Atelier du MARAIS
PAYSAGE URBANISME

Jugon-les-Lacs
Commune Nouvelle

Commune :

Jugon-les-Lacs CN (22)

Objet :

Lotissement communal « Les Courtils » à DOLO

Etude:

Permis d'aménager

Pièce :

PA 10 - REGLEMENT

COURRIER ARRIVÉ LE
12 JAN. 2021
Mairie - JUGON LES LACS
piece complementaire

Objet du règlement

- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement « **Les Courtils** ».
- 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.
- Le présent règlement vient compléter les règles du PLU en vigueur, les acquéreurs ou les occupants d'un terrain situé dans le secteur d'aménagement du lotissement « **Les Courtils** » seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.
- Le présent règlement est valable 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager. Au-delà de ce délai de 10 ans, les règles applicables sur le lotissement seront celles du document d'urbanisme applicable au territoire communal.

Composition du lotissement

- Le lotissement est destiné à la construction de 28 lots (33 logements) répartis de la façon suivante :

  ⇒ Les lots **n°1** à **n°26** à bâtir en lots libres

  ⇒ Le lot **A** pour l'accueil de 5 logements sociaux minimum

  ⇒ Le lot **B** pour l'accueil de 2 logements sociaux minimum

- Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.
- 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.

SECTION 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 26, A ET B 5

Article 1 - Types d'occupations des sols interdits 6

Article 2 - Types d'occupations des sols autorisés 6

Article 3 - Accès et voirie 7

Article 4 - Desserte par les réseaux 7

Article 5 - Caractéristiques des lots 9

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 10

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 11

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot 12

Article 9 - Emprises au sol 12

Article 10 - Hauteur des constructions 12

Article 11 - Aspect extérieur des constructions 13

Article 12 - Stationnements des véhicules 16

Article 13 - Plantations 17

Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol 17

SECTION 2. ANNEXES AU REGLEMENT 18

Section 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 26, A ET B

Article 1 - Types d'occupations des sols interdits

Article 1.1 - Sont interdits :

a. Sont interdits 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 - Chaque lot devra comprendre obligatoirement :

a. Pour les lots 1 à 26 :
   - Une construction principale à usage d'habitation.

b. Pour les lots A et B (réservés à la réalisation d'un programme d'habitat social) :
   - Le lot A devra comprendre 5 logements minimum.
   - Le lot B devra comprendre 2 logements minimum.

Article 2.2 - Sont autorisés à l'intérieur de chaque lot :

- **Une (1) construction principale.**
  Qu'est qu'une construction principale ?
  Familièrement appelée maison d'habitation, elle est réglementairement dénommée construction principale. Il s'agit d'une construction prévue pour un usage d'habitation. Cette construction est composée d'un volume principal et d'un ou plusieurs volumes secondaires. Elle forme ainsi un ensemble architectural cohérent et unitaire.

- **Une (1) construction annexe.**
  Qu'est qu'une annexe ?
  Familièrement appelée annexe, abri de jardin ou dépendance, elle est considérée comme construction secondaire sur la parcelle. Sont donc considérés comme constructions annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, celliers, etc. et implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

- **En complément, est autorisée la création d'un carport en recouvrement de la placette d'entrée de lot.**
  Qu'est qu'un carport ?
  Le carport, appelé également préau ou auvent, est considérée comme construction couverte mais non close destinée à abriter les automobiles. Il peut être détaché ou accolé de la construction principale.

- Les ouvrages d'aménagements extérieurs (terrasses, piscines..).

- Accessoirement, la construction peut être liée à l'exercice d'une profession libérale lorsqu'elle est contenue dans le volume de la construction principale d'habitat et qu'elle ne crée pas de gêne pour le voisinage. A cet effet, les besoins spécifiques en stationnement seront adaptés tels que définis à l'article 12.

Article 2.3 - Regroupements et divisions :

a. Pour les lots 1 à 26, le regroupement et la division sont interdits.

b. Pour les lots A et B, le regroupement et la division sont autorisés.

