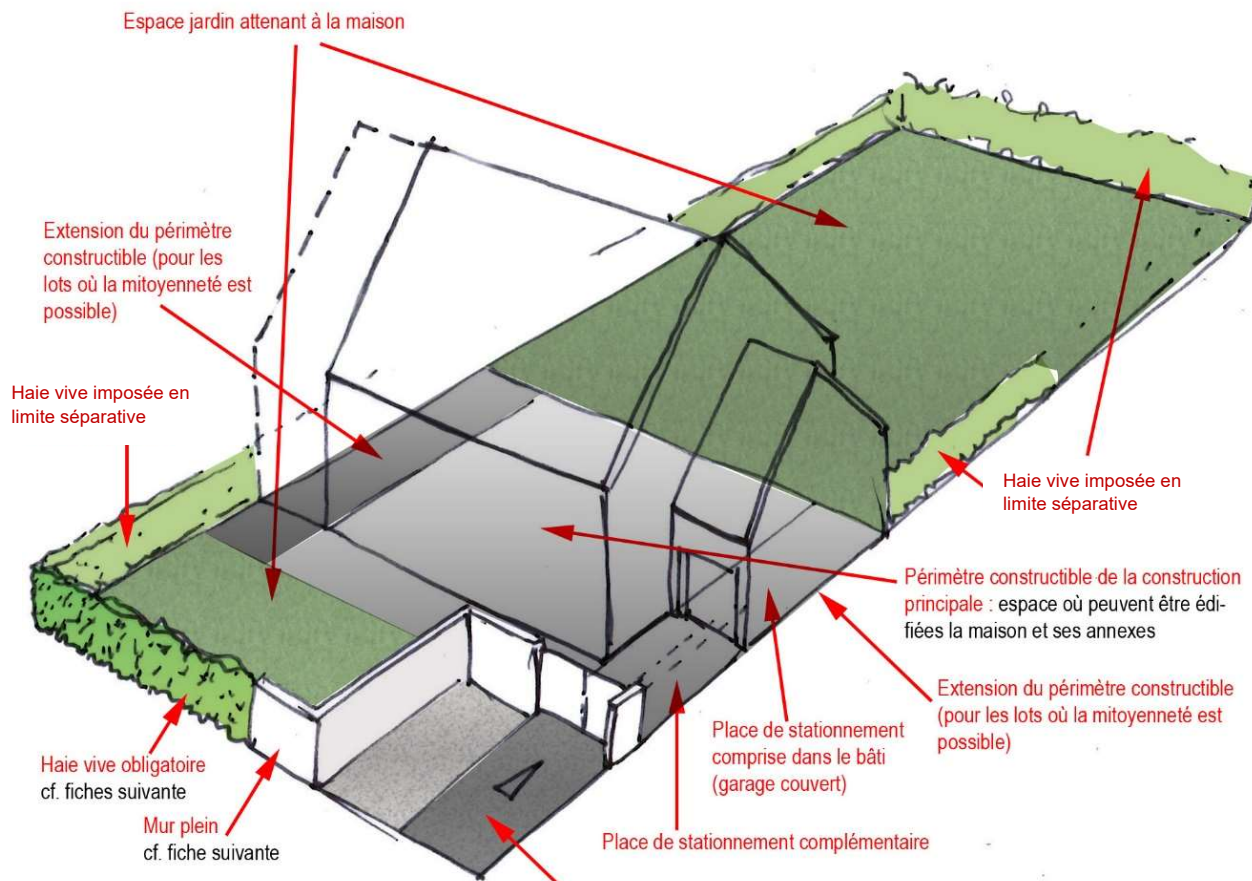
- 1- Implantation des constructions et traitement des abords
- 2.1- Accès véhicules – stationnement et clôtures
- 2.2 - Accès véhicules – stationnement et clôtures
- 2.3 - Clôtures, entrée des lots, portails et portillons
- 3 - Clôtures végétales
- 4- Mesures de protection et de suivi de l'environnement

