

COMMUNE DE NAUCELLES

Département du Cantal

PERMIS D'AMENAGER POUR L' « Eco-Hameau de Cantagrel » Lieu dit Le Buron, Commune de NAUCELLES

PA10- Règlement de lotissement

Atelier du Rouget Simon Teyssou et Associés - Mandataire

46 avenue du 15 septembre

15290 LE ROUGET

Tel : 04 71 46 90 24

Fax : 04 71 46 90 96

courrier@atelierarchitecture.fr

BET VRD - Géomètre expert CROS - Co-traitant

3, rue du château St Etienne

15000 AURILLAC

Tel : 04 71 48 17 11

Fax : 04 71 48 02 44

geometre.expert@cabinet-cros.fr

PRESENTATION

PREAMBULE

De manière générale, la pratique des lotissements a souvent conduit à élaborer un aménagement de l'espace parfois incohérent où les constructions n'ont aucune relation entre elles, que ce soit par leur volumétrie, leur implantation, le choix des matériaux ou même la nature ou la couleur des façades. Tous ces éléments ont trop souvent conduit à des ensembles peu lisibles où prime l'individualité de la conception de chaque construction. S'ajoute à cela le traitement anarchique des clôtures en limite des parties communes, leur manque évident d'unité, de cohérence et d'harmonie, contribuant ainsi à détériorer la qualité de l'espace urbain et bâti.

Pour que la qualité architecturale de cette opération soit menée à son terme, et afin de garantir un caractère d'ensemble du lotissement, il a été établi ce présent règlement afin de permettre une bonne intégration du projet dans son environnement.

Pour favoriser la cohérence de cet espace et lui assurer un caractère, la C.A.B.A. est chargée de viser les dossiers de demande de permis de construire, afin de veiller au respect des prescriptions définies ci-après et d'assurer ainsi une meilleure intégration des projets sur le terrain.

Dans tous les cas et avant dépôt du permis de construire, les propriétaires des lots doivent s'adresser à la Mairie de NAUCELLES, pour obtenir un accord sur les choix proposés.

L'étude architecturale et urbaine menée sur le site a mis en évidence les caractéristiques du site et a proposé un certain nombre d'objectifs prioritaires, objectifs qu'il est nécessaire d'explicitier ici parce que devant rester présents à l'esprit lors de l'élaboration de tout projet dans le lotissement.

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages bâtis et naturels avoisinants. La forme des bâtiments doit être simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés qui doivent être de qualité, d'aspect satisfaisant et être régulièrement entretenus.

PRESENTATION DU SITE

Le terrain à aménager est localisé au sud de la commune de Naucelles, en situation d'entrée de ville, sur la parcelle référencée AD 109, le long de la voie départementale D253, route de Cantagrel.

PRESENTATION DU PROJET DE LOTISSEMENT

Un maillage paysagé, articulant habitat et espace public.

Au contraire des lotissements conventionnels, le projet proposé articule **habitat et espace public**. Le projet n'est pas une pièce autonome mais bien un maillage qui s'efforce de créer **un lien entre le nouveau quartier et le tissu environnant**. Il n'a pas été élaboré dans une logique de vase clos, mais est au contraire pensé pour anticiper un prolongement possible du système mis en place.

Le projet constitue **une nouvelle entrée pour la commune de Naucelles**. Il longe une route départementale doublée d'un cheminement piéton, et jouxte un tissu d'habitat pavillonnaire. Cette nouvelle "pièce" est l'occasion de restructurer cet ensemble diffus dans lequel elle prend place. Pour ce faire, le projet s'appuie sur **un maillage** articulant les composantes de ce **nouvel espace habité** :

- une voie transversale Nord/Sud, parallèle à la D253, qui comprend peu d'accès aux lots mais relie les quatre perpendiculaires décrites ci-après ;
- quatre **voies de desserte "paysagées"**, perpendiculaires à la voie transversale précédemment décrite. Ces quatre figures répétées sont composées de bandes successives : jardins privés ouverts, chemin piéton, noue paysagère, voie circulable, et stationnements ; deux de ces quatre figures se connectent à la départementale, en prolongement de la rue du Terrou et d'une impasse privative ;
- une "bande de courtoisie", bordant la limite Nord/Ouest de la parcelle, et longeant le chemin piéton existant ; cette dernière établit **une mise à distance des constructions nouvelles vis à vis des habitations du quartier** ;
- en prolongement de cette "bande de courtoisie" et se retournant le long de la limite Nord / Nord-Est de la parcelle puis Sud / Sud-Est, **une promenade piétonne séquencée** vient longer la **zone humide préservée**; cette promenade traverse successivement un espace de prairie bordé d'une haie champêtre typique de la région, une esplanade, **lieu de rencontres et d'échanges entre habitants**, des bassins de rétention paysagés, la zone humide existante, puis de nouveau des bassins de rétention paysagés ; cette promenade se raccorde aux chemins piétons de chacune des quatre "voies paysagées" précédemment décrites.

