



## Commune de PIPRIAC

### Lotissement de la Connélais

#### MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de PIPRIAC  
13 place de la Mairie  
35550 PIPRIAC  
Tél : 02 99 34 42 87



#### URBANISTE - PAYSAGISTE

**SITADIN Urbanisme et Paysage**  
17, rue de Viarmes - BP 30 333  
35103 RENNES CEDEX 03



Tél: 02 99 65 06 14  
contact@sitadin.fr

#### BUREAU ETUDE VRD

**OKARE INGENIERIE**  
5, square du Chêne Germain  
35510 CESSON SEVIGNE



Tél: 02 23 47 04 90

#### BUREAU ETUDE ENVIRONNEMENT

**DMEAU**  
rue Léon Letort  
35150 JANZE



Tél: 02 99 47 65 63

**PA10**

**RÈGLEMENT**

Date : Avril 2026

Echelle :

Modification le :

Indice :

Par :

Modification le :

Indice :

Par :

Modification le :

Indice :

Par :

PRÉAMBULE.....	2
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	2
Article 1. TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	2
Article 2. TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	2
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	3
Article 3. ACCES ET VOIRIE.....	3
Article 4. RESEAUX.....	3
Article 5. SURFACE ET FORME DES TERRAINS .....	3
Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	3
Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	4
Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	4
Article 9. EMPRISE AU SOL .....	4
Article 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	5
Article 11. ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES .....	5
1. Règles générales .....	5
2. Façades .....	6
3. Forme constructions et toitures .....	6
4. Ouvertures.....	7
5. Clôtures .....	7
a. Clôtures sur espace public type A, B, C et D : (cf annexe 2 pour les visuels autorisés et interdits) .....	7
- Clôture Type A avec jardin non clos (conformément au plan PA4) : .....	8
- Clôture Type B avec jardin non clos (conformément au plan PA4) .....	8
- Clôture type C (conformément au plan PA4).....	8
- Clôture type D (conformément au plan PA4) .....	8
b. Clôtures en limite séparative (cf annexe 2 pour les visuels autorisés et interdits).....	8
c. Portail et portillon .....	8
6. Autres éléments .....	9
Article 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	9
Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES .....	10
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	10
Article 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	10
ANNEXE 1 : ESSENCES ARBUSTIVES.....	12
ANNEXE 2 : CLOTURES.....	18

## PRÉAMBULE

---

Le présent règlement s'applique aux lots situés sur le lotissement « La Connélais » sur la commune de PIPRIAC.

Le lotissement comprend 82 logements minimum dont :

- 52 lots libres destinés à du logement individuel en maisons
- et un îlot A destiné à 30 logements minimum.

Le projet prévoit au sein de l'îlot A au minimum 17 logements locatifs sociaux minimum (soit 20 %).

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Article 1. TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à l'aménagement de la zone, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

L'ouverture, l'extension ou les exploitations de carrières et de mines.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, en dehors des bâtiments et remises ainsi qu'en dehors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les discothèques.

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Bretagne – Pays de Loire et du SAGE Vilaine.

### Article 2. TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les bâtiments annexes à l'habitation pourront être implantés dans la limite fixée par l'article.9. à condition que leur réalisation ne porte pas à plus de deux leur nombre sur une même unité foncière.
- les extensions ;
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou à l'aménagement de voies routières.

**Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot individuel.**

Toute division ou réunion des lots est interdite, à l'exception de l'îlot A.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots doivent être positionnés conformément au plan de composition et constitueront l'accès unique au lot.

L'accès à l'îlot A devra s'effectuer sur la façade indiquée par une flèche sur le plan de composition. Des voies pourront être créées dans l'îlot pour pouvoir desservir les places de stationnements nécessaires.

### Article 4. RESEAUX

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre du lotissement. Ces raccordements sont à leur charge. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine public. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

#### Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télécom fibre, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle disposant d'un point d'eau, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

#### Gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Chaque lot du lotissement, sans exception, doit intégrer une gestion EP sur sa parcelle, à raison de **3m<sup>3</sup> de vide** (soit par des puisards sous l'enclave par exemple ou des jardins de pluie...). Ces ouvrages de gestions seront de type "puisard" afin de permettre l'infiltration des EP en pleine terre.

