

Atelier
du
MARAIS

PAYSAGE
URBANISME

Département des :

Côtes - d'Armor

Commune de :

CORSEUL (22)

Objet :

Lotissement communal
« Nouveau quartier de la METTRIE »

Pièce :

PA10 REGLEMENT

La lecture conjointe du cahier de sensibilisation est recommandée

(Certains points du REGLEMENT de lotissement y sont explicités et illustrés schématiquement à titre informatif)

Indice :	Objet:	Date :
A	Création du document Mise à jour	MAI 2014 AOUT 2014
	MODIFICATION N°1	FEVRIER 2015
	MODIFICATION N°2	MAI 2015

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	4
Article 1 - Types d'occupations des sols interdits	4
Article 2 - Types d'occupations des sols autorisés	4
SECTION 2. CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	4
Article 3 - Accès et voirie	4
Article 4 - Desserte par les réseaux	5
Article 5 - Caractéristiques des terrains	6
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot	8
Article 9 - Emprises au sol	8
Article 10 - Hauteur des constructions	9
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	10
Article 12 - Stationnements des véhicules	14
Article 13 - Plantations	14
Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol	14
ANNEXE AU REGLEMENT	15

Objet du règlement

- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement de la Mettrie.
- Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'un terrain inclus dans ce périmètre.
- Le présent règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des terrains et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de revente ou de locations successives.
- Les acquéreurs ou les occupants d'un terrain situé dans le secteur d'aménagement de la Mettrie seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Composition du lotissement

- Le lotissement est destiné à la construction de **41 lots**
 - ⇒ Soit les lots **1 à 35** à bâtir en lots libres
 - ⇒ Soit les **6 lots (A, B, C, D, E et F)** pour l'accueil de logements locatifs. Néanmoins, une possibilité de logements en accession sociale pourra être envisagée pour les lots A, B, C et D. Ils pourront faire l'objet d'un permis de construire groupé.
- L'opération sera réalisée en 2 tranches, soit :
 - ↳ La première tranche comprend :
 - **21 lots** à bâtir en **lots libres** soit les **lots n° 1 à n° 13 et les lots n°17 à n°24,**
 - **5 lots** pour l'accueil de locatifs soit les lots **A, B, C, D et E**
 - ↳ La deuxième tranche comprend:
 - **14 lots** à bâtir en lots libres soit **les lots n°14 à n°16 et les lots n°25 à n°35**
 - **1 lot** pour l'accueil de locatifs soit le lot **F**
- Les surfaces des lots sont données à titre indicatif au plan de masse. La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui sera fait par le géomètre expert.

Article Préalable

L'acquéreur pourra préalablement au dépôt du dossier de demande de permis de construire, définir l'implantation et l'aspect des constructions en accord avec **l'Architecte des Bâtiments de France**, la commission municipale chargée de l'Urbanisme et les services chargés de l'instruction du permis de construire tout en respectant le présent règlement.

Section 1. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 - Types d'occupations des sols interdits

Article 1.1 - Sur l'ensemble du lotissement :

Sont interdites les constructions, installations et les aménagements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage, ainsi que les travaux, ouvrages et utilisations des sols, autres que ceux prévus à l'Article 2.

Article 2 - Types d'occupations des sols autorisés

Article 2.1 - Les occupations du sol admises :

- Toutes les constructions à usage principal d'habitation familiale. Elles seront réalisées à l'intérieur des polygones d'implantations prévus à cet effet. (Il n'existe pas de polygone d'implantation pour les lots A à F).
- Les ouvrages d'aménagements extérieurs (terrasse...) sur la parcelle.
- La construction de "decks" (terrasses en bois sur pilotis).

Article 2.2 - En complément, sont autorisés pour les parcelles en lot libre (n°1 à n°35) :

- **Un seul bâtiment annexe détaché de la construction principale** dès lors qu'il est d'une architecture soignée, réalisé avec des matériaux harmonieux et compatibles avec la construction principale et sous réserve qu'il soit positionné dans le polygone d'implantation prévu à cet effet.

Article 2.3 - Pour les lots A, B, C, D, E et F :

- Le bâtiment annexe sera intégré à la construction. Cette disposition ne s'applique pas au lot E, les bâtiments annexes pourront être détachés de la construction principale sous réserve de respecter les dispositions des articles 6.1 et 7.1.