Article 3 - Accès et voirie

Article 3.1 - Desserte générale

a. La desserte générale de ce nouveau secteur d'habitat repose sur la création de voies de dessertes internes et aménagées sous la forme d'un espace partagé de type zone 20 ou zone de rencontre.

b. Dans l'esprit des orientations d'aménagement du PLU et afin et de désenclaver le nouveau secteur d'habitat, les voiries partagées internes au lotissement prennent appui sur la RD60.

c. La desserte des lots est assurée par la zone de rencontre (constituée par l'ensemble des voies internes) créée dans le cadre du lotissement. La zone de rencontre est ouverte à la circulation automobile, toutefois, tel que le défini le code de la route, les piétons ont la priorité sur les véhicules. La zone de rencontre est aménagée dans un esprit de partage de l'espace public et ne possède ni voiries délimitées ni trottoirs ni traversées piétonnières. L'ensemble des usages se fait à l'intérieur de l'espace public qui permet la vie de quartier.

d. Plusieurs espaces internes à la zone de rencontre permettent le stationnement des véhicules.

e. Dispositions spécifiques pour le lot B :
   - Le macro-lot B n'est pas concerné par les dispositions ci-dessus et se dessert par une voie en impasse se desservant directement sur la RD60
   - D'autre part, cette voie en impasse permettra à terme de désenclaver les fonds de jardins adjacents.

Article 3.2 - Desserte des lots

a. Il est autorisé pour chaque lot un seul accès carrossable (accès voitures). Son positionnement est figé au plan de composition **(excepté pour les lots A et B)** et correspond au symbole de la placette d'entrée de lot.

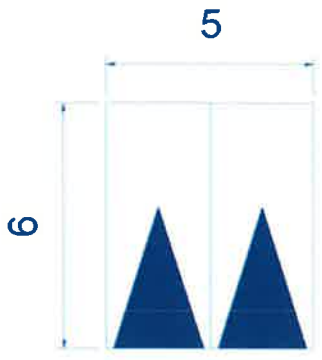
b. Tel que figuré au plan de composition, chaque accès aura une dimension de 5.00 m (de large) x 6.00 m (de profondeur) afin de garantir le stationnement de deux véhicules « côte à côte ».

c. **Les carports en couverture de la placette d'entrée de lot sont autorisés.**

d. **Dispositions spécifiques pour les lots A et B** :
   - Les emplacements des accès aux lots A et B ne sont pas figés.
   - La desserte du lot A devra s'effectuer depuis les voies à créer dans le cadre de l'opération.
   - La desserte du lot B devra s'effectuer depuis l'impasse en accroche sur la RD60.

e. Tout déplacement de coffret ou citerneau restera à la charge de l'acquéreur.

Symbole placettes d'entrées de lots garantissant le stationnement de deux véhicules.



Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 4.1 - Généralités

a. 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 ou en limite.

b. Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux règlements généraux et particuliers, propres aux gestionnaires de réseaux.

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

d. Lors du raccordement de la construction aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc.) afin de bénéficier d'une attestation de bonne exécution auprès des gestionnaires.

e. Les regards et boites de branchements individuelles (EU, EP, AEP, FT et BT) seront implantés en limite de chaque lot. Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

f. En rappel du PLU, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Toute interconnexion entre une source privée et le réseau public d'adduction d'eau potable est interdite (article 6 du règlement sanitaire départemental). Les réseaux doivent être physiquement disjoints par la mise en place d'un dispositif de disconnexion.

Article 4.2 - Assainissement des eaux usées

a. L'assainissement est du type collectif.

b. 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.

c. Lors du raccordement de la construction aux réseaux d'eaux usées, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc...) afin de bénéficier d'une attestation de bonne exécution auprès des gestionnaires.

Article 4.3 - Assainissement des eaux pluviales

a. Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées par un système d'infiltration à la parcelle (puits ou tranchées), à la charge des acquéreurs. Les caractéristiques techniques des ouvrages à réaliser sont détaillées en annexe du règlement.

Le trop-plein du système d'infiltration devra obligatoirement être évacué par le branchement individuel correspondant en attente sur chaque lot, raccordé au réseau collectif qui sera aménagé dans le cadre de la viabilisation du lotissement.

- Dispositions spécifiques pour les macro-lots A et B :
  - Les macro-lots ne sont pas concernés par les dispositions ci-dessus, ils se raccorderont directement dans le réseau de collecte par l'intermédiaire des boites de branchements implantées à l'intérieur des macro-lots

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

c. Lorsque la construction ou le bâtiment annexe 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.

d. Lors du raccordement de la construction aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc...) afin de bénéficier d'une attestation de bonne exécution auprès des gestionnaires .

e. Les citernes de récupération des eaux pluviales enterrées sont autorisées.

f. En rappel du PLU, les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalises de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc....