Concernant les trop-pleins des ouvrages EP :

- Pour tous les lots à l'exception des lots 14, 15, 16, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 34, 35 et 36 : un branchement EP a été prévu en attente en point bas de parcelle afin que le lot puisse y raccorder son trop-plein.
- Pour les lots 14, 15, 16, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 34, 35 et 36 : Le trop plein pourra fonctionner par débordement en surface, sans raccordement du trop-plein au réseau.

#### Récupération d'eaux pluviales :

Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Par soucis d'intégration, il sera conseillé des cuves enterrées.

Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public, en la dissimulant par des plantations ou un habillage de bois.

### Article 5. SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Les dimensions et les surfaces définitives des lots seront établies au plan de bornage sans pour autant que soit modifié le plan de composition.

### Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions y compris annexes (hors abri de jardin, piscines et carports) s'implanteront dans les zones constructibles définies au plan de composition.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite avec l'emprise publique, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 2 m.

Des implantations de façades sont précisées pour certains lots sur le plan de composition :

- L'implantation de la façade de la construction doit être implantée dans cette bande d'imposition, pour au moins 50% du linéaire de cette façade.
- Un appui de façade est imposé sur 6m linéaire minimum.

Pour les piscines :

Les piscines pourront s'implanter en dehors de la zone constructible. Elles s'implanteront avec un recul de 2,5m minimum (margelles comprises) des limites sur voies et emprises publiques.

Pour les abris de jardins :

Les abris pourront s'implanter en dehors de la zone constructible, mais en fond de parcelle (côté opposé à l'accès au lot), et en retrait de 2 m minimum des voies et emprises publiques.

Pour les carports :

Les carports sont autorisés hors zone constructible (ils pourront donc être réalisés sur les enclaves privatives). Ils s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 2m. En cas de réalisation sur les lots (hors îlot A), il devra être non clos : 2 côtés ouverts minimum.

Les terrasses pourront être implantées en dehors de la zone constructible.

#### **Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions y compris annexes (hors abri de jardin, piscines et carports) s'implanteront dans les zones constructibles définies au plan de composition.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne sera pas inférieure à 2,50m.

Pour les piscines :

Les piscines pourront s'implanter en dehors de la zone constructible. Elles s'implanteront avec un recul de 2,5m minimum (margelles comprises) des limites séparatives.

Pour les abris de jardins :

Les abris pourront s'implanter en dehors de la zone constructible, mais en fond de parcelle (côté opposé à l'accès au lot) et seront implantés en limite séparative ou en retrait de 1,5m minimum.

Pour les carports :

Les carports sont autorisés hors zone constructible (ils pourront donc être réalisés sur les enclaves privatives). Ils s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 2m. En cas de réalisation sur les lots (hors îlot A), il devra être non clos : 2 côtés ouverts minimum. En cas d'implantation sur une limite séparative, cette façade sera bardée.

Les terrasses pourront être implantées en dehors de la zone constructible.

#### **Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

#### **Article 9. EMPRISE AU SOL**

Dans la limite de 20m<sup>2</sup> au total pour les bâtiments annexes, hors piscines.

La surface des abris de jardins ne devra pas dépasser 9m<sup>2</sup>.

## **Article 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction neuve doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Les constructions ne pourront dépasser :

- R + 1 + C, et 10m au point le plus haut sauf les immeubles collectifs d'habitat (R+3).

Toutes les constructions élevées au-delà de la hauteur maximale devront s'inscrire dans le volume enveloppe définie par des pentes de 45° partant de l'égout du toit.

Les bâtiments annexes à l'habitation auront une hauteur maximum de 3,50 m **mesurée au point le plus haut de la construction ou à l'acrotère.**

**Les abris de jardin auront une hauteur maximum de 2,5m au point le plus haut de la construction ou à l'acrotère.**

**La réalisation de sous-sol ou demi-niveau accessibles aux voitures est proscrite.**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement).