Section 2. CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Article 3.1 - Desserte des lots n°1 à n°35

- Sauf dispositions spécifiques, un seul accès carrossable (accès voitures) à chacun des lots est autorisé. Pour chaque lot, son positionnement est figé et sa localisation est indiquée au plan de composition. Chaque accès aura une dimension de **5.00 m minimum** de large x **5.00 m minimum** (de profondeur). Certain lot dispose d'une bande d'espace vert de **1.00 m minimum** supplémentaire, portant ainsi la largeur de l'accès à **6.00 m minimum**.

Dispositions spécifiques :

- Lorsque la construction s'implante en alignement de la voie pour une fonction de garage clos, un accès supplémentaire pourra être autorisé pour les lots **n°1, n°3, n°4, n°17, n°22, n°24, n°29, n°33, n°34, n°35**

- En tout état de cause, le positionnement de l'accès devra tenir compte des emplacements des coffrets ou citerneaux. Tout déplacement de coffret ou citerneau restera à la charge de l'acquéreur.

Article 3.2 - Desserte des lots A ,B, C, D, E et F

- Lorsqu'ils sont matérialisés au plan, les emplacements des accès aux lots ne sont pas figés, ils sont mentionnés à titre indicatif au plan de composition.
- Dans tous les cas, la desserte des lots A, B, C et D devra s'effectuer depuis les voies à créer dans le cadre de l'opération, aucun accès direct pour les véhicules ne sera autorisé depuis la route départementale.
- En tout état de cause, le positionnement de l'accès devra tenir compte des emplacements des coffrets ou citerneaux. Tout déplacement de coffret ou citerneau restera à la charge de l'acquéreur.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 4.1 - Généralités

- Les acquéreurs devront se raccorder obligatoirement aux réseaux construits dans le cadre de la viabilisation du lotissement, à leur frais, sur les boîtes de branchement, coffrets ou citerneaux en attente sur leur lot.
- Lors du raccordement de la construction aux réseaux eaux pluviales et eaux usées, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc...) par la municipalité ou son service technique qui délivrera une attestation de bonne exécution.
- Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer ou vérifier ou faire vérifier les cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de leur lot.
- Ces cotes conditionnent le niveau du rez-de-chaussée de la construction principale.

Article 4.2 - Assainissement des eaux usées

- L'assainissement est du type collectif
- Toutes les eaux et matières usées seront obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines étanches et raccordées au collecteur par l'intermédiaire des boîtes de branchement implantées à l'intérieur des lots.

Article 4.3 - Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées au branchement prévu à cet effet et implanté à l'intérieur du lot.
- Tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées, qu'elles soient enterrées ou aériennes. Lorsqu'elles sont aériennes, elles devront être masquées par un écran végétal persistant. Dans tous les cas, une surverse sera reliée aux conduites d'évacuation des lots. La mise en place d'un récupérateur reste à la charge de l'acquéreur et s'effectuera sur son lot. Les puisards sont également autorisés si la nature du sol le permet.

- Lorsque la construction s'implante en limite séparative, les eaux de toiture devront être canalisées et rejetées sur la partie intérieure à la parcelle considérée pour ne pas s'écouler sur les terrains limitrophes.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Article 4.4 - Alimentation en eau potable

- Les constructions devront être raccordées au branchement particulier disposé dans un citerneau à l'intérieur de chaque lot.
- Sous réserve de l'autorisation du concessionnaire, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique du citerneau que nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

Article 4.5 - Alimentation électrique

- Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au coffret installé par la commune, à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

Article 4.6 - Téléphone et nouvelles technologies d'information et de communication

- Les constructions seront raccordées au citerneau implanté à l'intérieur du lot.
- Même s'ils n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau en P.V.C de 41.4/45 reliant le coffret à l'intérieur de leur maison. Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations.
- Il est également recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau en P.V.C en prévision de l'arrivée de la fibre optique. Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 5.1 - Formes et surfaces des terrains

- Les caractéristiques des lots sont celles définies au plan de composition. Elles pourront être légèrement réajustées au bornage des lots. De même, les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de varier légèrement lors de l'exécution des travaux de bornage.
- Les réajustements et légères variations liés à l'exécution du plan de bornage ne seront pas considérés comme des modifications.