C'est au cœur de ce maillage paysagé, où **les espaces circulés sont pacifiés**, que prennent place les nouvelles habitations du quartier.

RÈGLEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

- 1- Le présent règlement s'applique à l'ensemble des lots, situés sur la parcelle figurant au plan cadastral de la commune de NAUCELLES, référencée AD 109 d'une superficie de 35 000 m².
- 2- Les parcelles appartiennent à Logisens - Office public de l'habitat du Cantal.

ARTICLE 2 - OBJET DU RÈGLEMENT

- 1- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.
- 2- Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- 3- Il doit être porté à la connaissance de tout acquéreur ou preneur dans les conditions fixées à l'article L 442-7 du code de l'urbanisme, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.
- 4- Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement, sans préjudice des prescriptions résultant des législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

ARTICLE 3 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

- 1- Les dispositions du présent règlement complètent, lorsqu'elles en sont différentes, celles du PLU et du code de l'urbanisme.
- 2- Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions, quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux.

ARTICLE 4 - AFFECTATION ET DIVISION EN LOTS

- 1- Le présent lotissement est divisé en surfaces communes, comprenant la voirie, chemin piétonnier, aménagement public, espace vert, en surfaces privatives destinées à la construction de logements locatifs et en accession à la propriété (lots n° 01-02-03-04-08-09-10-11-15-16-17-18-19-25-26-27), ainsi qu'en surfaces privatives divisées en lots affectés à la construction de maisons d'habitations individuelles (lots n° 05-06-07-12-13-14-20-21-22-23-24-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40).
- 2- Les surfaces fournies dans le plan de composition ne sont pas contractuelles et ne seront garanties qu'après bornage.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

- 1- Des adaptations mineures quant à l'implantation des constructions, fixées au plan de composition annexé et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, pourront être autorisées par l'Autorité compétente pour délivrer le permis de construire.
- 2- Toutes autres adaptations au présent règlement ne pourront être autorisées que dans les conditions prescrites par les articles L 442-10 à L 442-12 du code de l'urbanisme et des textes subséquents.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Orientations architecturales et paysagères des constructions principales

La notion de qualité architecturale ne peut ni se réglementer, ni se définir autrement que par l'expression de la culture, des matériaux, des techniques constructives d'une époque et d'un lieu donné. C'est donc une notion qui, tout en étant sous la responsabilité du concepteur, doit faire au préalable l'objet d'un accord de la Mairie. Ainsi, plutôt que de rechercher le pastiche d'ancien, conduisant souvent à une mauvaise copie de constructions d'époque, il vaudra mieux se tourner vers un usage judicieux des matériaux et formes contemporains choisis en fonction d'une bonne intégration au site.

ARTICLE L1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- 1- Seules sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
- 2- Toutefois peuvent être autorisés : les bureaux ou services s'ils sont intégrés aux constructions à usage d'habitation et ne dépassent pas 40 % de la surface hors œuvre nette affectée au programme d'habitation.

ARTICLE L2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1- Les constructions à usage agricole, de commerce de gros, d'hôtellerie ainsi que les restaurants.
- 2- Les installations de camping et caravanning.
- 3- Les constructions provisoires ou en matériaux légers à l'exception de la baraque de chantier pendant la durée des travaux.

ARTICLE L3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif des eaux pluviales, en respectant ses caractéristiques. Tous les systèmes de raccordement devront respecter l'organisation séparative des eaux pluviales et des eaux usées. Chaque habitation sera raccordée au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE L4 - ACCES AUX HABITATIONS DEPUIS LA VOIRIE

- 1- Les caractéristiques des accès de chaque lot doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- 2- L'accès et la sortie des lots se feront tels que matérialisés sur le plan de composition du lotissement.