ANNEXES

Implantation des constructions et traitement des abords

1

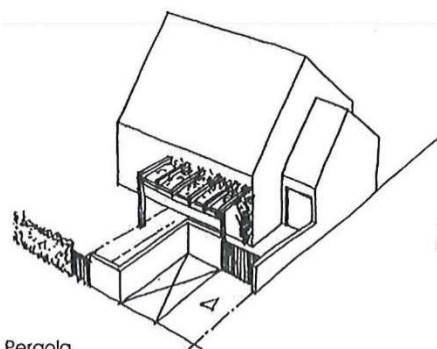
Le plan de composition et d'implantation prévoit plusieurs espaces sur les lots selon leur affectation possible, qui est définie par le présent règlement (voir texte règlement) et complété par cet annexe.



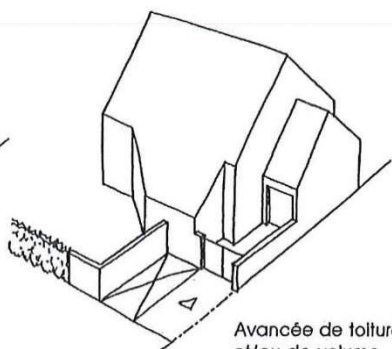
Espace réservé pour l'accès et le stationnement, non clos et ouvert sur l'espace public : réservé pour les véhicules, cet espace aménagé sur le lot doit s'ouvrir sur l'espace public et être complété par la réalisation d'une à deux autres places de stationnement. Il doit être entouré d'un mur plein dont les caractéristiques sont définies dans les fiches suivantes.

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.

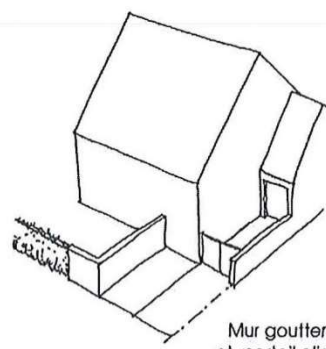
Exemple de liaison architecturale entre la construction et le mur de clôture de l'espace accès stationnement (non exhaustive)