Article 5.2 - Modifications des lots

- La réunion de deux ou plusieurs lots est interdite pour les **lots n°1 à n°35**.
- La subdivision des lots est interdite, sauf pour les lots **A, B, C, D, E et F**

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6.1 - Généralités pour l'ensemble des lots (n°1 à n°35 et A à F)

- Sauf dispositions spéciales définies par la mise en place soit d'un polygone d'implantation, soit d'une ligne d'accroche les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques (y compris chemin, placette, espaces verts, stationnement sur dalles gazon...) soit en retrait de 1,50 m minimum.

Article 6.2 - Dispositions spécifiques

La construction devra s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation et sur la (ou les) ligne(s) d'accroche lorsque celle(s)-ci existe(nt) et est (sont) indiquée(s) au plan de composition, sous réserve de respecter **cumulativement** les dispositions mentionnées ci-dessous :

↪ Dans tous les cas, la construction devra tenir compte du **sens d'implantation** du volume principal (correspondant à la plus grande longueur du volume bâti) de la construction, lorsque celui-ci existe et est mentionné au plan de composition. (Il n'existe pas de sens de faitage obligatoire pour les volumes secondaires de la construction principale).

Les lots n°26, n°27, n°28, n°29, n°30, n°31, n°32, n°33, n°34, n°35, n°22 possèdent un double sens d'implantation pour le volume principal de la construction.

↪ Dans le cas d'une **ligne d'accroche obligatoire de type « front bâti »** indiquée au plan de composition, la construction devra observer un alignement et devra respecter les dispositions suivantes : *(des schémas explicatifs sont présentés au cahier de sensibilisation pour expliciter cette notion).*

- La construction (volume principal ou/et secondaire) devra s'implanter en alignement sur rue pour une longueur représentant au moins 1/2 de la longueur totale de la ligne d'accroche (de type front bâti).
- Dans le cas où la construction ne pourrait pas s'implanter sur la totalité de la ligne d'accroche, afin de préserver le front bâti, un mur sera constitué pour reprendre l'alignement sur la ligne d'accroche dans la mesure où il ne représente pas plus d'1/2 de la longueur totale de la ligne d'accroche (de type front de rue). Dans ce cas, le mur sera enduit ou en pierres jointoyées et présentera une hauteur de 1,50 m maximum.

➤

↪ Dans le cas d'une **ligne d'accroche de type « limite latérale »** indiquée au plan de composition se référer aux dispositions de l'article 7.2 *(des schémas explicatifs sont présentés au cahier de sensibilisation pour expliciter cette notion).*

↪ Pour les **lots n°26 , n°1, n°8, n°15, n°17, n°20 et n°21** : il n'existe pas de ligne d'accroche obligatoire.

Article 6.3 - Disposition spécifique pour les bâtiments annexes (détachées de la construction)

Un bâtiment annexe pourra être réalisée sous réserve d'être positionnée à l'intérieur du polygone d'implantation réservé "au bâtiment annexe détaché de la construction" et indiqué au plan de masse.

Il n'existe pas de polygone d'implantation pour les bâtiments annexes du lot E, ces bâtiments devront respecter les conditions de l'article 6.1

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7.1 - Généralités pour l'ensemble des lots (1 à 35 et A à F)

- Sauf dispositions spéciales définies par la mise en place soit d'un polygone d'implantation, soit d'une ligne d'accroche, les constructions devront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait de 1,50 m minimum.

Article 7.2 - Dispositions spécifiques pour les constructions principales

La construction devra s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation et sur la (ou les) ligne(s) d'accroche « **en limite latérale** » lorsque celle(s)-ci existe(nt) et est (sont) indiquée(s) au plan de composition, sous réserve de respecter **cumulativement** les dispositions mentionnées ci-dessous :

↪ La construction devra tenir compte du **sens d'implantation** du volume principal (correspondant à la plus grande longueur du volume bâti) de la construction, lorsque celui-ci existe et est mentionné au plan de composition (il n'existe pas de sens de façage obligatoire pour les volumes secondaires).

↪ Lorsque la « **ligne d'accroche en limite latérale** » est indiquée au plan de masse, la construction devra s'implanter en limite selon les dispositions suivantes : *(des schémas explicatifs sont présentés au cahier de sensibilisation pour expliciter cette notion)*.

