

Département du Morbihan
Commune de Merlevenez
Rue du Cerf



PA 10

RÈGLEMENT

Janvier 2025

Demande de permis d'aménager modificatif n°1 : 20 mai 2025

LOTISSEMENT « LE PETIT COMMUN 2 »

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES 3

- *OBJET :* 3
- *CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :* 3

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 3

- *ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....* 3
- *ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....* 3

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 4

- *ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE.....* 4
- *ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX* 4
- *ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS* 5
- *ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* 5
- *ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* 5
- *ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE* 5
- *ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL* 5
- *ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS* 5
- *ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR.....* 6
- *ARTICLE 12 : STATIONNEMENT* 11
- *ARTICLE 13 : ESPACES RECREATIFS - PLANTATIONS.....* 11
- *ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER* 11

ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SUPERFICIES 12

ANNEXE II – RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS..... 13

GENERALITES

► *Objet :*

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé "Le Petit Commun 2", en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Merlevenez.

Le présent règlement 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 parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► *Champ d'application territorial :*

Le lotissement est situé sur des terrains dont les références cadastrales sont : Section ZH ; numéro 638p pour une superficie totale de 7700 m² environ.

16 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs.

La subdivision de lot est interdite.

Visa des permis de construire :

Afin de favoriser l'harmonisation architecturale des constructions du lotissement, un architecte-conseil désigné par l'aménageur accompagnera les propriétaires ou futurs propriétaires durant la phase d'élaboration du permis de construire. Le visa de l'architecte-conseil approuvant le projet de construction constituera une pièce à annexer au dossier de permis de construire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► *Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur au moment de l'obtention du permis d'aménager.

► *Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues sur le lot et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

Les lots 1 à 16 sont destinés à l'habitat individuel et aux activités compatibles avec l'habitat.

Un seul logement par lot est autorisé.

4 de ces lots constituent des lots abordables, conformément au volet social annexé à la demande de permis d'aménager.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article 3 : Accès et voirie

Les lots seront desservis par les voies internes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement. Les accès aux lots devront respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble et notamment les zones d'accès des véhicules au lot interdit.

Dans le cas d'un accès obligatoire, son éventuel déplacement pour des raisons techniques, sera autorisé sous réserve de l'accord de l'aménageur.

► Article 4 : Desserte par les réseaux

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par l'aménageur, à savoir :

- Alimentation en eau potable :

Borne de façade ou citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm

- Eaux usées :

Boite de branchement installée en limite de chaque lot raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation de diamètre 125 mm avec départ de buse à l'intérieur du lot.

- Eaux pluviales (cf. note hydraulique jointe au programme des travaux) :

Lots 4, 5 et 6 : Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales de leurs lots. Il est **fortement conseillé** de coupler cet ouvrage à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales en respectant la réglementation en vigueur. Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du terrain.

Lots 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 : Branchement mis en attente dans le lot par l'aménageur (canalisation de diamètre 160 mm installée à l'intérieur de chaque lot et raccordée gravitaire au réseau principal). Un puisard devra être réalisé, dont le trop plein sera raccordé au branchement en attente.

Lots 2, 3, 14, 15 et 16 : Raccordement direct au réseau (sans puisard)

Lot 1 : Raccordement direct au réseau (sans puisard), au sud-est « Rue du cerf »

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont précisées dans la note annexée au programme des travaux.

- Électricité :

Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains

- Téléphone / Fibre optique :

Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture - il est d'ailleurs exigé que les coffrets soient accompagnés sur toute leur largeur et hauteur par un aménagement paysager afin de les rendre plus discrets, de type : haie végétale, muret enduit ou en parement pierre, etc. (cf. article 11.c - les clôtures).

A SAVOIR : l'aménageur se laisse la possibilité de réaliser des murets d'encastrement des coffrets ;

- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

► **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Les superficies définies sur le plan de composition d'ensemble et celles indiquées au tableau en annexe I, ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

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

Les constructions devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble, sous réserve de respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules (articles 3 et 12 du présent règlement).

Peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation figurant au plan de composition d'ensemble, à condition de respecter les limites de lot :

- ✓ Les annexes autorisées de type abri de jardin ou bûchers, à condition d'être implantées dans les parties les plus reculées des voies ;
- ✓ Les piscines, à condition d'être implantées à au moins 3m de la limite d'emprise de voie (*même règle au sein de la zone d'implantation figurant au plan de composition*) ;
- ✓ Les carports, pergolas, terrasses et les balcons ;
- ✓ Les dispositifs de maîtrise des apports solaires (casquettes, brises-soleil...) et destiné à s'abriter du vent et de la pluie (auvent ...).

Les abris de jardin seront obligatoirement en recul des espaces communs, de manière à être masqués par la clôture.

► **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Au moins un pan de construction (construction principale ou carport accolé à la construction) devra s'implanter sur au moins une des limites séparatives, à l'exception des lots 12, 13 et 16, et à condition de respecter les zones d'implantation des constructions du plan de composition d'ensemble.

Dans le cas où la construction n'épouse pas la limite, alors elle devra s'implanter en retrait de 1,90 m minimum, à condition de respecter les zones d'implantation des constructions du plan de composition d'ensemble.

Peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation figurant au plan de composition d'ensemble, à condition de respecter les limites de lot :

- ✓ Mêmes règles que dans l'article 6.

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

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

► **Article 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol n'est pas réglementée par le PLU, mais elle devra être conforme aux zones d'implantation du plan de composition et aux dispositions du présent règlement.

► **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

NOTA : Le point de référence pour le calcul des hauteurs des constructions est le niveau du rez-de-chaussée minimum indiqué sur le plan de composition d'ensemble (pour certains des lots). Sinon, pour les autres lots, le point de référence est l'altitude du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction, et avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

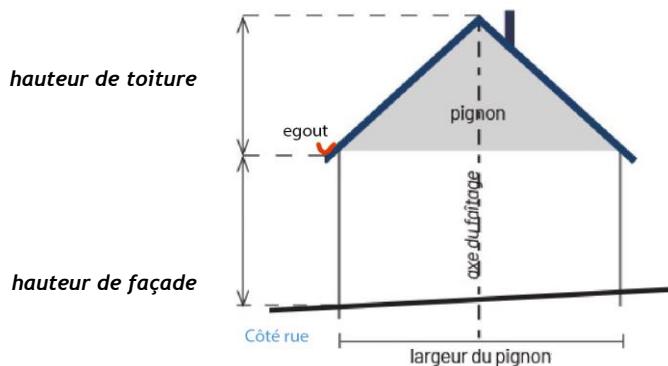
Egout de toiture	4,00 mètres
Faitage ou point le plus haut	8,00 mètres

PARTICULARITE DU LOT N°9 : Le faitage de la construction sera limité à 6,00m de hauteur. Et la construction devra être de plain-pied uniquement. Aucun aménagement des combles ne sera possible.

Autres règles : La hauteur maximale des annexes* ne peut excéder 3m50 (*construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, etc.)

-> Cas particulier : les abris de jardin ne devront pas excéder 2,50m de hauteur et 10 m² de surface.

Côté rue, les façades auront une hauteur (du terrain fini jusqu'à l'égout de toiture) égale ou supérieure à la hauteur des toitures (avec une tolérance de plus ou moins 50 cm).



Pour toutes les constructions, le niveau haut fini du rez-de-chaussée sera le plus près possible du niveau du terrain naturel. En tout état de cause, il ne pourra excéder 0m50 au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Certains des lots devront respecter la cote du rez-de-chaussée minimum de la construction indiquée sur le plan de composition d'ensemble, dans l'objectif d'un raccordement gravitaire en eaux usées et/ou eaux pluviales. Des adaptations à la marge pourront être réalisées au stade EXE ou en phase travaux.

► Article 11 : Aspect extérieur

Tout projet de construction visera sa bonne intégration dans l'environnement. Ceci en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées ou déjà autorisées.

Les aspects qualitatifs abordés concernent l'implantation des constructions, les volumes, y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

Afin d'obtenir une cohérence architecturale et paysagère au sein du quartier, chaque nouveau projet sera soumis aux prescriptions qui suivent :

11.a - Volumétrie

Les volumes seront simples. Le nombre de types de toiture est limité à 2 par projet de construction, construction principale et annexe de plus de 15 m² de surface d'emprise au sol comprises.