- 3- Pour les lots n° 08-09-15-16-23-24-25-26-27-28-34-35-36-37-38-39-40, sur une largeur de 3m depuis la voirie, un espace privatif sera dédié à l'accès à la parcelle. Cet espace ne pourra être clôturé et devra rester ouvert sur l'espace public. Un chemin piéton en béton balayé de couleur gris, de largeur 1m20 sera matérialisé à l'emplacement défini au plan de composition, après construction des logements ou habitations.

ARTICLE L5 - RÈGLES D'IMPLANTATION

- 1- Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur de la zone d'emprise figurant au plan de composition.
- 2- Le terrain naturel sera conservé sans remblais, ni déblais excessifs. L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès jardin...) se feront au plus près du terrain naturel, afin d'adapter au mieux la construction à la topographie existante. Les remblais de type « taupinière », consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades en combinaison avec des talus, qui ne suivent pas les lignes du paysage, sont interdits. Les sous-sols accessibles aux véhicules sont interdits. L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès jardin...) se feront au plus près du terrain naturel. Si des mouvements de terrain sont nécessaires, ils seront résolus par des murs de soutènement.
- 3- Les habitations valoriseront les apports solaires passifs.
- 4- Les constructions doivent respecter les règles d'alignement telles qu'elles sont décrites sur le plan de composition. Les façades concernées sont indiquées sur le plan de composition. Une tolérance permettra les décrochés de la paroi pour la réalisation de terrasses couvertes, de porches ou de loggias entre autres sur 40% du linéaire de la façade.
- 5- Les choix faits pour l'implantation de la construction ne doivent pas hypothéquer les possibilités d'extension.

ARTICLE L6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Les constructions doivent obligatoirement être édifiées à l'intérieur de la zone d'emprise figurant au plan de composition et dans le respect du règlement du Code de l'Urbanisme. Les distances de retrait sont définies sur le plan de composition. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m ($H/2$ minimum 3 m).
- 2- Aucun balcon, escalier ou autre élément de la construction en saillie n'est toléré sur les marges d'isolement minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE L7 - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

- 1- La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.
- 2- La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 8m.

ARTICLE L8 - ARCHITECTURE

- 1- **Fâchage, pente et matériau de couverture des toitures :**
 - Les toitures seront de teinte RAL 7005 (gris souris), 7010 (gris tente), 7012 (gris basalte), 7015 (gris ardoise), 7016 (gris anthracite), 7021 (gris noir), 7024 (gris graphite), 7031 (gris bleu), 7033 (gris ciment), 7034 (gris jaune), 7039 (gris quartz), 9004 (noir de sécurité), 9017 (noir trafic).

- Les toitures seront mono-pentes ou double-pente.. Ces pans seront possiblement décalés ou asymétriques. Les toitures mono-pentes respecteront un pourcentage de pente compris entre 5 et 30%, les toitures double-pente respecteront un pourcentage de pente compris entre 30% et 100%.
- Si les toitures des maisons mitoyennes n'étaient pas identiques, le décalage de profil des toitures mitoyennes devra être, en tout point, au moins égal à 30 cm.
- L'introduction d'éléments de type capteurs, panneaux photovoltaïques, serres, verrières, est admise et devra impérativement être étudiée dès la conception architecturale de la construction.
- Les toitures terrasses, toitures terrasses végétales sont autorisées.

2- Appareils de murs, enduits et bardages des façades :

- Les placages de pierre et les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois sont proscrits.
- Les façades pourront être traitées en matériau pierre destiné à rester apparent, sous réserve de mettre en œuvre de la pierre volcanique bâtie à sec. Les joints en mortier apparent sont proscrits.
- Il est obligatoire que soient recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, de par leur nature ou leur usage sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les agglomérés de ciment, etc ... Ces maçonneries seront alors enduites avec un enduit choisi dans la liste ci-après.

Teintes dominantes :

Seules les teintes suivantes (ou teintes équivalentes et contretypées chez d'autres fabricants) sont autorisées :

- Marque Weber et Broutin, 345 Terre marron ;
- Marque Weber et Broutin, 341 Terre sombre ;
- Marque Weber et Broutin, 349 Brun rouge ;
- Marque Weber et Broutin, 091 Gris perle
- Marque Parexlanko, G.40 Gris fumé ;
- Marque Parexlanko, G. 50 Gris cendre.