- Le volume principal ou/et secondaire de la construction devra s'implanter en limite sur une longueur **minimum de 3.00m**
- Les parties de bâtiment non contigu à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 1.50 m

↪ Pour les lots n°26 , n°1, n°8, n°15, n°17, n°20 et n°21 : il n'existe pas de ligne d'accroche obligatoire.

↪ Pour le lot F qui présente une **ligne d'accroche de type « front bâti »** se référer aux dispositions de l'article 6.2

Article 7.3 - Dispositions spécifiques pour les constructions annexes (implantées à l'écart de la construction)

Un bâtiment annexe pourra être réalisée sous réserve d'être positionnée à l'intérieur du polygone d'implantation réservé "au bâtiment annexe détaché de la construction et indiqué au plan de composition. Il n'existe pas de polygone d'implantation pour les bâtiments annexes du lot E, ces bâtiments devront respecter les conditions de l'article 7.1

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Sans objet

Article 9 - Emprises au sol

Pour les lots n° 1 à n°35 :

- Les constructions devront dans tous les cas respecter les limites des polygones d'implantation mentionnés au plan de composition lorsqu'ils existent.
- Un seul bâtiment annexe est autorisé sous réserve de présenter une emprise au sol maximale de **18 m²** et sous réserve de respecter les dispositions **des articles 6 et 7**.

Pour les lots A à F, il n'est pas fixé de règle maximale d'emprise au sol.

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 10.1 - Règles pour les constructions (ne concerne pas le bâtiment annexe)

Pour l'ensemble des lots :

- La dalle du rez-de-chaussée habitable, pourra être située à **+/- 0,40 m** maximum **au-dessus** du terrain naturel moyen (*Côte NGF est fournie à titre indicatif en annexe*). La construction pourra faire l'objet de demi-niveaux.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée dans l'axe de la façade depuis cette côte NGF jusqu'au point le plus haut de la surface extérieure de la toiture. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- La différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière et le niveau du sol naturel pris à son aplomb **ne peut excéder 6 m**. La hauteur totale ne peut excéder **11 mètres**. Cette hauteur maximale autorisée est portée à **12 m** pour les lots **A à F** (adaptation mineure de l'article 1AU10 du PLU rendu nécessaire pour les constructions locatives, afin qu'elles puissent reprendre les caractéristiques des constructions avoisinantes présentes en centre bourg).
- Dans le cas de **toiture terrasse ou végétalisée** (autorisées uniquement pour le volume secondaire de la construction, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est fixée à **3.00 m**).
- Les cheminées, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables de type capteurs solaires ne sont pas prises en compte à condition que leur propre hauteur, mesuré à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50 m.
- La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions en demi-niveau sont autorisées
- Les garages en sous-sol enterrés et accessibles depuis l'extérieur sont interdits.

Article 10.2 - Règles pour le bâtiment annexe

- La hauteur du bâtiment annexe détaché de la construction principale ne devra pas excéder **3,70 m** mesuré au point le plus haut de la construction.
- Disposition spécifique pour les bâtiments présentant une couverture en ardoise naturelle ou de teinte et d'aspect similaire, et uniquement pour ceux-ci, cette hauteur maximale pourra être portée à **5 mètres au faîtage**.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 11.1 - Volume - Terrassements et aménagements extérieurs

- La construction devra s'intégrer de façon harmonieuse et cohérente par rapport au tissu urbain existant. La construction comprendra un **volume principal** et pourra comprendre un ou plusieurs **volumes secondaires** (décalés, en appentis, en retour, car-port ...) – *des schémas explicatifs sont présentés au cahier de sensibilisation pour expliciter cette notion.*
- La construction devra tenir compte du **sens d'implantation** du volume principal (correspondant à la plus grande longueur du volume bâti) de la construction, lorsque celui-ci existe et est mentionné au plan de composition. (il n'existe pas de sens de faîtage obligatoire pour les volumes secondaires de la construction).
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, 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.
- Toutefois, sous réserve de l'autorisation du concessionnaire, l'acquéreur fera son affaire personnelle des modifications d'implantation altimétrique des citerneaux que nécessiterait une éventuelle modification du relief du terrain (les citerneaux étant posés au niveau du terrain naturel).
- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Le rythme du bâtiment devra respecter d'une part le rythme moyen des façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- 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.