**Il n'est pas permis ni déblai ni remblai excessif sans proposition d'accompagnement paysager adaptée. La pente naturelle du lot devra être conservée.**

**Pour les lots libres (hors îlot A) : Une cote obligatoire du niveau de la dalle et du niveau du RDC avec une tolérance de +ou - 20cm maximum est imposé et est mentionnée au plan de composition. Elle devra être respectée.**

**Pour l'îlot A : Les bâtiments devront s'adapter au terrain. En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.**

## **Article 11. ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

### **1. REGLES GENERALES**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes que l'orientation des lignes de faitage, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

## 2. FAÇADES

Les coffrets de volets roulants seront encastrés.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Pour les lots, hors îlot A : Un nuancier de couleurs d'enduit (PRB ou similaire) autorisées sur le lotissement est fourni ci-dessous :

					
Guérande	Jaune Touraine	Plaine de Luçon	Ille de France	Vallée de Sèvre	Corinthe
					
Lascaux	Camargue	Berry	Bocage vendéen	Athènes	Cheverny
					
Chambord	Vieux Tuffeau	Tenerife	Picardie	Collioure	Val de Loire
					
Champagne	Anthalaya	Copacabana	Ton sable	Ton pierre	

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc ... ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...). La tôle ondulée en acier galvanisé et les matériaux de récupération sont interdits. Toutefois, les bardages de bonne qualité (ex : bois, composites, PVC, alu, zinc...) sont autorisés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions annexes à l'habitation seront réalisées en bois, pierre ou parpaings qui devront être enduits ou bardés d'une couleur identique à celle de la construction principale ou en harmonie avec l'existant.

Les annexes de type abri de jardin :

Ils seront obligatoirement maçonnés ou en bois naturel.

## 3. FORME CONSTRUCTIONS ET TOITURES

Les maisons devront être réalisées dans une **volumétrie simple, permettant les assemblages en mitoyenneté.**

A l'exception des toitures terrasses et des mono-pentes, la pente des toitures des volumes principaux des habitations sera comprise entre 30° et 45° ou identiques à celles de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises naturelles ou zinc ou tous matériaux d'aspect équivalent et qui disposent d'une bonne durabilité (couleur sombre, dimensions ...). La pose d'ardoises en losange est interdite.

Les toitures à 4 pans sont interdites en mitoyenneté.  
Les toitures courbes sont interdites (lucarnes compris).

**Les maisons de plain-pied sont autorisées, et devront présenter une toiture à 2 pans pour au moins 60% de l'emprise au sol de la construction.**

Pour certains lots, des orientations de faitage sont imposées pour le volume principal de la construction, ils devront être respectés. Les retours et constructions en L sont néanmoins possibles.

Les éléments techniques émergents (chapeau de ventilation) seront de couleur noire.

Les annexes (hors îlot A) : Les toitures seront soit à deux pans entre 30° et 45°, terrasse, monopente ou faible pente. Les toitures des bâtiments annexes à l'habitation seront en ardoises ou en zinc ou tous matériaux d'aspect et de couleur équivalent et qui disposent d'une bonne durabilité. En cas de réalisation d'un carport, celui-ci devra être non clos : 2 côtés ouverts minimum.

#### 4. OUVERTURES

La surface des lucarnes et des ouvertures aménagées en toiture sera discret.  
Les fenêtres de toits (velux) seront encastrées.

#### 5. CLOTURES

Les parpaings nus, les plaques préfabriquées brutes ou en fibrociment sont interdits (soubassements compris).

**Les murets sont autorisés et ne dépasseront pas 40cm de haut.** Ce mur devra être enduit toutes faces vues s'il est réalisé en parpaings.

Les haies vives ne devront pas dépasser les 2m de haut. Elles seront composées d'arbustes variés avec au minimum 5 variétés mélangeant feuillage persistant et caduc, elles pourront être nourricières pour les oiseaux (viorne aubier, fusain d'Europe, groseillier rouge...), privilégier les essences communes locales agrémentées d'arbustes à fleurs variés (cf liste de végétaux proposée en annexe). Il est préférable de choisir des végétaux qui auront une taille raisonnable à maturité, limitant ainsi la taille répétée des haies.  
Les plantes grimpantes légères, caduques et persistantes sont également recommandées.