Teintes ponctuelles :

Toutefois, si la logique architecturale le justifie, les acquéreurs pourront soumettre, pour des surfaces en renforcement, les teintes suivantes :

- Marque Weber et Broutin, 317 Brun violine ;
- Marque Weber et Broutin, 330 Brique rouge ;
- Marque Parexlanko, O.90 Brique naturelle ;
- Marque Parexlanko, R.90 Brique rouge.

- Sont proscrites les finitions rustiques, écrasées, jetées.
- Sont proscrits les faux encadrements
- Les dossiers de permis de construire devront indiquer la teinte et la finition d'enduit choisies. Le béton banché de finition soignée est accepté.
- Quand la façade est revêtue d'un bardage bois, celui ci sera réalisé en mélèze, red-cedar, douglas, châtaignier ou chêne, laissé brut ou traité à cœur, se patinant naturellement, ou traité « classe 3 » teinte grise ou brune uniquement. Les lasures et les vernis sont proscrits. Les dossiers de permis de construire devront indiquer l'essence et la finition des bardages bois.

3- Percements

- Pour les fenêtres d'une largeur inférieure ou égale à 0.90 m, il faut choisir des fenêtres à un seul ouvrant afin de bénéficier d'un meilleur éclairement.
- Les linteaux des fenêtres et portes fenêtres seront droits.
- Les ouvertures seront de typologies homogènes afin d'assurer une harmonie dans la composition des façades.

4- Menuiseries, ferronneries et portes extérieures :

- La nature des menuiseries (matériau, forme...) sera adaptée à l'architecture de la construction et à la sensibilité des lieux.
- Les imitations de matériaux sont interdites. Les menuiseries, portes extérieures et volets doivent être peints dans les couleurs correspondant aux teintes RAL 6003 (vert olive), 6013 (vert jonc), 7002 (gris

olive), 7003 (gris mousse), 7005 (gris souris), 7010 (gris tente), 7012 (gris basalte), 7015 (gris ardoise), 7016 (gris anthracite), 7021 (gris noir), 7024 (gris graphite), 7031 (gris bleu), 7033 (gris ciment), 7034 (gris jaune), 7039 (gris quartz), 9004 (noir de sécurité), 9017 (noir trafic). Les menuiseries blanches ou beiges sont proscrites. L'unité de couleur des menuiseries extérieures est souhaitable. Il est bien entendu que les menuiseries aluminium peuvent conserver leur teinte d'origine. Les menuiseries bois pourront être en mélèze, red-cedar, douglas, châtaignier ou chêne, laissé brut ou traité à cœur, se patinant naturellement, ou traité « classe 3 » teinte grise uniquement, ou peintes dans les teintes précédemment listées. Les dossiers de permis de construire devront indiquer la teinte et la finition des menuiseries. Les menuiseries en PVC sont tolérées, à condition d'être de teinte grise.

5- Gouttières et habillages de débords de toits

- Les habillages des rives et des sous faces de débords de toits en PVC sont interdites.
- Les gouttières et descentes de gouttières seront obligatoirement en zinc ou en acier laqué de teinte identique à la toiture.
- Les débords de toits sur les pignons sont interdits en limite de propriété.

6- Éléments architecturaux

- Les linteaux des auvents et porches d'entrée seront droits. Les linteaux en anse de panier ou arcs brisés sont donc proscrits.
- Les poteaux d'auvent ou de porches d'entrée, maçonnés, seront obligatoirement de forme parallépipède. Ils ne comporteront aucune fioriture telle que chapiteau ou base.
- Les garde-corps et ouvrages assimilables qui relèvent d'un pastiche de modèles, incongrus au site comme les génoises, les fers forgés « à l'espagnole », ou d'époques passées telles que les balustrades sont proscrits.
- Les grilles de défense ou de protection torsadées et ou galbées dépassant de la façade sont proscrites.

7- Abri jardin

- Prescriptions identiques aux habitations.

8- Antennes paraboliques :

- Les antennes paraboliques seront choisies dans une gamme de couleur de gris.