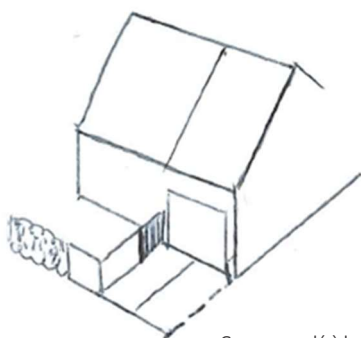
Pergola



Avancée de toiture et/ou de volume



Mur gouttereau et portail alignés



Garage accolé à la place du midi et portillon d'accès à la parcelle

Illustrations – recommandations

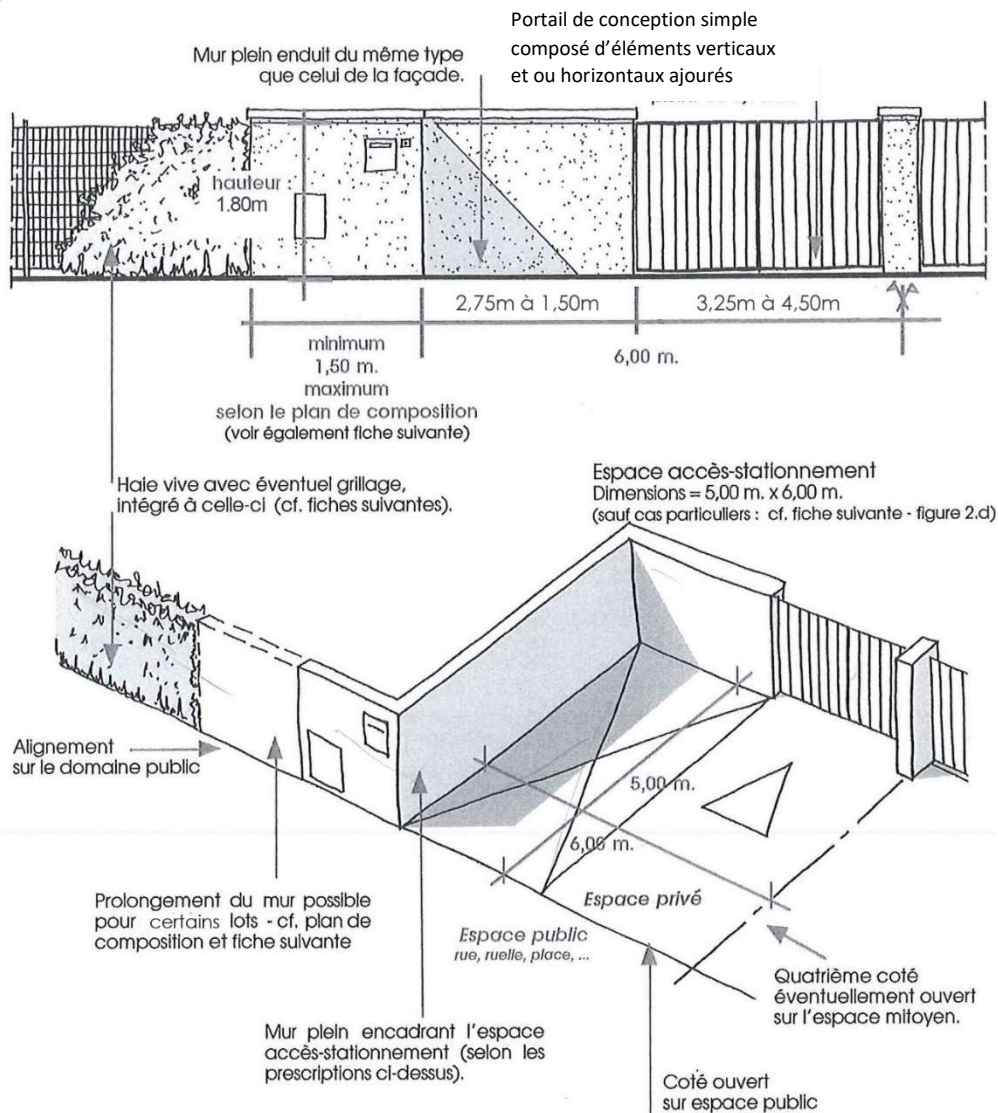
Accès véhicules – stationnement et clôtures

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

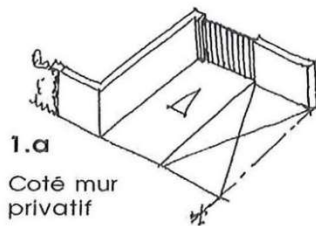


	Illustrations - recommandations	Annexe
Accès véhicules – stationnement et clôtures		2.2

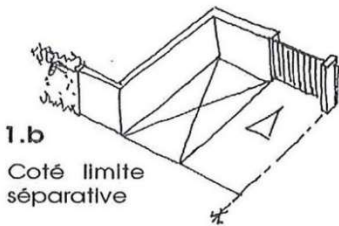
Selon la position du lot et sa configuration, l'espace accès-stationnement et la clôture peuvent avoir des caractéristiques légèrement différentes du principe général décrit dans la fiche précédente. Différents cas peuvent se présenter, ils sont résumés ci-dessous

1 • Position du portail

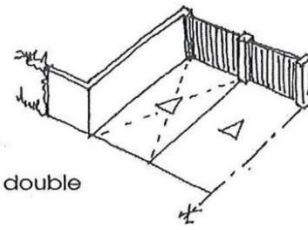
Le portail peut être :



