

## SOMMAIRE DU REGLEMENT

Article 1- Types d'occupation du sol interdits.....	27
Article 2- Types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sous conditions.....	27
Article 3- Accès et voirie.....	27
Article 4- Desserte par les réseaux .....	27
Article 5- Caractéristiques des terrains .....	28
Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, réseaux divers.....	28
Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	28
Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière .....	29
Article 9- Emprise au sol.....	29
Article 10- Hauteur des constructions .....	29
Article 11- Aspect extérieur et clôtures .....	29
Article 12- Stationnement des véhicules .....	32
Article 13- Espaces libres et plantations.....	32
Article 14- Coefficient d'occupation des sols.....	33
Annexes.....	34

#### ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux prévus à l'article 2.

#### ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions individuelles ou groupées à usage d'habitation destinées principalement à l'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale, ne créant pas une gêne pour le voisinage sous réserve que l'activité puisse s'intégrer dans le volume normal de la construction et de prévoir le stationnement nécessaire en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

La desserte du lotissement sera assurée à partir des voies existantes par la voie dans le cadre du lotissement.

- Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

Tout lot ne peut avoir plus d'un accès automobile.

#### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 – Eau potable :

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

##### 2 – Assainissement :

##### 2.1 – Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

##### 2.2 – Eaux pluviales :

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

### 3 – Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

- Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc.... doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensemble de logements.

L Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute division de lot unique est interdite.

### ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES, RESEAUX DIVERS

Les habitations principales devront être réalisées à l'intérieur des zones délimitées dans chaque lot conformément au plan d'aménagement et de composition (PA 4). L'implantation des constructions exclusivement implantées en milieu de parcelle est interdite.

### ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se fera obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible, en respectant les dispositions du plan d'aménagement et de composition.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3,00 m.

Seuls les abris de jardins d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> pourront être implantés en dehors de la zone constructible.

#### ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

#### ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 60% de la surface de chacun des lots.

L'implantation des constructions exclusivement implantées en milieu de parcelle est interdite.

#### ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale : R+1+C\* habitable avec au plus, du sol naturel, 9,50 m à l'égout du toit et 13,50m au faîtage avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,40m : des demi-niveaux partiels formant mezzanine - internes à la volumétrie générale – peuvent être autorisés réglementairement et rendus possibles physiquement grâce aux dites hauteurs maximales.

Les hauteurs des bâtiments annexes seront comprises entre 2 m et 2,50 m à l'égout du toit et de 3.50 m de hauteur totale maximum.

#### ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation, un aspect, des couleurs satisfaisantes permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

**Protection des baies et des fenêtres par rapport aux apports solaires directs, capteurs solaires :**

##### **Protection solaire:**

Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, prévoir lors de la construction la pose de protection extérieure sans défiguration de l'architecture.

##### **Capteurs solaires:**

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement conçue, notamment au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration dans le plan de toiture.

\*Une Rez de chaussée + une étage droit + combles aménageables

### **Antenne et parabole:**

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

### **Constructions neuves:**

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

### **Les murs de façade:**

Matériaux apparents: Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, pierre calcaire, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre, bois...

Sont interdits : L'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...)

Enduits: Des enduits recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à être apparents : parpaings, briques creuses, etc... Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne, de sable de rivière pour la granulométrie, de sable de carrière pour la teinte ; les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.  
Sont interdits : Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens.

Rejointoiement: Les joints seront exécutés au mortier de chaux et seront pleins.  
Sont interdits : Les joints en ciment, les joints creux ou en relief.

### **Les couvertures sur combles:**

-Elles sont obligatoires

-Le matériau sera l'ardoise. Il pourra être autorisé le zinc prépatiné foncé, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.

-Des toitures - terrasses de faible surface relative pourront être autorisées en incrustation dans les constructions ; les toitures-terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité.

### **Les menuiseries extérieures:**

Les menuiseries seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de permis de construire.

Il pourra être autorisé des profilés de teinte bronze.

### **Les volets extérieurs:**

Les volets extérieurs seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

### **Les portes de garages:**

Les portes de garage extérieures seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

### **Clôtures, partie intégrante de lieu de vie:**

Les matériaux utilisés pour édifier les clôtures en limite de voie publique, ne pourront être que les suivants :

-simple haie vive, hauteur maximale 1,60 mètre, obligatoirement plantée par l'acquéreur, telle que décrite dans l'article 13.

-grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1.20m à maille rectangulaire (10cm de hauteur par 8 cm de largeur) de couleur verte (voir illustration n°1) et situé en limite du lot à la charge de l'acquéreur doublé d'une haie vive de 1.60m de hauteur maximale, telle que décrite dans l'article 13.

- d'un mur de pierres avec joints à la chaux d'une hauteur de 0.80m maximum.