Article 4.4 - Alimentation en eau potable

a. Les constructions devront être raccordées au branchement particulier disposé dans un citerneau à l'intérieur de chaque lot.

b. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique du citerneau que nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

Article 4.5 - Alimentation électrique

a. Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au coffret installé sur leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

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

a. Les constructions seront raccordées au citerneau implanté à l'intérieur du lot. Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier de communications électroniques dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser deux fourreaux 42/45 (1 France télécom + 1 fibre optique) reliant les différents citerneaux de branchement à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

b. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique du citerneau que nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

Article 5 - Caractéristiques des lots

Article 5.1 - Formes et surfaces des terrains

a. 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.

b. Les réajustements et légères variations liés à l'exécution du plan de bornage ne pourront en aucun cas être considérés comme des modifications.

Article 5.2 - Altimétrie des terrains

a. Les lots sont pré-terrassés dans le cadre des travaux de viabilisation. Ces travaux de terrassement, préalables à la vente et à la construction, permettent l'adéquation entre l'accès au lot et le niveau d'implantation de la construction en garantissant des pentes raisonnables. D'autre part, ces travaux de terrassements assureront une implantation cohérente et harmonieuse de l'ensemble des constructions tout en s'assurant de la gestion des déclivités entre parcelles.

Illustration de l'inscription de la côte NGF sur le plan de composition

b. Le plan de composition précise, à titre indicatif, pour chaque lot (excepté les lots A et B), une côte NGF liée à la plateforme pré-terrassée. Cette côte NGF ne sera définitive qu'à l'issue des travaux de la première phase de viabilisation. Elle peut variée légèrement dans le cadre des impératifs de chantier. Un plan de terrassement sera fourni pour chaque lot et indiquera la côte NGF de référence définitive.

c. Cette côte NGF de terrassement (après travaux) correspondra au nouveau terrain naturel servant de base à l'instruction du permis de construire.

d. En rappel de l'article 10.a, les constructions devront s'implanter obligatoirement sur le terrain avec une tolérance altimétrique de +/- 20cm .

Article 5.3 - Modifications des lots :

Conformément à l'article 2.3 :

a. Pour les lots 1 à 26, le regroupement et la division sont interdits.

b. Pour les lots A et B, le regroupement et la division sont autorisés.

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

Les emprises publiques regroupent l'ensemble des espaces tels que les aires de stationnements, les placettes, les espaces verts, cheminements piétonniers et voiries partagées.
Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Article 6.1 - Règles d'implantations relatives aux constructions principales

Les constructions principales devront respecter cumulativement les règles suivantes :

a. Les constructions seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement.

b. Conformément au règlement du PLU, les constructions devront être édifiées :
   - A 2 m minimum de l'alignement de la RD60.
   - A 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes ou emprises publiques.
   - A l'alignement ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques à créer

Symbole graphique identifiant le polygone d'implantation générale

c. **Pour les lots concernés par un polygone d'implantation générale** :
   - Lorsqu'ils existent, ces polygones figurent au plan de composition.
   - Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation générale, conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement. Il s'agit des emprises graphiques à l'intérieur desquelles les constructions doivent être obligatoirement implantées. Pour chaque lot, ces polygones sont matérialisés graphiquement au plan de composition.

d. **Pour les limites concernées par une ligne d'accroche** :
   - Lorsqu'elles existent, ces lignes d'accroche figurent au plan de composition. (La flèche indique à quel lot appartient la ligne d'accroche.)
   - Les constructions devront s'implanter obligatoirement sur cette ligne d'accroche matérialisant la limite séparative et pour un linéaire minimum de 6 mètres.

Symbole graphique identifiant la ligne d'accroche et la flèche donnant l'appartenance au lot

Article 6.2 - Règles d'implantations relatives aux constructions annexes

Les constructions annexes devront respecter cumulativement les règles suivantes :

a. Les **constructions annexes devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation annexe** lorsque celui-ci existe et conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement.