1.a
Côté mur
privatif



1.b
Côté limite
séparative



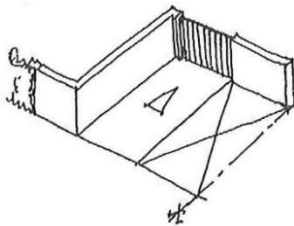
1.c
Ou double

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

2 • Configuration de l'espace

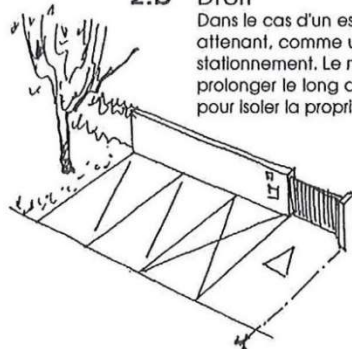
La configuration de l'espace accès-stationnement peut être :

2.a Standard
(cas le plus courant)



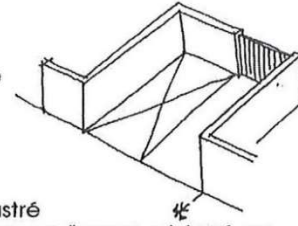
2.b Droit

Dans le cas d'un espace public attenant, comme une aire de stationnement. Le mur peut prolonger le long de cet espace pour isoler la propriété.



2.c

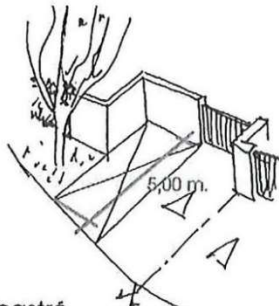
Encastré
Dans ce cas l'espace est fermé par des murs, dont l'un pourra être mitoyen.



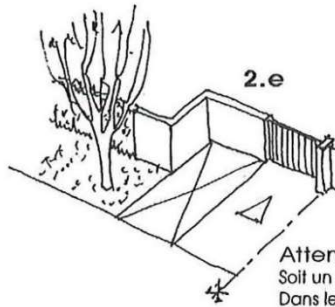
2.d

Semi-encastré

Lorsque l'espace a une forme plus complexe en raison de l'orientation de la voie.
(dans ce cas la profondeur indiquée à la fiche précédente (5,00 m.) s'applique à la plus petite dimension)

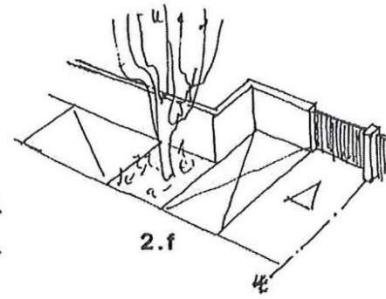


2.e



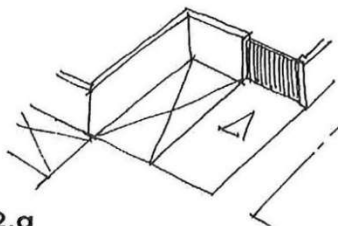
2.f

Attenant à un espace public
Soit un espace vert, soit une aire de stationnement.
Dans le dernier cas un mur plein peut isoler la propriété.