- d'un mur de parpaings enduit (sur les deux faces) de teinte neutre ou rappelant la couleur de la pierre locale, avec un couronnement, d'une hauteur de 0.80m maximum.

- d'une clôture bois lisse, à traversées ou à croisillons, n'excédant pas 1.20m de hauteur doublées ou non d'une haie vive (telle que décrite à l'article 13)

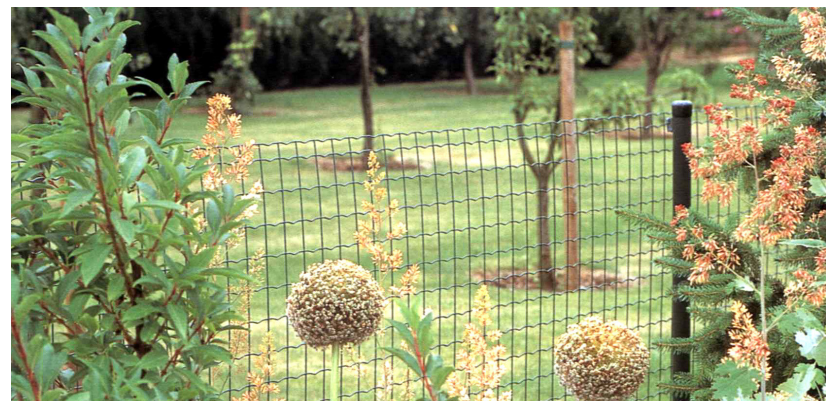


Illustration n°1

Clôtures ou délimitations en limite séparative de lots, en fonds de lots, en rive de sentier piéton:

Les clôtures seront constituées de poteaux en bois, plastique ou métal de 1,20 mètre de hauteur maximum et d'un grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1.20m à maille rectangulaire (10cm de hauteur par 8 cm de largeur) de couleur verte (voir illustration n°1) éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur de 1.80m maximum,

telle que décrite dans l'article 12.

Les panneaux de bois sont autorisés à la condition qu'ils soient dans le prolongement de la construction principale, lorsque celle-ci est implantée en limite séparative de propriété, sur une longueur maximale de 8.00m et dont la hauteur n'excédera pas 1.80m.

Sont interdits :

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués.

#### **Les entrées de lots:**

Les accès au lot sont imposés. Les portails et portillons s'ils sont prévus seront en bois lasurés teinte naturelle ou peints, en PVC ou en métal pré laqué. Leur hauteur ne dépassera pas 1,20 m. Les vantaux ne pourront se développer côté voie publique.

#### **Les constructions mitoyennes:**

Il est autorisé, de part et d'autre de l'habitation, en limite séparative, en prolongement du pignon de la construction, la construction sur une longueur maximum de 2,50 mètres à partir de celui-ci, d'un mur plein en maçonnerie de même nature que ceux de la construction avec enduit identique sur les deux faces ou d'un treillage bois. Sa hauteur n'excédera pas 2 mètres. Lorsque la construction principale est en bois, il est interdit d'édifier un mur plein en maçonnerie.

#### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel en plus du garage.

#### ARTICLE 13- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

##### **Protection par rapport aux apports solaires par les façades:**

Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

##### **Réduction des nuisances sonores:**

Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

##### **Préservation des arbres existants et obligation de planter:**

Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.

**Place et parc de stationnement pour véhicules à l'aire libre:**

Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

**Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking):**

Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

**Plantations à réaliser:**

Les reculs de construction par rapport à la voirie principale devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Le traitement des haies bocagères rustiques se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons. L'augmentation d'arbustes fleuris à feuilles caduques, renforce l'effet décoratif (voir la liste jointe en annexe p34).

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont proscrites.

**Lutte contre l'imperméabilisation:**

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINIT PAR L'ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME

Il n'est pas fixé de règle.

**Haie type essences horticoles**

***Plants à feuillage caduc***

Weigelia Cardinal	Wc	
Philadelphus virginialis	Pv	
Cornus mas	Cm	
Prunus triloba	Pt	
Corylus avellana	Ca	
Deutzia " mont rose "	DM	
Euonymus europaeus	Ee	
Lonicera tatarica	Lt	
Viburnum opulus	Vo	
Salix rosmarinifolia	Sr	
Ceanothus « Marie Simon »		Cm
Spirea van houttei	Sv	

***Plants à feuillage persistant***

Viburnum tinus	Vt	
Prunus lusitanica	Pl	
Elaeagnus X Ebbengeii	EE	
Escallonia Cardinalis	EC	
Osmanthus heterophyllus		Oh
Citysus scoparius "palette"		CS
Hypericum hidcote	HH	
Photinia X Fraserii « red robin »		PF
Cotoneaster franchetti	CF	

**Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie:** 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC      VO      EC      DM      Cm      VT      Sr      Pt      Etc

**Exemple de séquence de plantation pour une haie verte:** 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT      Oh      PV      EC      Vt      DM      EE      Pl      Etc