Les volumes secondaires des constructions seront dans le prolongement ou perpendiculaires au corps principal du bâtiment. Le plan de composition d'ensemble indique l'orientation des faîtages ou façades principales permise pour le volume principal des constructions.

Chaque construction pourra comporter au **maximum 3 volumes secondaires** en plus du corps principal. Les hauteurs de façade des volumes secondaires ne pourront excéder la hauteur de façade du corps principal.

➤ L'ensemble des lots de l'opération devront présenter : des constructions traditionnelles en toiture deux pentes pour le corps principal du bâtiment :

Ainsi, le **corps principal de la construction devra être couvert par une toiture à double pente**, afin d'éviter une incohérence de volumes bâtis au sein de ces îlots bâtis assez denses.

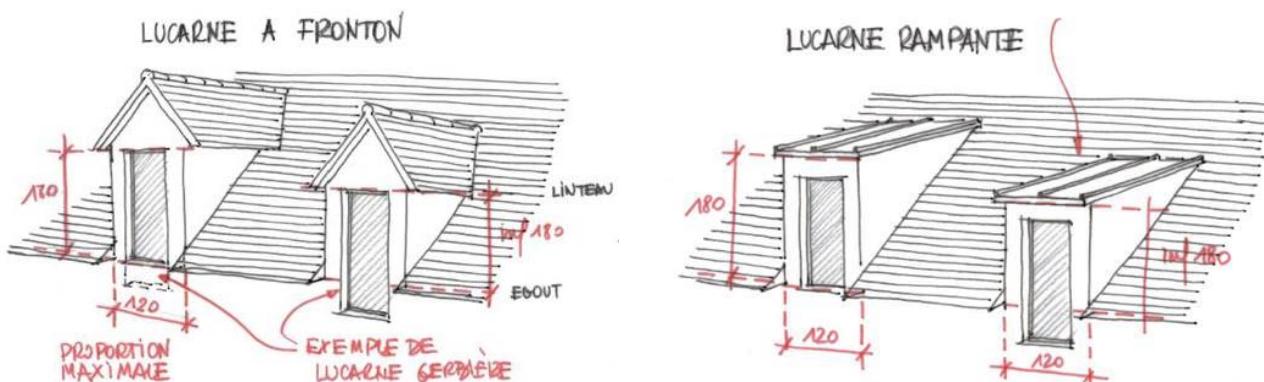
Les volumes secondaires et annexes pourront être couverts d'une toiture-terrasse, monopente ou double-pente.

Les toitures à double pente devront respecter les conditions suivantes :

- Le faîte de la construction principale sera droit, pentes de toit de 35° à 45°. Les pignons seront sans croupes ni décrochés, en élévation ou en plan. La couverture devra être de couleur sombre.
- Côté rue, les façades auront une hauteur perçue (du terrain fini jusqu'à l'égout de toiture) égale ou supérieure à la hauteur perçue des toitures (avec une tolérance de plus ou moins 50 cm).
- Les châssis de toiture (type « Velux ») et les dispositifs de production d'énergie devront être encastrés.
- Les pignons devront être aveugles à l'étage du lot 10 côté Ouest, et à l'étage du lot 13 côté Est.
- Particularité du lot n°6 : dans le cas d'une implantation Est-Ouest, le pignon ouest devra être aveugle à l'étage. Dans le cas d'une implantation Nord-Sud, les lucarnes seront interdites à l'ouest.
- Particularité du lot n°9 : Aucune ouverture ne sera permise dans la toiture double pente. Dans le cas d'un pignon ouest : seuls seront autorisés les ouvertures au rez-de-chaussée dans une limite de 2,50m de hauteur maximum.
- La couverture devra être de couleur sombre.
- Les lucarnes ne pourront pas être implantées sur les toitures côté nord des lots 14 et 15.
- A l'étage, les ouvertures devront être de type et de proportions traditionnelles, plus hautes que larges.

Pour le calcul des hauteurs, les ouvertures prendront leur point de base au-dessus du seuil du plancher de l'étage.