9- Cuve de récupération des eaux de pluie de la toiture :

- Les cuves de récupération des eaux de pluie sont encouragées.
- Deux types d'installation sont permises : en intérieur ou en extérieur. En intérieur, elles peuvent être installées soit dans l'habitation (cave, cellier...) ou dans les constructions annexes maintenues hors-gel. Dans le cas où la cuve est extérieure, elle devra participer qualitativement à la composition architecturale ou sera enterrée. Qu'elle soit à l'intérieur ou en extérieur enterré, le trop-plein de cuve de récupération des eaux de pluie sera obligatoirement raccordé sur le regard de branchement eaux pluviales prévu par l'aménageur.

10- Composteurs

- Le recyclage des déchets verts issus des jardins doit être assuré à l'intérieur du lot, avec l'obligation de l'installation d'un composteur par lot. Les composteurs seront réalisés en bois et accompagnés d'arbustes (Voir Article L12). La hauteur des composteurs ne devra pas dépasser la hauteur des clôtures et haies périphériques.

ARTICLE L9 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET ABRI JARDIN

- 1- Le stationnement des véhicules ainsi que les abris jardin correspondant aux besoins des constructions doivent être assurés à l'intérieur du lot dans l'emprise prévue au plan de composition, avec au minimum deux places par logement. Pour les lots n° 23-24-25-26-27-28-34-35-36-37-38-39-40, en cas d'implantation de

garage, celle-ci se fera en retrait de 5 mètres de la limite parcellaire, au droit de l'entrée matérialisée sur le plan de composition. Cette règle ne s'applique pas aux lots recevant des logements sociaux.

2- Le stationnement des véhicules pourra être couvert.

ARTICLE L10 – CLOTURES

1. Entrées et intégration des coffrets EDF et boîtes aux lettres

- Les entrées aux lots se feront telles que matérialisées sur le plan de composition
- Les coffrets EDF et les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrés dans des murets en béton situés au droit de ces entrées.

1. Traitement des clôtures en limite séparative

- Les limites séparatives entre les lots seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 m. Les clôtures seront réalisés avec des grillages en acier galvanisé, fixés sur des piquets à T en fer galvanisé. Des végétaux pourront être associés aux clôtures réalisées selon les indications de l'article L12. Les clôtures maçonnées sont interdites. Pour les lots n° 08-09-15-16-23-24-25-26-27-28-34-35-36-37-38-39-40, les jardins privatifs côté rue seront non-clos, comme indiqué sur le plan de composition.
- Pour les lots n°01-02-03-04-09-10-11-16-17-18-19-28-29-30-40, une haie vive est installée sur un rang, à 50cm de la limite parcellaire parallèle à la départementale. Elle peut éventuellement être doublée d'une clôture en acier galvanisé sur la limite parcellaire.

2. Murets

- Si la topographie du terrain et le parti architectural le justifient, la réalisation de murs sera tolérée, sous réserve qu'ils soient : indispensables en tant qu'éléments de soutènement, qu'ils soient réalisés en béton armé de finition soigné.

ARTICLE L11 – PORTAILS

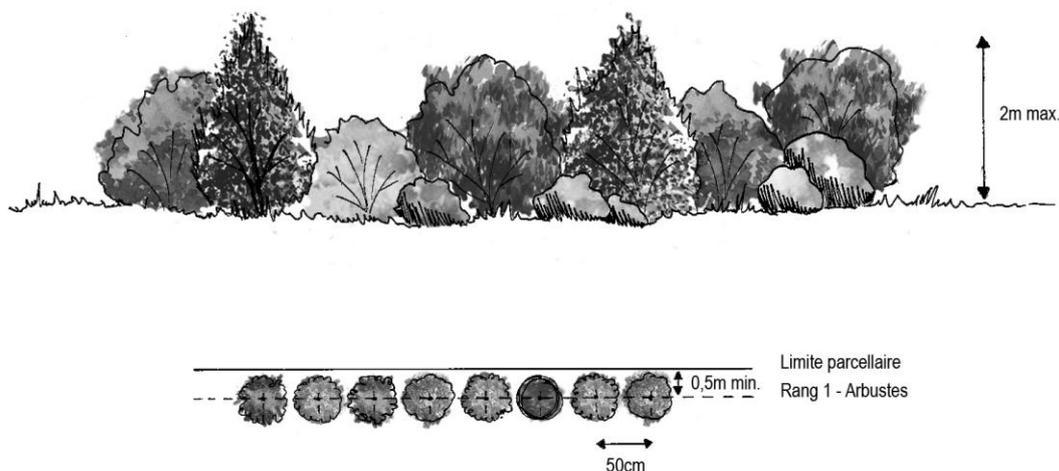
- La pose de portail se fera au droit des accès définis sur le plan de composition.
 - Pour les lots n° 05-06-07-12-13-14-20-21-22-31-32-33, la pose est autorisée en limite des voies et emprises publiques.
 - Pour les lots n° 01-02-03-04-10-11-17-18-19-23-24-25-26-27-28-29-30-34-35-36-37-38-39-40, conformément au plan de composition, la pose se fera en retrait vis à vis de la limite des voies et emprises publiques, afin de préserver une place de stationnement d'une surface minimum de 12 m².
- La pose de portails piétons est autorisée.
 - Pour les lots n° 01-02-03-04-05-06-07-10-11-12-13-14-17-18-19-20-21-22-29-30-31-32-33 en limite des voies et emprises publiques, cheminement piétonnier.
 - Pour les lots n° 08-09-15-16-23-24-25-26-27-28-34-35-36-37-38-39-40, conformément au plan de composition, la pose se fera en retrait de 3 mètres vis à vis de la limite des voies et emprises publiques.
- Les portails seront réalisés en acier galvanisé. Les portails en aluminium de teinte RAL 7001 (gris argent), 7004 (gris de sécurité), 7045 (télé gris 1), 9007 (aluminium gris), 9022 (gris clair nacré) sont tolérés. Le support du portail piéton sera obligatoirement réalisé dans le même matériau que celui du portail.