Article 11.2 - Façades : matériaux, enduits

- Les teintes des matériaux de façades devront être harmonieuses avec le paysage et les constructions environnantes.
- Sont proscrits, les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...). Le PVC (bardage) en façade est également proscrit.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, bardage, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Article 11.3 - Couvertures, toitures

11.3.1- Pour les constructions (ne concerne pas le bâtiment annexe) :

- Les toitures seront limitées à **2 pans symétriques**. Sont proscrits, les toitures courbes et les mono pentes. Le matériau utilisé pour la toiture à pente devra être principalement l'ardoise naturelle ou en matériau en présentant une teinte et un aspect similaire.
- **La pente des toitures en ardoise** devra être **d'au moins 35°** sauf pour les lucarnes, cheminées, saillies traditionnelles.
- Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires.
- **Pour les toitures terrasse et végétalisée** utilisant un matériau différent de l'ardoise, **il n'existe pas de pente minimale, ni maximale**.
- Des dispositions différentes pourront être envisagées pour les lots E et F après validation d'un projet par délibération du conseil municipal. Dans tous les cas, le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

11.3.2. Pour le bâtiment annexe :

- Elles pourront être couvertes soit par **une terrasse, soit par une toiture à 2 pans** pour les bâtiments couverts en ardoise naturelle ou matériau de teinte et d'aspect similaire.

Article 11.4 - Aspect extérieur des constructions principales

- **L'aspect et la teinte des enduits** se rapprocheront de ceux des façades traditionnelles: mortier de chaux naturelle ou pierre du pays ou enduit gratté à la chaux. Les blancs sont interdits ainsi que tout relief dit "rustique". L'emploi à nu de matériaux (briques, parpaing, etc...), destinés à être enduits, est interdit.
- Le **bardage bois autoclave** et les maisons en ossature bois sont autorisées. Le bardage métallique ou en tôle est interdit.
- Le granit apparent ou la pierre du pays est autorisé.
- Les soubassements pourront être réalisés en pierre du pays ou de façon analogue au bâtiment.
- Les **menuiseries** pourront être, soit en aluminium teinté, soit en P.V.C, soit en bois teinté de couleur bois naturel ou peintes.
- Les **façades latérales et postérieures** seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie de matériaux et de couleurs avec elles.
- Le **matériau de toiture** préconisé est l'ardoise naturelle. Il pourra être autorisé :
 - les ardoises synthétiques teintées dans la masse présentant le même aspect que l'ardoise naturelle.
 - le zinc pré-patiné foncé, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique le nécessite
 - les panneaux solaires, à condition d'être parfaitement intégrés au pan de toiture
 - un matériau différent pour les toitures végétalisées, toitures terrasses, vérandas
- Pour les **constructions mitoyennes** réalisées sur deux lots contigus, une harmonie de toiture sera recherchée.

Article 11.5 - Aspect extérieur des extensions

- Les extensions construites à posteriori devront privilégier des revêtements d'aspect et de couleur en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ou être réalisés en bardage bois autoclave, ou en verre pour les vérandas.
- Pour la couverture des extensions qui créent un volume secondaire, les matériaux utilisés pourront être différents de celles des constructions principales (toiture terrasse ou végétalisée). Le verre est autorisé pour les vérandas.
- Les projets de vérandas généralement en addition de la construction principale devront présenter, par leur situation, dimensions, choix des matériaux et aspect extérieur des qualités architecturales permettant une bonne intégration à la construction existante.

Article 11.6 - Aspect extérieur du bâtiment annexe

- Le bâtiment annexe sera de forme simple, il devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Il sera réalisé de préférence en bois naturel ou en revêtement d'aspect et de couleur en harmonie avec la construction. L'utilisation de la tôle est proscrite.

Article 11.7 - Généralité sur les clôtures

- La clôture **n'est pas obligatoire**. En son absence, le jardin et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'aux limites séparatives.
- Les plaques béton peuvent être utilisés uniquement lorsqu'elles constituent le sous-bassement de la clôture grillagée, à condition de ne pas dépasser 0.30 m de hauteur et uniquement sur les limites séparatives et non sur voie publique.
- Les plaques béton ne pourront en aucun cas être utilisées pour constituer l'ensemble de la clôture.

11.6.1 CLOTURE TYPE 1 :

Clôture définie par le principe de la ligne d'accroche de type « front bâti »

- Lorsque la construction ne peut pas s'implanter sur la totalité de la ligne d'accroche de type « front bâti » un mur sera constitué pour reprendre l'alignement sur la ligne d'accroche afin de préserver le front bâti, il sera autorisé dans les conditions établies à l'**article 6.2**.
- Ce mur sera enduit ou en pierres jointoyées. Il sera positionné en alignement pour une hauteur de **1,50 m maximum**.