Il est imposé un passage pour la petite faune (13cm de circonférence) dans la clôture tous les 8m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront répondre aux dispositions suivantes :

**a. Clôtures sur espace public type A, B, C et D : (cf annexe 2 pour les visuels autorisés et interdits)**

Elle sera constituée de :

- petit muret plein autorisé (40 cm maximum de hauteur) avec possibilité de le compléter par une clôture en claire voie ajourée au moins à 50% (parpaings nus, plaques préfabriquées brutes ou en fibrociment interdits)
- Clôture végétale (limitée à 2m de hauteur) : haies taillées, libres, haies hautes, basses, massifs composés d'arbustes, plantes grimpantes...
- Clôture en claire voie. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sous différentes formes : lames horizontales, verticales avec des espacements rythmés entre le plein et le vide comprenant 50% minimum de vide. La largeur maximale de chaque élément plein est limitée à 1m.

Le grillage souple ou rigide est un claire voie **(cf annexe 2 précisant tous les types de claire-voie possibles).**

- Clôture Type A avec jardin non clos (conformément au plan PA4) :

A l'alignement de la façade sur rue, la clôture sera implantée à l'aplomb de la façade afin de conserver un espace avant ouvert qui pourra être planté d'arbustes variés et de vivaces, ou engazonné (cf article 13 du présent règlement).

La clôture mesurera 1,20m de haut.

- Clôture Type B avec jardin non clos (conformément au plan PA4)

A l'alignement de la façade sur rue, la clôture sera implantée à l'arrière des stationnements afin de conserver un espace avant ouvert qui pourra être planté d'arbustes variés et de vivaces, ou engazonné (cf article 13 du présent règlement).

La clôture mesurera 2m de haut maximum pour gagner en intimité dans les jardins situés au sud.

- Clôture type C (conformément au plan PA4)

Les clôtures type C seront implantées en retrait de 1m à l'arrière d'une haie vive (2m de haut maximum). La clôture mesurera 1,20m de haut.

- Clôture type D (conformément au plan PA4)

Les clôtures type D seront implantées en limite. La clôture mesurera 1,20m de haut.

Si une haie est indiquée sur le plan de composition, elle devra obligatoirement être plantée et entretenue par les acquéreurs. Elle mesurera 2m de haut maximum.

#### **b. Clôtures en limite séparative (cf annexe 2 pour les visuels autorisés et interdits)**

Les clôtures seront implantées en limite. La clôture mesurera 1,50m de haut.

Elle sera constituée de :

- Les murets ne sont pas autorisés.
- Les haies vives sont facultatives.
- Les clôtures en claire voie répondant aux mêmes exigences que celles relatives à l'espace public.

Afin de permettre l'intimité entre terrasses et/ou piscines, il est autorisé l'édification de pare vues en bois ou maçonnés peints au droit des maisons sur une longueur maximum de 6 mètres et une hauteur de 2m maximum. L'enduit devra être identique à la façade du bâti principal.

Aucun dispositif de clôture grillagée ne pourra être mis en place entre deux enclaves de stationnements privatives mitoyennes.

#### **c. Portail et portillon**

Le portail est facultatif et ne sera autorisé qu'en fond de l'enclave. Il devra s'ouvrir vers l'intérieur du lot. Il sera de même tonalité que les menuiseries de la construction principale ou en bois naturel non peint. Sa hauteur sera limitée à 1,20m.

Le portillon est facultatif. Il pourra être implanté en bordure de voies piétonnes si c'est indiqué sur le plan de composition. Il devra s'inscrire en continuité de la clôture, avec des matériaux et coloris identiques à la clôture. Il ne devra pas dépasser 1,20m de large et 1,20m de haut.

Les lots 8 à 13 et 42 à 46 devront passer dans une noue avant de rejoindre le chemin.

## 6. AUTRES ELEMENTS

### Pompes à chaleur

Elles ne doivent pas être vues à partir de l'espace public (masquée par des plantations ou par un habillage) et éloignées des voisins (2m minimum du lot voisin). Elles devront être implantées à l'arrière ou sur un côté de la construction par rapport à l'accès. Une isolation phonique des pompes à chaleur doit être prévue. Elles doivent être indiquées sur les plans dès la phase de permis de construire.