Voici quelques exemples de lucarnes plus hautes que larges (cotes données à titre d'exemple) :



Les toitures monopentes devront avoir une pente comprise entre 5° et 25° et devront présenter une teinte approchant celle des ardoises. Les volumes secondaires devront respecter une profondeur minimale de 1m50. Elles pourront faire l'objet d'une véranda, dont la pente pourra exceptionnellement être plus faible.

Les toitures-terrasses auront une pente inférieure à 5° et devront être masquées derrière un mur d'acrotère sur tout leur périmètre.

11.b - Façades

Hors menuiseries, couverture et véranda : le nombre de matériaux et/ou couleur pour les façades de chaque projet de construction **est limité à 2**, sauf si ces teintes respectent un camaïeu (= dégradé d'une même couleur - teintes assez proches).

Sont autorisés :

- Les enduits blancs ou dans les tons pierre clairs ;

Les enduits colorés sont acceptés pour mettre un volume secondaire de la construction ou une annexe en valeur.

Les éventuelles baguettes d'angles, si elles sont visibles, doivent présenter une teinte proche de celle de l'enduit.

Les bandeaux décoratifs, notamment entre les ouvertures, **sont proscrits**.

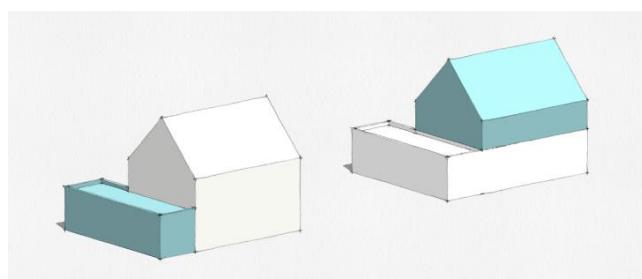
- Les bardages bois naturel ou teinte bois ;
- Les parements en pierre de pays ;
- Les parements en métal prépatiné ou teint pour mettre un volume secondaire de la construction ou une annexe en valeur.

La pompe à chaleur devra être la plus discrète possible (pas d'installation à l'écart de la construction). Elle ne devra pas être visible depuis la rue, à l'exception des lots bordés par plusieurs voies ou elle devra être la plus discrète possible.

EXEMPLES DE CHOIX DE FINITION DES FAÇADES :

- Mise en valeur d'un volume de la construction par un enduit coloré ou un autre matériau. Selon la manière d'utiliser les différents matériaux ou couleurs, la lecture de la volumétrie sera différente.

Illustration donnée à titre indicatif et d'exemple



11.c - Clôtures (cf. annexe 1)

➤ GENERALITES

Les futures demandes d'autorisation de construire devront préciser la qualité et le type de clôture, ainsi que la palette paysagère utilisée le cas échéant.

D'une manière générale, **les clôtures ne sont pas obligatoires**.

Si elles sont souhaitées, les clôtures seront implantées en limite de propriété (sauf exception détaillée ci-dessous) et devront répondre au présent règlement. Les hauteurs indiquées sont des hauteurs maximales. Il est possible de faire des clôtures plus basses si c'est souhaité. **Les éventuels soubassements font partie de la clôture et compte dans le calcul de la hauteur**.

Les demandes d'autorisation concernant les clôtures devront préciser leur qualité et leur type, ainsi que la palette paysagère utilisée le cas échéant. Une adaptation des clôtures pour contraintes techniques (si configuration du terrain ou architecture particulières...) pourra être admise sous réserve de l'accord de l'aménageur et de l'architecte-conseil.

L'annexe 2 énonce les recommandations faites aux acquéreurs en matière d'aménagements paysagers au sein des jardins et sur les limites de lots.