2.g

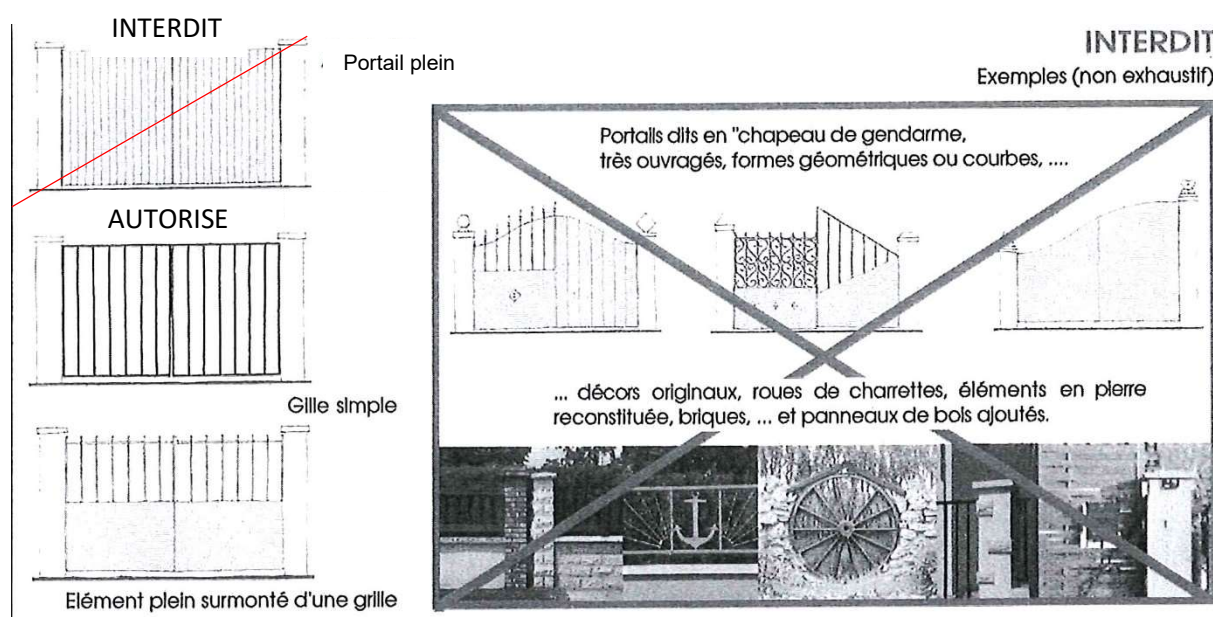
En angle



	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Illustrations - recommandations	Annexe
Clôtures, entrée des lots, portails et portillons		2.3













3. Illustration de la forme des portails et portillons

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



4. Illustration des couleurs des portails et portillons

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

 RAL 6013 et 6005	 RAL 1013 à 1015	 RAL 9016
 RAL 8019	 RAL 5020	 RAL 7024
 RAL 7022	 RAL 7044	 RAL 7035
 RAL 7006	 RAL 3005 et 3013	 RAL 7016

	REGLEMENT DU LOTISSEMENT Illustrations - recommandations	Annexe
Clôtures végétales		3

1. Rappel des prescriptions

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

Celles-ci seront réalisées :

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

A proscrire absolument

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

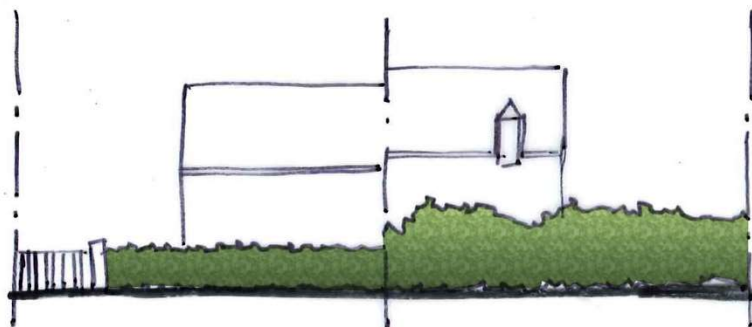


On retiendra les haies champêtres qui animent le paysage et dont les couleurs varient avec les saisons

Voir les recommandations (ci-après)

2. Illustrations, prescriptions et recommandations

Les clôtures végétales peuvent prendre deux formes :