Symbole graphique identifiant le polygone d'implantation annexe

b. **Pour les lots <u>non concernés</u> par des polygones d'implantation annexe**, les constructions annexes devront être implanté à l'intérieur des polygones d'implantation générale figurant au plan de composition.

a. Conformément au règlement du PLU, les constructions annexes devront être édifiées :
   - A 2 m minimum de l'alignement de la RD60.
   - A 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes ou emprises publiques.
   - A l'alignement ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques à créer

Article 6.3 - Règles d'implantations relatives aux carports

Les constructions de type carport devront respecter cumulativement les règles suivantes :
a. Les carports seront implantés en recouvrement de la placette d'entrée de lot
b. Conformément au règlement du PLU, les carports devront être édifiées :

- A 2 m minimum de l'alignement de la RD60.
- A 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes ou emprises publiques.
- A l'alignement ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques à créer

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7.1 - Règles d'implantations relatives aux constructions principales

Les constructions principales devront respecter cumulativement les règles suivantes :

a. Les constructions seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement.

b. Conformément au règlement du PLU, les constructions devront être édifiées :
   - Soit en limite séparative,
   - Soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.

c. **Pour les lots concernés par un polygone d'implantation générale :**
   - Lorsqu'ils existent, ces polygones figurent au plan de composition.
   - Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation générale, conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement. Il s'agit des emprises graphiques à l'intérieur desquelles les constructions doivent être obligatoirement implantées. Pour chaque lot, ces polygones sont matérialisés graphiquement au plan de composition.

Symbole graphique identifiant le polygone d'implantation générale

Symbole graphique identifiant la ligne d'accroche et la flèche donnant l'appartenance au lot

d. **Pour les limites concernées par une ligne d'accroche** :
   - Lorsqu'elles existent, ces lignes d'accroche figurent au plan de composition. (La flèche indique à quel lot appartient la ligne d'accroche.)
   - Les constructions devront s'implanter obligatoirement sur cette ligne d'accroche matérialisant la limite séparative et pour un linéaire minimum de 6 mètres.

Article 7.2 - Règles d'implantations relatives aux constructions annexes

Les constructions annexes devront respecter cumulativement les règles suivantes :

a. Les **constructions annexes devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation annexe** lorsque celui-ci existe et conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement.

Symbole graphique identifiant le polygone d'implantation annexe

b. **Pour les lots non concernés par des polygones d'implantation annexe**, les constructions annexes devront être implanté à l'intérieur des polygones d'implantation générale figurant au plan de composition.

c. Conformément au règlement du PLU, les constructions devront être édifiées :
   - Soit en limite séparative,
   - Soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.

Article 7.3 - Règles d'implantations relatives aux carports

Les constructions de type carport devront respecter cumulativement les règles suivantes :

c. Les carports seront implantés en recouvrement de la placette d'entrée de lot

d. Conformément au règlement du PLU, les carports devront être édifiées :
   - Soit en limite séparative,
   - Soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres

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

Néant

Article 9 - Emprises au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux corniches), ou simples débords de toitures sans encorbellement ni poteaux de soutien.

a. Dispositions spécifiques pour les constructions annexes :
   - **L'emprise au sol de la construction annexe est limitée à 12 m²**
   - En rappel de l'article 2.2, il n'est autorisé qu'une seule construction annexe par lot.

b. Dispositions spécifiques pour les carports :
   - **L'emprise au sol du carport est limitée à 56 m²** (7m * 8m)

Article 10 - Hauteur des constructions

a. Les constructions devront s'implanter obligatoirement sur le terrain naturel (plateforme établie lors du pré-terrassement des parcelles réalisé dans le cadre des travaux de viabilisation) avec une tolérance altimétrique de +/- 20cm.

b. La hauteur totale des constructions est déterminée par rapport au terrain naturel (plateforme établie lors du pré-terrassement des parcelles réalisé dans le cadre des travaux de viabilisation).

c. La hauteur maximale des constructions principales 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. Conformément au PLU, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder :
   - 6 m à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
   - Cette hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif.

d. Les cheminées et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ainsi que les garde-corps ne sont pas pris en compte à condition que leur propre hauteur, mesuré à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50 m.

e. La hauteur maximale des bâtiments annexes et des carports ne pourra excéder 3,50 m à partir de la plateforme pré-terrassée.

f. Les constructions en demi-niveau sont autorisées

g. Les garages en sous-sol enterrés et accessibles depuis l'extérieur sont interdits. En revanche, sont autorisées les caves enterrées non accessibles par l'extérieur (accessibles depuis l'intérieur) ; *A titre informatif, les réseaux mis à disposition pour le raccordement de l'habitation sont déterminés par rapport au niveau fini de la longrine béton marquant l'entrée de la placette d'entrée de lot. Dans le cas d'une surprofondeur liée à la création d'une cave enterrée, l'acquéreur devra prévoir à sa charge l'installation d'une pompe de relevage.*