11.6.2. CLOTURE TYPE 2 :

Clôture en limite d'espace public (voie, placette, chemin, stationnement, espace vert...) en dehors du principe défini par la ligne d'accroche de type « front bâti » :

Les clôtures seront composées:

- soit par un mur de pierres tout venant appareillées en lits horizontaux minces ou de parpaings enduits : Les murs auront une hauteur maximale de 1.50 m s'ils ne sont surmontés par aucun élément. Si le mur est surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédera pas 1.50 m.
- soit par une haie vive composée d'essences locales, convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1.50 m, doublée ou non d'un grillage implanté derrière la haie, à l'intérieur de la propriété.

11.6.3. CLOTURE TYPE 3 :

Clôture en limites séparatives (en dehors des obligations prescrites par les lignes d'accroches)

Les clôtures pourront être mitoyennes entre acquéreurs et seront constituées :

- soit par un mur de pierres tout venant appareillées en lits horizontaux minces ou de parpaings enduits : Les murs auront une hauteur maximale de 1.50 m s'ils ne sont surmontés par aucun élément. Si le mur est surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédera pas 1.50 m.
- soit par une haie vive composée d'essences locales, convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1.50 m, doublée ou non d'un grillage noyé dans la végétation.

Pour les lots A à D :

- Les clôtures en front de la route départementale seront réalisées dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de ville.

Article 11.8 - Portillons

- Les portillons sont autorisés en limite de voie ou d'espace public. Cette disposition ne s'applique pas au lot E, la réalisation de portillons pourra s'effectuer en dehors de la limite de voie ou espace public.

Article 11.9 - Portails d'entrée

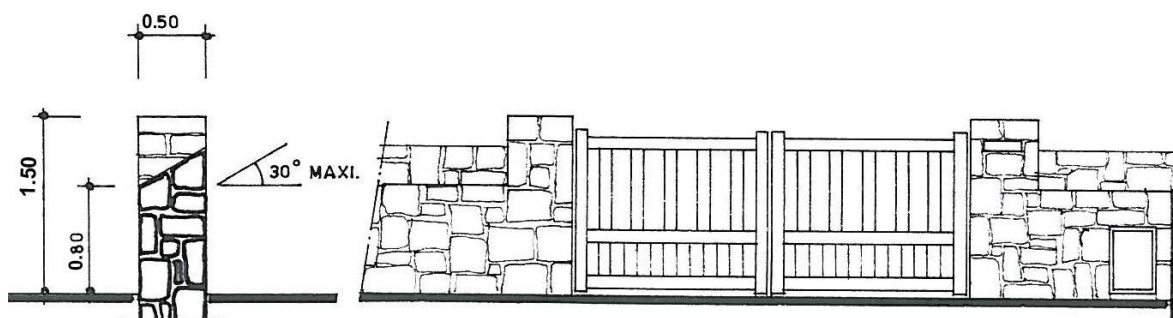
En cas de réalisation de portail :

- Il devra être positionné de manière à laisser libre depuis la voie publique l'accès au lot (matérialisé au plan masse par l'emprise 5.00 m minimum de largeur x 5.00 m minimum de profondeur), les ouvrants du portail devront s'effectuer vers l'intérieur du lot ou coulisser sur celui-ci.

Dans tous les cas, la largeur maximale du portail sera limitée à la largeur de l'accès. Il sera de forme simple, en bois ou en métal.

- Pour soutenir le portail d'entrée, les murs maçonnés ou en bardage bois sont autorisés pour une hauteur minimum de 0.80 m et une hauteur maximum de 1.50 m, sur une longueur maximum de 3.00 m de part et d'autre du portail.
- Les pilastres sont autorisés, ils seront maçonnés ou en bois.

Dans tous les cas, les parties maçonnées seront réalisées en maçonnerie de pierres traditionnelles selon les techniques traditionnelles de manière à s'inscrire en continuité avec le bourg.