PLAN DES CLÔTURES



➤ CLÔTURES AUTORISÉES A L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION

Tableau récapitulatif des hauteurs et autorisations de clôtures :

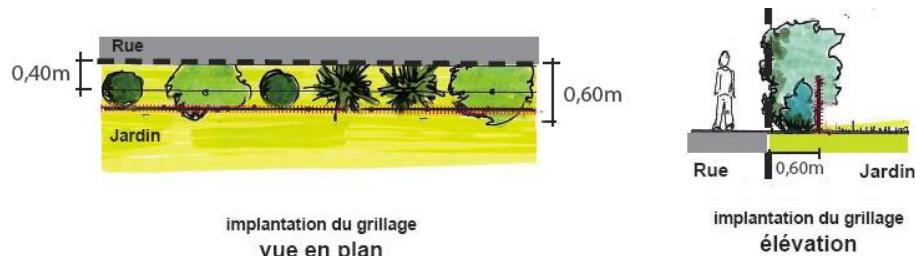
	H max (m)	Localisation des clôtures autorisées (cf. plan des clôtures)	
		Limites sur les espaces communs	Limites séparatives
TYPES DE CLÔTURES	Haies végétales	1,80	✓
	Grillages et ganivelles	1,50	✓
	Murs bahuts uniques	1,20	✓
	Complexe : murs bahuts + dispositifs à clairevoie ou ganivelles ou grillage	1,50	✓
	Dispositifs à clairevoie de plein pied	1,80	Non autorisé

➤ DÉTAILS DES RÈGLES POUR CHAQUE CLOTURE

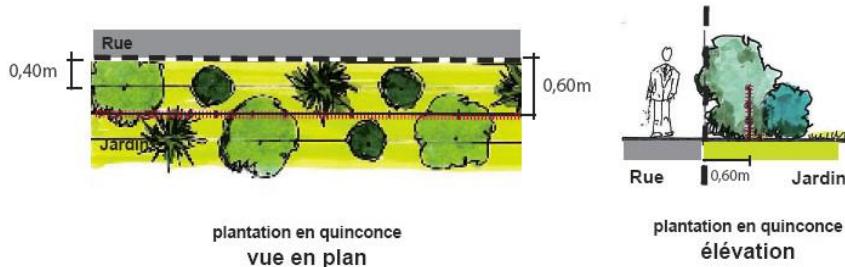
• Haie végétale - doublée ou non de grillage ou ganivelles

- En limite sur espaces communs : la haie sera composée d'au moins 4 essences différentes (cf. annexe 1), plantée à au moins 0,40m de la limite afin de permettre un bon développement des arbustes.
- Le long des voiries : l'éventuel grillage devra être aménagé à minimum 0,60 m de la limite, afin d'être noyé dans la végétation de la haie. Les végétaux devront être plantés devant le grillage ou bien en quinconce de part et d'autre.
- Aux abords des espaces verts, le grillage pourra être implanté en limite.

PLANTATION DEVANT LE GRILLAGE



PLANTATION EN QUINCONCE



- **En limite séparative** : La haie sera composée d'au moins 4 essences différentes (cf. annexe 1). Les grillages pourront être implantés sur la limite de lot.
- **Mur bahut - surmonté ou non d'un dispositif occultant**
 - **Sur toutes les limites** : le mur bahut sera en parement pierre du pays ou enduit avec une teinte claire. S'il est souhaité, le mur pourra être surmonté d'un dispositif à clairevoie, en métal (couleur bois ou gris anthracite) ou bien en bois (les lames occultantes en bois, glissées dans un treillis gris anthracite, sont admises). Il pourra également être surmonté de ganivelles ou d'un grillage doublé d'une haie. Cette clôture pourra être doublée de végétation au choix, prenant un peu de hauteur afin d'être visible depuis les espaces communs, ou habillée de plantes grimpantes.
- **Dispositif occultant de plein pied**
 - **En limite séparative uniquement** : le dispositif à clairevoie de plein pied sera en métal (couleur bois ou gris anthracite), ou bien en bois (les lames occultantes en bois, glissées dans un treillis gris anthracite, sont admises). Si des soubassements sont mis en place, ils ne devront pas excéder 0,25m de hauteur.



Exemple d'alternance de deux types de clôtures sur un même linéaire.

➤ CAS PARTICULIERS

Pour les constructions dont les terrasses extérieures seraient aménagées en limite séparative, il sera possible de bâtir, dans l'alignement du pignon et sur une longueur maximale de 4,00m, un mur en parement pierre du pays ou enduit dans la même teinte que la façade, d'une hauteur maximale de 1,80m.