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

De manière générale les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Rappel du PLU :

- *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.*
- *Les annexes des habitations, doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.*
- *Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encourage*

Article 11.1 - Terrassements et aménagements extérieurs

a. En rappel de l'article 5.2.a, les lots sont pré-terrassés dans le cadre des travaux de viabilisation. Ces travaux de terrassement permettent l'adéquation entre l'accès au lot et le niveau d'implantation de la construction en garantissant des pentes raisonnables. D'autre part, ces travaux de terrassements assureront une implantation cohérente et harmonieuse de l'ensemble des constructions tout en s'assurant de la gestion des déclivités entre parcelles

b. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires pour l'adaptation au sol des constructions ou aménagements extérieurs auront l'aspect le plus naturel possible et dans le respect des talus créés assurant la gestion des limites séparatives et des limites sur espaces publics.

c. Les talus créés dans le cadre de la viabilisation et servants au dressage de la plateforme d'accueil de la construction devront être maintenus et végétalisés conformément à l'article 13 relatif aux clôtures.

   Disposition spécifique :
   - Le talus pourra être supprimé lorsque la construction devra s'implanter en limite séparative. La construction se substituera alors au talus.

d. Les aménagements de terrasses ou de Deck, pourront être situés en dehors des polygones d'implantation des constructions. Dans tous les cas, leur positionnement sur la parcelle devra permettre la réalisation de la clôture végétale en limites séparatives.

e. 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 selon le niveau fini de la longrine béton marquant la placette d'entrée de lot).

f. Disposition spécifique :
   - Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux lots A et B.

Article 11.2 - Type d'architecture

a. Toute architecture à référence régionale, autre que l'architecture locale, est interdite (maison à colombage normand, chalet savoyard, haciendas...).

b. Toute architecture à pastiche ou comprenant des décors passéistes (colonnades, frontons...) est également interdite.

c. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent. En outre, tout projet de construction devra présenter un volume 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. 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.

Article 11.3 - Typologie de toiture

a. Les formes de toitures sont laissées au choix des acquéreurs. Toutefois, dans le but de donner une image homogène au quartier d'habitations, tout en favorisant l'intégration des nouvelles constructions au contexte environnant, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :
   - Le nombre de techniques employées est limité à 3 types de toitures maximum par lots ;
   - Il est obligatoire de respecter une typologie de toiture par volume.
   - Le matériau de toiture préconisé est l'ardoise naturelle. Il pourra toutefois être autorisé :
     - les ardoises synthétiques teintées dans la masse présentant le même aspect que l'ardoise naturelle ;
     - le zinc pré-patiné foncé ;
     - les tuiles de teinte ardoise ;
     - Les toitures végétalisées ;
     - Les bacs aciers de teinte ardoise ;
     - L'étanchéité multicouche (dans le cas d'une construction en toiture terrasse).
   - Dans le cas de volumes principaux traités en toiture mono-pente, l'inclinaison de toiture sera orientée à l'inverse de la pente naturelle du terrain.

b. Dispositions spécifiques pour les carports :
   - Les carports auront obligatoirement un toit plat.

c. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition du bâtiment :
   - Dans le cas d'une toiture avec pente : les panneaux solaires doivent être encastrés dans la couverture ou à défaut, épouser la forme du toit,
   - Les panneaux solaires pourront également être posés en façade des bâtiments, ils feront dans ce cas l'objet d'un travail de composition architectural au même titre que les ouvertures.

d. Conformément au PLU, les châssis de toit doivent être encastrés.

e. Pour les constructions en limites séparatives, réalisées sur deux lots contigus, des dispositions particulières pourront être imposées pour harmoniser les hauteurs des bâtiments et les pentes de toitures.

Article 11.4 - Ouvertures et compositions des façades

a. L'ensemble des façades doit faire l'objet d'une attention particulière et respecter les principes suivants :
   - Le traitement architectural de la façade mettra en avant des volumes simples et épurés ;
   - Les ouvertures seront cohérentes et ordonnancées : centrées ou alignées.