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

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

3 Végétaux recommandés

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

3.1 Palette végétale recommandée pour les haies

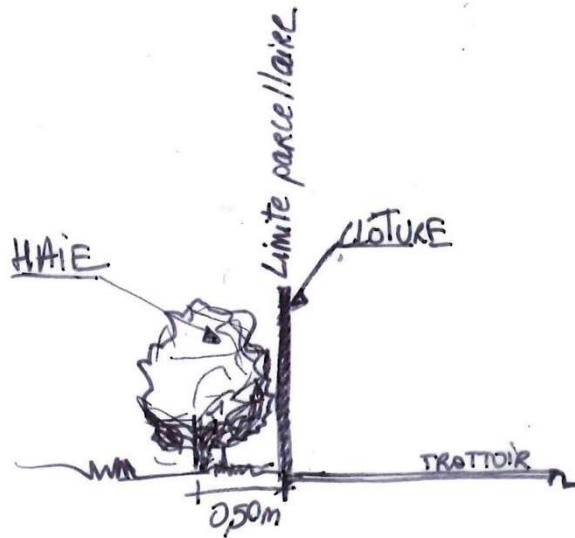
On sélectionnera les plants dans la palette suivante :

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

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 Frêne	<i>Fagus sylvatica</i> <i>Fraxinus excelsior</i>
Chêne	<i>Quercus robur, quercus rubra</i>	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Arbres fruitiers	
Bouleau blanc	<i>Betula pendula</i>		



4 Mesures de protection et de suivi de l'environnement.

MR 4 : Protection de la station d'Orchis pyramidal

<p>R1.1c – Balisage préventif divers ou mise en défens ou dispositif de protection d'une station d'une espèce patrimoniale, d'un habitat d'une espèce patrimoniale, d'habitats d'espèces ou d'arbres remarquable</p> <p>R1.2b - Balisage définitif divers ou mise en défens définitive (pour partie) ou dispositif de protection définitif d'une station d'une espèce patrimoniale, d'un habitat d'une espèce patrimoniale, d'habitats d'espèces ou d'arbres remarquables</p>				
E	R	C	A	R1.1 : Réduction géographique en phase travaux
Thématique environnementale		Milieux naturels	Paysage	Air / Bruit
<p>Descriptif</p> <p>Pendant toute la période des travaux, un grillage de balisage orange ou tout autre système d'engrillagement et d'identification sera installé autour de la station d'Orchis pyramidal à préserver. Cette mesure a pour objectif de protéger la zone d'éventuels passages d'engins de chantier ou de dépôt de matériaux qui pourraient altérer la zone.</p> <p>Pendant la phase de fonctionnement, la zone sera matérialisée par les clôtures des parcelles des lots 1 et 2. L'accès à la zone sera possible pour les piétons par la voirie desservant le lotissement. Une signalétique sera mise en place précisant la présence de l'espèce protégée et l'interdiction de la cueillir ou de la détruire.</p>				
<p>Conditions de mises en œuvre / limites / points de vigilance</p> <p>Le filet sera conservé pendant toute la durée des travaux. L'usage de la « rubalise » n'est pas souhaitable pour éviter des déchets dans le milieu. Un panneau explicatif pourra être apposé, permettant la compréhension de la mesure par les intervenants sur le chantier.</p>				
				
<p><i>Exemple de grillage de balisage orange de chantier</i></p>				
<p>Modalités de suivi envisageables</p> <p>Cette mesure sera suivie par l'écologue du chantier (cf. mesure MA2) en amont du chantier pour aider au positionnement des filets et tout au long de la période de travaux. Le coût de cette mesure est de 1500 €.</p> <p>L'évolution de la population de l'orchis pyramidal sera suivie dans le cadre de la mesure MA 3 : suivi écologique en phase exploitation.</p>				

MC 1 : compensation zone humide par la mise en place de noues et d'un bassin écologique

Rappel du contexte

La disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 précise que « la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités ».

Or dans le cadre du projet, l'analyse des fonctionnalités a montré que les fonctionnalités des zones humides identifiées sur le site s'expriment de manière non significative. Toutefois, une mesure de compensation est proposée ci-dessous.