Construction d'un mur de séparation possible le long de la terrasse, dans l'alignement du pignon.

Dimensions maximales :
Hauteur 1,80m ; longueur 4,00m



➤ **MATÉRIAUX ET DISPOSITIFS INTERDITS SUR L'ENSEMBLE DE L'OPÉRATION :**

- Le plastique (PVC inclus) - car polluant et non recyclable ;
- Le béton brut ;
- Les brandes et canisses ;
- Les panneaux métalliques perforés ;
- Les tôles métalliques ;
- Les bâches plastiques dans l'aménagement des jardins.

► ***Article 12 : Stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge, au moins deux places de stationnement jointives et non closes, en plus du garage éventuel.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, ces deux places devront être aménagées avec un revêtement perméable (exemple : pavés béton à larges joints enherbés ou sablés ou gravillonnés, etc.).

► ***Article 13 : Espaces récréatifs - plantations***

Un arbre tige minimum devra être planté à la charge de chaque acquéreur.

L'essence doit être choisie en considérant son développement et son volume à l'âge adulte, afin d'éviter de l'abattre quelques années plus tard lorsqu'il sera devenu trop imposant. Il est bien évidemment possible et encouragé de planter plus d'un arbre.

A savoir : les palmiers ne sont pas botaniquement considérés comme des arbres.

Ainsi, le Permis de Construire devra intégrer un plan d'aménagement des extérieurs, incluant le choix des clôtures et des plantations (haies et arbres tige).

Il est recommandé :

- De rechercher une moindre imperméabilisation du lot ;
- De planter les reculs entre la voie de desserte et la façade.

Construction des terrasses :

- Les dalles béton seront autorisées dans les zones d'implantation des maisons.
- La construction des terrasses pourra se faire avec des fondations ponctuelles, ou bien sur plots ou vis de fondation sur sol stabilisé, ou tout autre système n'induisant pas l'imperméabilisation du sol ;
- À titre informatif, les ouvrages de gestion des eaux pluviales du type massifs drainants peuvent être installés sous une terrasse.

Récupérateur des eaux pluviales :

L'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales est fortement conseillé au moment de la construction. Cette cuve, d'une contenance minimum de 1000 litres, pourra servir par exemple à l'arrosage du jardin.

Si souhaité, l'acquéreur pourra prévoir un dispositif complet permettant également l'usage domestique des eaux pluviales (exemple : chasses d'eau). Cette installation devra correspondre à la réglementation française (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Le récupérateur sera implanté aux abords du corps bâti, et rendu invisible depuis les espaces communs par la clôture.

► ***Article 14 : Surface de plancher***

La surface de plancher maximale autorisée est définie dans le tableau de répartition des superficies à l'annexe I.

ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SUPERFICIES

Lot	Surface	Surface de plancher max
1	383	200
2	288	200
3	287	200
4	317	200
5	320	200
6	311	200
7	462	200
8	445	200
9	468	150
10	457	200
11	414	200
12	417	200
13	383	200
14	286	200
15	284	200
16	324	200
Total	5846	3150

NB : Les superficies ne seront définitives qu'après mesurage et bornage

ANNEXE II – RECOMMANDATIONS CONCERNANT L’AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Il est recommandé de considérer la clôture comme faisant partie de l’aménagement paysager du terrain, lui-même prolongement extérieur de la maison d’habitation. Les variations de clôture permettent de s’adapter aux usages, de créer des vues variées et d’animer la rue.

LES DISPOSITIFS OCCULTANTS

IMPLANTATION DES CLÔTURES

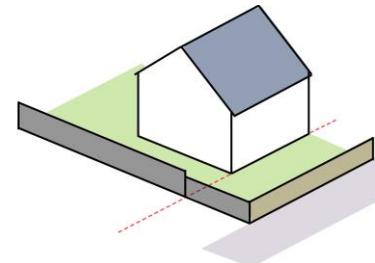
Pour toutes les clôtures les hauteurs se mesurent à partir du niveau fini de la voirie :

Cas des clôtures réalisées avant la finition de la voirie : il convient de prendre en compte la couche de finition de voirie, qui représente environ 0,10 m. Cette valeur étant approximative, une tolérance de + ou - 5 cm sur la hauteur de la clôture sera appliquée.