### Intégration des coffrets techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Si un habillage est réalisé par l'acquéreur, il devra être de ce type :



### Capteurs solaires :

Les capteurs solaires sont interdits en façade.

## Article 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Lots individuels :

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close (de 6 mètres de large sur 5.5 mètres de profondeur) permettant le stationnement de 2 véhicules. La position de l'enclave doit être conforme au plan de composition.

### Ilot A (collectif) :

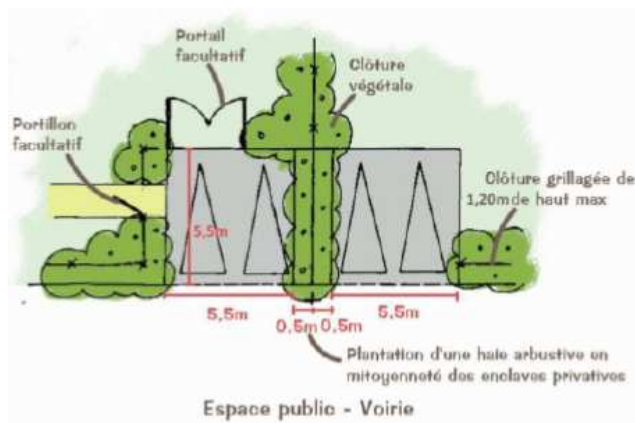
Une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum d'une place par logement.

### Revêtement :

Les places de stationnements extérieurs privés doivent être réalisées en revêtements perméables. Elles ne devront pas restées avec un empiérement de fond de forme (gravillon de finition autorisé).

### Enclaves mitoyennes :

Dans le cas d'enclaves jumelées, une bande plantée pourra être aménagée en séparation des deux enclaves, et d'un commun accord entre les deux propriétaires. Les enclaves seront dans ce cas réduit à 5.5 m de largeur au lieu de 6 m. Un muret de 40cm maximum est également possible pour gérer les dénivelés entre enclave.



Illustrations de plantation en limite de deux enclaves jumelées

### Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pour toute construction, les espaces libres devront être traités en espaces verts au moins pour 15 % de leur surface. Ils seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de massifs floraux.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain non bâti : pommier, poirier, arbre de Judée, érable japonais, aubépine, amélanchier... Lorsque cela est possible, la plantation d'arbres de haute tige à l'avant des parcelles devra être privilégiée ou imposé selon le plan de composition.

Pour certains lots, la plantation d'un arbre à l'avant du lot est identifié au plan de composition.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier les essences locales, dans le principe des essences fournies en annexe 1 (liste conseillée). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. CBN Brest). L'emploi de thuyas, cyprès, conifères (excepté d'if – Taxus baccata), lauriers palmes ou bambous est interdit sur le quartier.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale autorisée est la suivante :

Lot	Surface	surface de plancher en m <sup>2</sup> autorisé	Lot	Surface	surface de plancher en m <sup>2</sup> autorisé
1	250	120	29	319	140
2	250	120	30	331	140
3	250	120	31	300	140
4	250	120	32	312	140
5	250	120	33	312	140
6	250	120	34	312	140
7	250	120	35	312	140
8	312	140	36	300	140
9	325	140	37	321	140
10	325	140	38	287	120
11	325	140	39	287	120
12	325	140	40	287	120
13	312	140	41	276	120
14	466	160	42	302	140
15	383	140	43	342	140
16	377	140	44	308	140
17	493	160	45	268	120
18	399	140	46	294	120
19	461	160	47	229	120
20	359	140	48	230	120
21	374	140	49	235	120
22	374	140	50	233	120
23	374	140	51	247	120
24	374	140	52	250	120
25	274	120	Ilot A	2916	2400
26	262	120			
27	329	140	<b>TOTAL</b>	<b>19097</b>	<b>9320</b>
28	314	140			

**Caducs**  
**à petit développement**  
 Hauteur : env. 1.00 m A 1.50 m



Agastache anethiodora  
 (agastache anisée)



Berberis vulgaris  
 (Epine-vinette)



Callicarpa dichotoma 'Issai'  
 (Arbuste aux bonbons)