ARTICLE L12 - PLANTATIONS

JARDINS PRIVATIFS

- Les arbres et arbustes existants en périphérie de la parcelle seront conservés, sauf cas de force majeure et éventuellement replantés selon les préconisations formulées aux § « Essences pour plantation d'arbres, arbustes et plantes grimpantes ».
- En limites des parcelles le long de la départementale, seront mises en place des haies champêtres de type "haie vive mixte". La plantation se fera sur seul rang, et pourra être complétée par les habitants. Leurs dimensions sont les suivantes: $H \leq 2m$.
- Les arbustes seront menés en port libre, avec une taille ponctuelle maintenant la hauteur désirée.
- Les espèces locales seront majoritaires mais quelques essences horticoles peuvent également agrémenter la haie. Les haies seront mixtes afin d'assurer une qualité paysagère, une diversité biologique attractive pour la faune et la flore, et une meilleure résistance aux maladies et ravageurs. Un mélange de 4 à 5 espèces arbustives locales suffit, mais une plus grande diversité peut être envisagée.
- Un alignement irrégulier d'arbres de haut jet est installé dans les jardins en limite Nord-Est, à 2 m de la limite parcellaire.
- Selon la réglementation du Code Civil, tout végétal dont la hauteur est inférieure ou égale à 2m doit être planté à 0,5m minimum en retrait de la limite parcellaire. De même, tout végétal dont la hauteur est supérieure à 2m doit être planté à 2m minimum en retrait de la limite parcellaire.
- Comme indiqué sur le plan de composition, pour les lots n°5, 6, 12, 13, 18 et 19, les jardins privatifs côté rue seront non-clos. L'espace sera maintenu ouvert et privilégiera donc les végétaux de strate herbacée ou sous-arbustive ($H \leq 1,20m$). Afin de favoriser une continuité paysagère entre l'atmosphère de la rue et les jardins privés, une liste non exhaustive d'espèces est recommandée en § L12-5. Des éléments arbustifs peuvent ponctuellement accompagner les massifs, choisis parmi la liste du § L12-2. Les mêmes prescriptions sont recommandées pour les lots 25 à 30.

1- Principe de plantation des haies en limites de parcelles

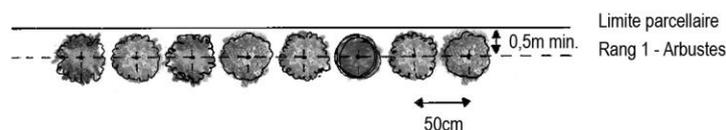


2- Essences pour plantation d'arbres, arbustes et plantes grimpantes de haie

Arbustes - 4 à 5 espèces parmi :

- **Essences caduques**
 - Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
 - Noisetier commun - *Corylus avellana*
 - Aubépine à un style - *Crataegus monogyna*
 - Fusain commun - *Euonymus europaeus*