Article 11.5 - Matériaux et couleurs

a. L'unité d'aspect des constructions doit donc être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades. Pour cela, les constructions devront respecter les règles suivantes :
   - Plusieurs teintes peuvent être autorisées pour une même construction à condition qu'elles soient réparties par volumes ou par détails architecturaux (ouvertures...) et dans la limite de **2 teintes d'enduits et 2 teintes de menuiseries par construction (hors couverture).**
   - Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
   - L'emploi à nu de matériaux (briques, parpaing, etc.), destinés à être enduits, est interdit.

b. Dispositions spécifiques pour les constructions annexes (y compris les carports) :
   - Les constructions annexes et les carports seront :
     - Soit de nature identique à la construction principale (matériaux et couleurs).

- Soit en bois.

Article 11.6 - Gestion des clôtures sur les limites

Le plan de composition précise la typologie des clôtures et les limites concernées. Les clôtures devront être de bonne qualité et adaptées au paysage environnant avec notamment une attention particulière sur le caractère champêtre et bocager. Les plantations seront donc d'essences locales à caractère champêtre. Les éléments de clôtures construits seront d'un style simple, de bonne facture, avec une transparence (claire-voie). Il y sera recherché le caractère rural en reprenant les codes des clôtures agricoles.

La gestion des clôtures des limites devra impérativement respecter les règles suivantes :

a. Pour les **limites concernées par le symbole « ligne d'accroche »** :
   - Lorsque que la construction s'implante en limite de propriété, elle se substitute aux clôtures.
   - La clôture sera donc formée par le mur de la construction principale ;
   - Les autres types de clôtures (haies1, 2 ou 3) s'adapteront à la longueur (emprise) de la construction.

b. Pour les **limites concernées par le symbole « haie 1 »** :
   - En l'absence de clôture, le jardin et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'aux limites sur rue ou espaces public ;
   - Lorsqu'elles existent, les clôtures seront obligatoirement composées d'une haie vive arbustive. La haie arbustive sera composée d'essences locales à caractère champêtre. Dans ce cas, les plantations seront implantées sur le talus pré-terrassé dans le cadre de la viabilisation des lots. Les arbustes les plus forts devront être implantés en haut de talus, le bas de talus privilégiera des plantes couvre-sol afin de garantir la bonne croissance des végétaux et éviter le débordement sur l'espace public ;
   - Les haies monospécifiques de type thuyas, cupressus, lauriers palmes, sont interdites ;
   - La haie peut être doublée vers l'intérieur du lot par un grillage, des panneaux électrosoudés ou une barrière bois à claire-voie. Ce complément de clôture doit être discret et de bonne facture. Il sera implanté en retrait de 1.50m par rapport à la limite de propriété afin de correspondre à la ligne de crête du talus pré-terrassé. Les sous-bassements en plaque béton sont interdit.
   - Dans tous les cas, la hauteur des éléments de clôtures ne devra pas excéder 1.50m maximum par rapport à la plateforme pré-terrassée dans le cadre des travaux de viabilisation (correspondant à la ligne de crête du talus).

c. Pour les **limites concernées par le symbole « haie 2 »** :
   - Lorsqu'elles existent, les clôtures seront implantées en limite séparative et obligatoirement composées d'un grillage, de panneaux électrosoudés ou de barrière bois à claire-voie. Ces éléments de clôture doivent être discrets et de bonne facture. Les sous-bassements en plaque béton sont interdit.
   - Dans tous les cas, la hauteur des éléments de clôtures construits ne devra pas excéder 1.50m maximum.
   - Les clôtures devront-être doublées par une haie arbustive composée d'essences locales à caractère champêtre ou habillées par des plantes grimpantes. Les éléments de clôtures construits ne devront pas être laissés nu mais végétalisés.
   - Les haies monospécifiques de type thuyas, cupressus, lauriers palmes, sont interdites.
   - Les haies seront implantées en retrait de 1.00 mètre par rapport à la limite vers l'intérieur du lot de manière à garantir la bonne croissance des végétaux. (Voir schéma)