C1.1a. – Création ou renaturation d'habitats et d'habitats d'espèces cibles et de leur guildes				
E	R	C	A	C1 : Création / Renaturation de milieux
Thématique environnementale		Milieux naturels	Paysage	Air / Bruit
<u>Descriptif</u> Deux espaces de zones humides pour un total de 775 m ² ont été identifiés sur la base de la pédologie sur l'aire d'étude. Au regard des surfaces aménagées par lot, 350 m ² de ces zones humides seront potentiellement impactés dans le cadre de l'aménagement. La présente mesure prévoit de mettre en place des noues et un bassin d'orage à vocation écologique. La mesure de compensation vise essentiellement le maintien de la fonctionnalité hydrologique des zones humides présentes, bien que celle-ci soit non-significative. Toutefois, cette mesure de compensation pourra potentiellement permettre le développement d'une fonctionnalité écologique (non significative actuellement) par la colonisation d'espèces caractéristiques de zones humides.				
<u>Conditions de mises en œuvre / limites / points de vigilance</u> Le bassin d'orage doit recevoir les eaux pluviales du lotissement et les stocker temporairement. Ces eaux seront ensuite envoyées dans le talweg au nord. Le bassin de stockage temporaire ne sera pas imperméabilisé afin de provoquer une infiltration partielle de l'eau reçue, voire un engorgement temporaire de la zone avant évacuation des eaux. De plus, il est probable qu'une partie des eaux soit à terme retenue dans le système racinaire des plantes aquatiques ou semi-aquatiques qui se développeront de manière naturelle dans le bassin. Les berges du bassin seront traitées de manière naturelle. Les noues contribueront à créer un effet retard/effet d'éponge concernant l'écoulement des eaux de ruissellement. En effet le dispositif d'évacuation des eaux de ces noues situé en point haut (et non en point bas) favorisera la stagnation des eaux avant rejet vers le réseau. De la même manière que pour le bassin il est probable que des plantes de milieux humides se développent de manière naturelle.				
<u>Modalités de suivi envisageables</u> Cette mesure fera l'objet de visites par l'écologue du chantier de manière à contrôler sa mise en œuvre tout au long de la période de travaux (Cf. MA 2) L'évolution du bassin et des noues d'un point de vue des fonctionnalités hydrologiques et botaniques sera suivie dans le cadre de la mesure MA 3 : suivi écologique en phase exploitation.				

MA 3 : Suivi écologique des aménagements

A6.1b – Mise en place d'un comité de suivi des mesures				
E	R	C	A	A6. 1b : Mise en place d'un comité de suivi des mesures
Thématique environnementale		Milieux naturels		Paysage
				Air / Bruit
<u>Descriptif</u>				
<p>Ce suivi concerne principalement la station d'Orchis pyramidal et le suivi de l'évolution des ouvrages de gestion des eaux pluviales vis-à-vis des fonctionnalités caractéristiques des zones humides.</p> <p>Un suivi écologique sera réalisé 1 an après les travaux puis tous les 3 ans afin d'observer l'évolution de la station d'Orchis pyramidal ainsi que du développement d'espèces botaniques caractéristiques de zones humides dans le bassin et les noues.</p> <p>Concernant la fonctionnalité hydrologique des zones humides (bassin et noues), des suivis par sondages pédologiques, clichés photographiques récurrents et relevés phytoécologiques seront mis en place.</p>				
<u>Conditions de mises en œuvre / limites / points de vigilance</u>				
/				
<u>Modalités de suivi envisageables</u>				
<p>L'étude sera réalisée par un organisme compétent comme une association naturaliste ou un bureau d'études.</p> <p>Les résultats de ce suivi seront communiqués à la DDT du Loiret. En cas d'identification d'une dégradation de l'état de conservation des habitats du secteur, des zones humides ou du cortège d'espèce d'intérêt sur la zone imputable au projet, des mesures correctives seront mis en place par le porteur de projet en lien avec les services de la DDT du Loiret.</p> <p>Ces suivis feront l'objet d'un rapport qui sera fourni à la DDT du Loiret.</p>				