- Bourdaine, Neprun cassant, bois noir - *Frangulas alnus (Rhamnus frangula)*
 - Chèvrefeuille des haies, Camérisier à balais - *Lonicera xylosteum* ou *Lonicera spp.*
 - Merisier - *Prunus avium*
 - Merisier à grappe - *Prunus padus*
 - Prunellier, Epine Noire - *Prunus spinosa*
 - Eglantier - *Rosa canina*
 - Rosiers - *Rosa spp.*
 - Sureau noir - *Sambucus nigra*
 - Sureau rouge - *Sambucus racemosa*
 - Sorbier des oiseleurs - *Sorbus aucuparia*
 - Lilas commun - *Syringa vulgaris*
 - Viorne flexible - *Viburnum lantana*
 - Viorne obier - *Viburnum opulus*
- **Essence sempervirente**
- Houx commun - *Ilex aquifolium*



Grimpantes - 1 à 2 espèces parmi :

- Clématite armandii - *Clematis armandii*
 - Renouée d'Aubert - *Fallopia aubertii*
 - Lierre grimpant - *Hedera helix*
 - Hortensia grimpant - *Hydrangea petiolaris*
 - Chèvrefeuille des bois - *Lonicera periclymenum* ou *Lonicera spp.*
 - Chèvrefeuille persistant - *Lonicera henryi*.
- Rosiers grimpants de type *Rosa 'Kiftsgate', 'Wedding Day', 'Bleu Magenta', 'Veilchenblau'* ou équivalent
 - Glycine - *Wisteria sinensis*

Arbres d'accompagnement de haie ou sur parcelle :

- Erable champêtre - *Acer campestre*
- Erable plane - *Acer platanoides*
- Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*
- Bouleau verruqueux / Bouleau blanc - *Betula verrucosa / Betula pendula*
- Charme commun - *Carpinus betulus*

- Châtaignier - *Castanea sativa*
- Hêtre - *Fagus sylvatica*
- Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
- Noyer - *Juglans regia*
- Peuplier tremble - *Populus tremula*
- Chêne pédonculé - *Quercus robur*
- Alisier torminal - *Sorbus torminalis*
- Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*
- Orme champêtre - *Ulmus campestris*
- Orme glabre - *Ulmus glabra*

Proposition d'essences fruitières :

- Cognassier - *Cydonia oblonga*
- Kaki - *Diospyros kaki*
- Pommier sauvage - *Malus sylvestris* ou *Malus spp.*
- Poirier commun - *Pyrus communis* ou *Pyrus spp.*
- Groseillier / Cassissier - *Ribes spp.*
- Framboisier - *Rubus idaeus*
- etc.

3- Essences proscrites

Est proscrite la plantation sur paillage plastique d'essences ornementales banalisées de type :

- Thuya ;
- Epicea ;
- Cupressocyparis ;
- Cupressus ;
- Chamaecyparis ;
- Laurier du Portugal ;
- Photinia.

4- Entretien des jeunes haies

- Mettre en place après la plantation, sur 15 cm minimum, un paillage naturel biodégradable, en vrac, et renouvelé régulièrement. Idéalement le broyage végétal d'origine locale sera privilégié. Proscrire l'écorce de pin, qui acidifie le sol.
- Dégager la végétation herbacée pendant les trois premières années, de préférence sans recours aux produits phytosanitaires.
- Pour obtenir une haie bien structurée et fournie, pratiquer un recépage sur les arbustes à la fin de l'hiver, et une taille estivale pour les arbres de haut-jet.

Arbustes :

n : plantation

n+1 : Rabattez les plants à 15 cm du sol. Les arbustes formeront ainsi des touffes bien garnies à la base.

EXCEPTIONS : Charme commun et hêtre vert : rabattre d'un tiers de la hauteur. Houx : ne pas tailler.

n+2 : Taille de formation de la cépée

n+x : Taille de maintien des hauteurs désirées chaque année ou tous les deux ans.

Arbres de haut jet :

n : plantation

n+2 : Défourchez les brins de part et d'autre pour fortifier celui qui constituera l'axe central.

n+3 : Éliminez les branches comprises dans le tiers inférieur du tronc, sans laisser de “chicots” et en coupant à 1cm du tronc. Préservez les branches situées au dessus.

n+x : Pour obtenir du bois d'oeuvre de qualité, renouvelez cette opération chaque année.