Carpinus betulus  
 (Charme)



Deutzia gracilis  
 (Deutzie grêle)



Deutzia Mont rose  
 (Deutzie Mont Rose)



Euonymus alatus  
 'Compactus'  
 (Fusain ailé)



Genista tinctoria  
 (Genêts des teinturiers)



Hydrangea macrophylla  
 (Hortensia)



Hydrangea quescifolia  
 (Hortensia à feuilles de chênes)



*Hydrangea serrata*  
(Hortensia japonais)



*Nepeta nuda* ou *sibirica*  
(Népéta Haut)



*Kerria japonica pleniflora*  
(Corète du Japon)



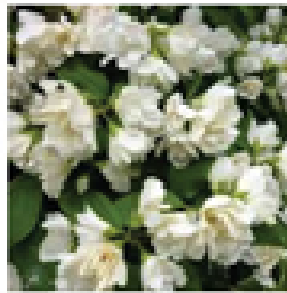
*Kolkwitzia amabilis*  
(Buisson de Beauté)



*Perovskia atriplicifolia*  
(Sauge d'afghanistan)



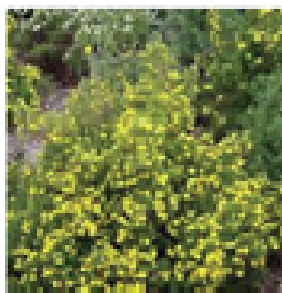
*Philadelphus* 'Belle Etoile'  
(Seringat)



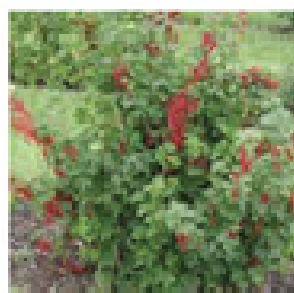
*Philadelphus* 'Dame Blanche'  
(Seringat Dame Blanche)



*Philadelphus*  
'Manteau d'Hermine'  
(Seringat Manteau d'Hermine)



*Potentilla fruticosa*  
(Potentille arbustive)



*Ribes rubrum*  
(Groseillier à grappe)



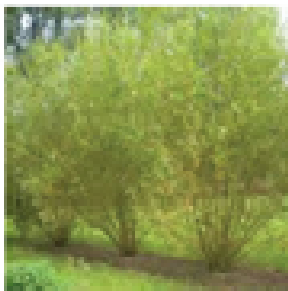
*Ribes sanguineum*  
'King Edward VII'  
(Groseillier à fleurs)



*Rosa* sp (rugosa...)  
(Rosier rugueux)



*Salix purpurea*  
dont variétés 'Nana'  
(Saulé pourpre)



*Salix viminalis*  
(Osier)



*Salvia officinale*  
(Sauge officinale)



*Spiraea cinerea* 'Grefsheim'  
(Spirée dentelée)



*Spiraea crenata*  
(Spirée crénelée)



*Spiraea nipponica*  
'Halward's Silver'  
(Spirée en ombelles)



*Spiraea salicifolia* L.  
(Spirée en ombelles)



*Spiraea thunbergii*  
(Spirée de Thunberg)



*Symphoricarpos orbiculatus*  
(Symphorine)



*Syringua miriphylla*  
'Superba'  
(Lilas)



*Syringa patula*  
(variété 'Patula')  
(Lilas de Chine)



*Viburnum opulus*  
'Compactum'  
(Viorne)

**Persistants  
à petit développement**  
Hauteur : env. 1.00 m à 1.50 m



*Abelia grandifolia* 'Prostata'  
(Abelia à grandes fleurs)



*Artemisia absinthium*  
(Absinthe  
ou grande armoise)



*Leonurus cardiaca*  
(Agripaume  
semi-persistant)



*Arbutus unedo*  
'Compacta'  
(Arbousier commun compact)



*Buxus sempervirens*  
(Buis)



*Ceanothus*  
(*impressus*, *dentatus*, *gloriosus*)  
(Céanothe)



Choyisa 'Aztec Pearl'  
(Oranger du mexique)



Cistus purpurea  
(Ciste purpurea)



Cistus salviifolius  
(Ciste à feuille de sauge)