TraITEMENT DES ANGLES DE LOTS :

Certains types de clôtures étant moins hauts que d’autres, il est réglementairement possible d’avoir un angle de lot avec 2 hauteurs différentes de clôtures. Pour une meilleure intégration, il est conseillé de maintenir la hauteur la plus basse pour les autres clôtures sur une certaine longueur, par exemple celle correspondant au recul de la construction. Le reste du linéaire de clôture peut avoir une hauteur différente.

Une clôture « en escalier » sera mieux intégrée qu’un angle de clôtures avec 2 hauteurs différentes.



Adaptation à la topographie du terrain :

L’implantation des clôtures rigides vis-à-vis de la topographie devra se faire par des redans (muret « en escalier »).

Possibilité de recul des clôtures donnant sur les rues :

Afin d’ouvrir les vues au sein des rues, et d’éviter une sensation de quartier totalement cloisonné, il est encouragé d’implanter sa clôture à l’alignement d’une des façades de la maison.

Il est possible d’implanter des ganivelles (0,80m de haut) en limite de lot doublées de végétation, afin d’empêcher l’accès à ces espaces par la rue, sans réellement les clôturer.

Enfin il est vivement encouragé de faire des plantations de vivaces ou d’arbustes sur les espaces qui seront dégagés sur le devant des maisons, pour embellir le quartier.



Les piscines individuelles ne sont pas conseillées d'un point de vue écologique. Si une piscine est vraiment souhaitée, il est alors recommandé :

- D'éviter de vidanger intégralement son bassin,
- De limiter l'évaporation de l'eau par une bâche hors baignades,
- De privilégier des traitements de l'eau au sel ou à l'ozone,
- D'utiliser une pompe à chaleur dans le cas du chauffage du bassin,
- De favoriser la récupération des eaux pluviales afin de remplir le bassin.

LES CLÔTURES EN BOIS

La pérennité et la tenue dans le temps des clôtures en bois dépendent du bois qui les constituent, de son traitement à la fabrication, et de son entretien.

A titre informatif, il est rappelé que les ouvrages en bois, même traités, demandent un entretien régulier : peinture ou lasure micro-poreuse tous les 5 à 10 ans, nettoyage trimestriel par brosse ou jet d'eau.

Caractéristiques techniques à privilégier :

Pour leur résistance à l'humidité, sont autorisées les clôtures en bois de **classe 3b ou 4** (norme NF EN 335-1 à 3).

Les clôtures agrafées sont à éviter. Les lames pourront présenter une épaisseur de 18 mm minimum.

Les essences locales sont à privilégier face au bois exotique, car son utilisation participe à la déforestation de la forêt amazonienne, favorise le braconnage, de plus son transport depuis l'Amérique du sud augmente son bilan carbone et participe ainsi au changement climatique.

LES PLANTATIONS

La présence du végétal constitue un enjeu majeur pour la qualité et l'insertion des projets d'urbanisme. Permettant d'assurer la cohérence des lisières privé/public, il compose le paysage de la rue en cadrant ou en ponctuant les perspectives. Vecteur de biodiversité, il participe à la perméabilité biologique des espaces urbanisés, et contribue au confort et à l'agrément des espaces extérieurs, mais aussi des logements qu'ils ombragent en période estivale.

LES USAGES

- **Les bâches plastiques sont interdites.** Servant à stabiliser les sols et à éviter la repousse des adventices (communément appelées « mauvaises herbes »), elles sont extrêmement polluantes et ne favorisent pas la vie dans les sols.

Préférer les paillages suivants :

- toiles biodégradables (de type Okolys ou similaire, ou toiles de jute/fibre coco)
- paillages naturels (copeaux de bois, tessons de terre cuite)

Il est possible également de choisir des plants à développement assez dense qui viendront rapidement faire de l'ombre au sol et empêcher la pousse des adventices. Ou bien laisser les adventices pousser car souvent elles participent à enrichir les sols (elles ne sont pas là pour rien).