Article 12 - Stationnements des véhicules

Pour les lots n°1 à n°35:

- Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque acquéreur devra aménager sur le terrain de sa construction deux places de stationnement. Leur positionnement est figé au plan de composition et correspond aux accès aux lots (soit **5.00 m minimum** de large x **5.00 m minimum** de profondeur. Certains lots disposent d'une bande d'espace vert de **1.00 m minimum** supplémentaire en largeur). Le revêtement de finition de cet espace de stationnement sera de préférence perméable et sera réalisé à la charge de l'acquéreur.
- Dans le cas de professions libérales, en supplément des deux places de stationnement, un minimum d'une place par 15 m² de plancher sera exigé et réalisé sur le lot (soit 5.00 m x 2,50 m par place de stationnement supplémentaire)

Pour les lots A à F il n'existe pas de règles spécifiques

Article 13 - Plantations

Article 13.1 - Généralités

- Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences locales sont à privilégier
- Les constructeurs devront réaliser des espaces verts
- Les surfaces non construites seront plantées à raison de 2 arbres minimum de haute tige par lot. Cette disposition ne s'applique pas au lot E, pour lequel il n'y a pas d'obligation concernant la plantation d'un nombre d'arbre minimum.
- Pour les végétaux formant clôture:
 - Les haies mono variétales sont interdites
 - L'emploi d'essence de résineux (thuya ...) est interdit
 - Les essences locales sont à privilégier.
- Les arbres présents sur les espaces verts communaux bordant le lotissement ou sa périphérie seront maintenus même s'ils se situent à moins de 2 m de la limite des lots

Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14.1 - Répartition de la surface de plancher

La SURFACE DE PLANCHER maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **9995 m²**, elle sera répartie pour chacun des lots et figurera dans un tableau annexe.

ANNEXE AU REGLEMENT

La côte NGF indiquée au tableau est donnée à titre informatif.

Avant tout dépôt de permis de construire, la côte d'implantation de la construction sera définie par le constructeur après que ce dernier est contrôlé les niveaux des réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales sur le plan de recollement définit après viabilisation du lotissement et disponible en mairie.

Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer ou vérifier ou faire vérifier les cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de leur lot.

Les surfaces des lots sont données à titre informatif, elles deviendront définitives au bornage des lots.

Lot TRANCHE 1	Surface du lot en m ²	Type de construction	Surface de plancher en m ²	cote NGF à titre informatif
n°1	554	Lot libre	230	86,50
n°2	481	Lot libre	230	86,20
n°3	481	Lot libre	230	87,00
n°4	435	Lot libre	225	86,50
n°5	517	Lot libre	230	86,60
n°6	444	Lot libre	225	86,30
n°7	452	Lot libre	225	85,10
n°8	420	Lot libre	225	85,20
n°9	432	Lot libre	225	85,30
n°10	393	Lot libre	225	86,10
n°11	440	Lot libre	225	86,90
n°12	600	Lot libre	230	86,30
n°13	594	Lot libre	230	87,10
n°17	442	Lot libre	225	88,40
n°18	626	Lot libre	230	89,00
n°19	465	Lot libre	225	88,90
n°20	324	Lot libre	225	88,80
n°21	324	Lot libre	225	88,30
n°22	324	Lot libre	225	88,30
n°23	423	Lot libre	225	88,00
n°24	458	Lot libre	230	88,40
A	352	Locatif	275	88,40
B	354	Locatif	275	88,40
C	497	Locatif	275	87,95
D	493	Locatif	275	87,55
E	592	Locatif	550	88,00
Total Tranche 1	11917		6415	

Lot TRANCHE 2	Surface du lot en m ²	Type de construction	Surface de plancher en m ²	cote NGF à titre informatif
n°14	398	Lot libre	225	86,10
n°15	332	Lot libre	225	85,70
n°16	387	Lot libre	225	85,90
n°25	468	Lot libre	230	87,80
n°26	467	Lot libre	230	86,50
n°27	434	Lot libre	230	86,10
n°28	466	Lot libre	230	85,30
n°29	356	Lot libre	225	85,20
n°30	457	Lot libre	225	85,20
n°31	488	Lot libre	230	85,90
n°32	479	Lot libre	230	86,50
n°33	436	Lot libre	225	87,20
n°34	335	Lot libre	225	87,60
n°35	334	Lot libre	225	87,80
F	517	Accession	400	87,10
Total Tranche 2	6354	Logements locatifs	3580	

surface globale	18271 m ²	9995 m ²
------------------------	----------------------	---------------------