Hypericum 'Hidcote'  
(Millepertuis)



Mahonia aquifolium  
(Mahonia à feuille de houx)



Rosmarinus officinalis  
(Romarin)



Teucrium fruticans  
(Germandrée arbustive)



Viburnum tinus  
(variété 'Eve Price')  
(Viorne tin naine)

**Caducs**  
**à moyen développement**  
Hauteur : env. 2.00 m et plus



Aronia arbutifolia  
(Aronia rouge)



Amelanchier ovalis  
(Amélanchier)



Amelanchier canadensis  
(Amélanchier du canada)



Colutea arborescens  
(Baguenaudier)



Cornus alba  
(Cornouiller blanc)



Cornus mas  
(Cornouiller mâle)



**Cornus sanguinea**  
(Cornouiller sanguin)  
selon variété



**Corylus avellana**  
(Noisetier)



**Corylus purpurea**  
(Noisetier pourpre)



**Crataegus monogyna**  
(Aubépine)



**Euonymus europaeus**  
(Fusain d'Europe)



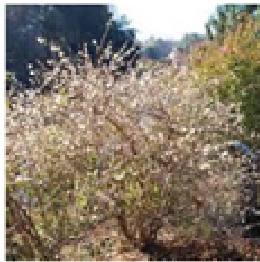
**Forsythia x intermedia**  
(Forsythia)



**Lavatera arborea**  
(Mauve en arbre)



**Leycesteria formosa**  
(Arbre aux faisans)



**Lonicera fragrantissima**  
(Chèvrefeuille d'hiver)



**Lonicera xylosteum**  
(Chèvrefeuilles des haies)



**Philadelphus coronarius**  
(Seringat commun)



**Salix rosmarinifolia**  
(Saule à feuilles de  
romarin)



**Sambucus nigra**  
(Sureau noir)



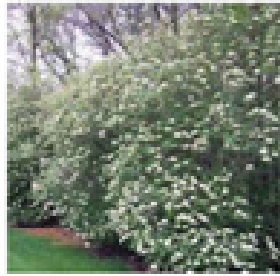
**Sambucus racemosa**  
(Sureau à grappe)



**Syringa vulgaris**  
(Lilas commun)



**Viburnum carlesii**  
'Mohawk'  
(Viome)



*Viburnum lantana*  
'Mohican'  
(Viorne cotonneuse)



*Viburnum opulus*  
(Viorne obier)

**Persistant**  
**à moyen développement**  
Hauteur : env. 2.00 m et plus



*Abelia grandiflora*  
(Abélia à grande Fleur)



*Arbutus unedo*  
(Arbousier)



*Ceanothus*  
(*tomentosus, impressus*)  
(Ceanothe)



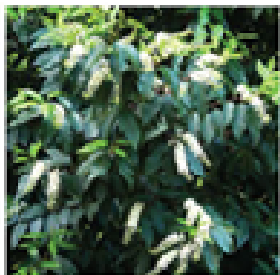
*Ilex aquifolium varié*  
(Houx)



*Ligustrum vulgare*  
(Troène commun)



*Osmanthus heterophyllus*  
(Osmanthe)



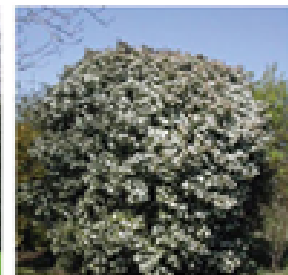
*Prunus lusitanica*  
(Laurier du Portugal)



*Rhamnus alaternus*  
(*'Argentovariegata'*)  
(Nerprun alatern)



*Quercus ilex*  
(Chêne vert)



*Viburnum tinus*  
(Viorne tin)

## ANNEXE 2 : CLOTURES

L'édification d'une clôture permet de :

- Délimiter son terrain pour se protéger (intimité) et/ou se sécuriser (enfants, animaux de compagnie). Elle tient un rôle symbolique marquant la notion de propriété privée,
- Contrôler les accès, gérer les vis-à-vis, faciliter l'adressage,
- Intégrer des fonctions annexes (boîtes aux lettres, coffrets EDF...).