Dans le cas où elles deviendraient vraiment envahissantes, il est préférable de chercher des solutions naturelles pour les faire disparaître (désherbage mécanique, eau bouillante salée, bicarbonate de soude dissolu dans l'eau, idem avec du vinaigre blanc).

- Pour constituer une haie écologique, **l'idéal est de laisser la haie libre sans trop d'entretien ni taille**, afin que les arbustes puissent réaliser un cycle complet de la floraison à la fructification. Cependant, une taille par an (après la fructification, en hiver) est recommandée pour contenir la haie selon les hauteurs prescrites pour chaque type de clôtures.

Les déchets de taille pourront être broyés (bois raméal fragmenté - BRF) et disposés au pied de la haie sous forme de paillage. Les plantes herbacées peuvent être laissées toute l'année au pied de la haie, surtout en hiver, elles constitueront une source de nourriture pour les granivores en hiver et un milieu protecteur pour quelques oiseaux qui préfèrent vivre au sol.

Il est également possible d'insérer quelques nichoirs dans la haie, en prenant soin de varier les conceptions (nichoir fermé pour les cavernicoles, nichoir semi-ouvert pour les semi-cavernicoles...).

LES ESSENCES ARBUSTIVES RECOMMANDÉES DANS LES HAIES

Nom	Feuillage	Exp ositi on	Dimension	Attire les oiseaux	Attire les papillons	Attire les auxiliaires du jardin	Abri insectes
<i>Cornus</i> (Cornouiller)	Caduc	OD	3m	++	+	++	
<i>Deutzia scabra</i> ou <i>gracilis</i> (Deutzia)	Caduc	OD	2 à 3m		+	+	
<i>Philadelphus coronarius</i> (Seringat)	Caduc	OD	1 à 3m				
<i>Rosa canina</i> (Eglantier)	Semi-persistant	O	1 à 3m	++			
<i>Spiraea vanhouttei</i> (Spirée de Vanhoutte)	Caduc	OD	2 à 2,5m		++		
<i>Viburnum</i> (Viorne)	Persistant / Caduc	OD	2 à 4m	++		++	Oui
<i>Arbutus unedo</i> (Arbousier)	Persistant	O	5m	++	+		Oui
<i>Corylus avellana</i> (Noisetier commun)	Caduc	OD	3 à 5m	+	++	++	
<i>Euonymus europaeus</i> (Fusain d'Europe)	Caduc	OD	2 à 4m	+	+		
<i>Hippophae rhamnoides</i> (Argousier)	Caduc	O	3 à 6m				
<i>Mespilus germanica</i> (Néflier commun)	Caduc	OD	4 à 7m	++			
<i>Prunus spinosa</i> (Prunellier)	Caduc	O	2 à 4m	++		++	
<i>Rhamnus frangula</i> (Bourdaine)	Caduc	OD	5m	+	+++		
<i>Sambucus nigra</i> (Sureau noir)	Caduc	OD	3 à 7m	++		++	
<i>Syringa vulgaris</i> (Lilas commun)	Caduc	OD	2 à 7m		++	++	
<i>Crataegus monogyna</i> (Aubépine)	Caduc	O	2 à 5m	++		++	
<i>Salix caprea</i> (Saule marsault)	Caduc	O	3 à 8m	++		++	Oui
<i>Abelia grandiflora</i> (Abélie à grandes fleurs)	Semi-persistant	OD	2 à 3m			++	
<i>Griselina littoralis</i> (Griseline du littoral)	Semi-persistant	OD	5 à 8m	+		+	
<i>Choisya</i> (Oranger du Mexique)	Persistant	OD	2 à 2,50m		+	++	
<i>Pittosporum</i> (Pittosporum)	Persistant	OD	2 à 7m	+			Oui
<i>Ceanothus</i> (Céanothe)	Caduc ou persistant	OD	1,50 à 6m		++	++	
<i>Myrtus communis</i> (Myrte commune)	Persistant	OD ●	1,50m	+		+	

Légende :

Achillea millefolium (Achillée millefeuille) => Nom latin (nom français)

Exposition => O / D / ● : Soleil / Mi-ombre / Ombre