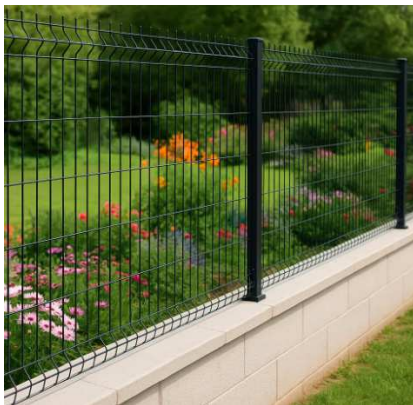
Lorsque les clôtures sont conçues avec du végétal, à l'échelle d'un lotissement, elles :

- Favorisent la biodiversité et l'adaptation au changement climatique,
- Participent de la lutte contre l'îlot de chaleur urbain,
- Accompagnent la gestion des eaux pluviales.

Les clôtures assurent une continuité végétale entre les terrains et la multiplication des dispositifs végétaux est importante pour garantir ces derniers enjeux.

Les clôtures sur espace public seront constituées de :

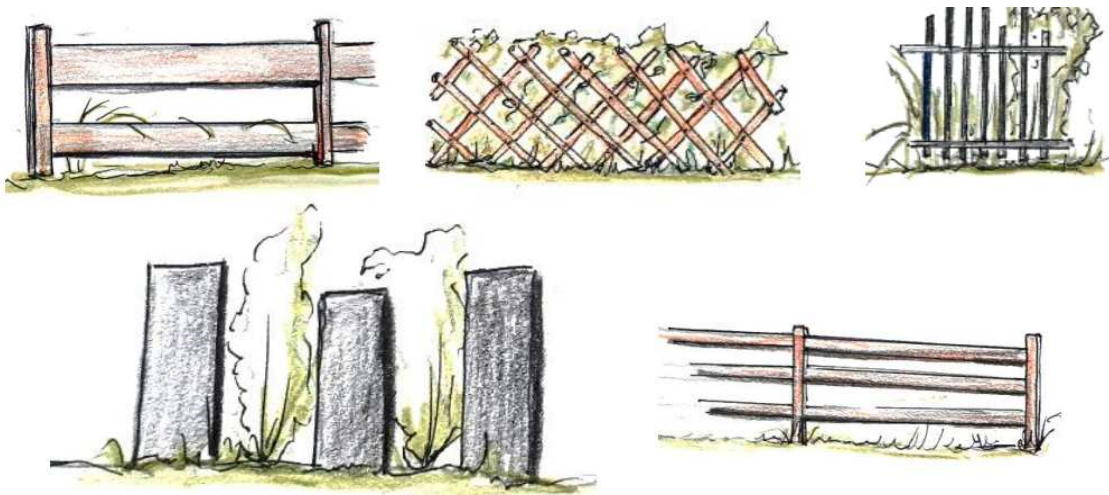
- petit muret plein autorisé (40 cm maximum de hauteur) avec possibilité de le compléter par une clôture en claire voie ajourée au moins à 50% (parpaings nus, plaques préfabriquées brutes ou en fibrociment interdits)



- Clôture végétale (limitée à 2m de hauteur) : haies taillées, libres, haies hautes, basses, massifs composés d'arbustes, plantes grimpantes...



- Clôture en claire voie. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sous différentes formes : lames horizontales, verticales avec des espacements rythmés entre le plein et le vide comprenant 50% minimum de vide. La largeur maximale de chaque élément plein est limitée à 1m.



*Schémas illustratifs des dispositifs à claire-voie possible (non exhaustif)*



*Systèmes mixtes et à claire-voie utilisant des matériaux naturels (Ardoise ou bois) et du végétal*



Les clôtures en limite séparative seront constituées de :

- Les murets ne sont pas autorisés.
- Les haies vives sont facultatives.
- Les clôtures en claire voie répondant aux mêmes exigences que celles relatives à l'espace public.

Afin de permettre l'intimité entre terrasses et/ou piscines, il est autorisé l'édification de pare vues en bois ou maçonnés peints au droit des maisons sur une longueur maximum de 6 mètres et une hauteur de 2m maximum. L'enduit devra être identique à la façade du bâti principal.



**Interdits :**