d. Pour les **limites concernées par le symbole « haie 3 »** :
   - Lorsqu'elles existent, les clôtures seront implantées en limite séparative et obligatoirement composées d'un grillage, de panneaux électrosoudés ou de barrière bois à claire-voie. Ces éléments de clôture doivent être discrets et de bonne facture. Conformément au PLU, un sous bassement en plaque béton n'excédant pas les 0,5 m est autorisé.
   - Dans tous les cas, la hauteur des éléments de clôtures construits ne devra pas excéder 1.50m maximum.
   - Les clôtures peuvent être doublées par une haie arbustive composée d'essences locales à caractère champêtre.
   - Les haies monospécifiques de type thuyas, cupressus, lauriers palmes, sont interdites.
   - Les haies seront implantées en retrait de 1.00 mètre par rapport à la limite vers l'intérieur du lot de manière à garantir la bonne croissance des végétaux. (Voir schéma)

e. Pour les **limites concernées par le symbole « lignes de murs »**, les clôtures doivent être :
   - Soit réalisées par des murs en pierre locale ;
   - Soit réalisées par des murs-bahuts pleins et enduits sur toute hauteur ;
   - Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la façade principale de la construction ;
   - La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,5m.

f. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :
   - Les éléments décoratifs en béton moulé
   - Les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
   - Les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibre ciment, etc...)

Article 11.7 - Portails d'entrée

a. En cas de réalisation de portail, celui-ci devra être positionné de manière à laisser libre depuis la voie publique l'accès au lot (matérialisé par la placette d'entrée).

Article 11.8 - Coffrets techniques

a. Selon les dispositions réglementaires de chaque lot, certains coffrets et boîtes de branchement seront intégrés dans la ligne de murs sera réalisée dans le cadre de la viabilisation du lotissement. Il figure pour chaque lot sur le plan de composition.

Article 12 - Stationnements des véhicules

a. Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque acquéreur devra aménager sur le terrain de sa construction au moins deux places de stationnement. Elles pourront soit être positionnée à l'air libre, soit être située sous un carport . Conformément à l'article 3.2, le positionnement de ces deux places de stationnement est figé au plan de composition et correspond au positionnement de la placette d'entrée de lot :
   - Les accès de 5.00 m (de large) x 6.00 m (de profondeur) afin de garantir le stationnement de deux véhicules « côte à côte ».

b. Disposition spécifique pour les lots A et B :Il ne peut être exige la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs finances avec un prêt aide par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

c. Dans le cas de professions libérales, en supplément des deux places de stationnement, un minimum d'une place par 40 m² de plancher sera exigé et réalisé sur le lot.

Article 13 - Plantations

a. Les arbres existants sur les voies publiques et espaces verts publics du lotissement seront maintenus mêmes s'ils se situent à moins de 2 m de la limite des lots.

b. Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences locales de à caractère champêtre et bocager seront dominantes.

c. Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14.1 - Répartition de la surface de plancher

a. La SURFACE DE PLANCHER maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 8300². Elle sera répartie pour chacun des lots et figurera au tableau prescrit en annexe.

Section 2. ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe n°1
Tableau de répartition des surfaces de plancher

N° Lot	Surface Lot en m²	Type	Surface de plancher
1	725	Lot libre	250
2	616	Lot libre	250
3	528	Lot libre	250
4	605	Lot libre	250
5	590	Lot libre	250
6	540	Lot libre	250
7	667	Lot libre	250
8	670	Lot libre	250
9	564	Lot libre	250
10	612	Lot libre	250
11	588	Lot libre	250
12	532	Lot libre	250
13	529	Lot libre	250
14	613	Lot libre	250
15	583	Lot libre	250
16	510	Lot libre	250
17	513	Lot libre	250
18	620	Lot libre	250
19	522	Lot libre	250
20	583	Lot libre	250
21	638	Lot libre	250
22	651	Lot libre	250
23	574	Lot libre	250
24	571	Lot libre	250
25	761	Lot libre	250
26	585	Lot libre	250
	15490		6500
A	988	Réservé à un bailleur social	1000
B	788		800
	1776		**1800**
	17266		8300

Annexe n°2
Traitement des eaux pluviales

Chaque lot devra être équipé d'un système d'infiltration à la parcelle selon les deux possibilités techniques suivantes :

- **3 puisards de 1 m de diamètre avec 1, 8 m de profondeur**

ou

- **un système de tranchées correspondant à 27 m linéaires pour 1 m de largeur et 0.80m de profondeur**
- **Un branchement particulier à l'amont duquel sera placée une boîte à passage direct située à environ 2 m à l'intérieur de la parcelle privée permettra de récupérer le trop plein du système d'infiltration.**

Schéma d'un puits d'infiltration

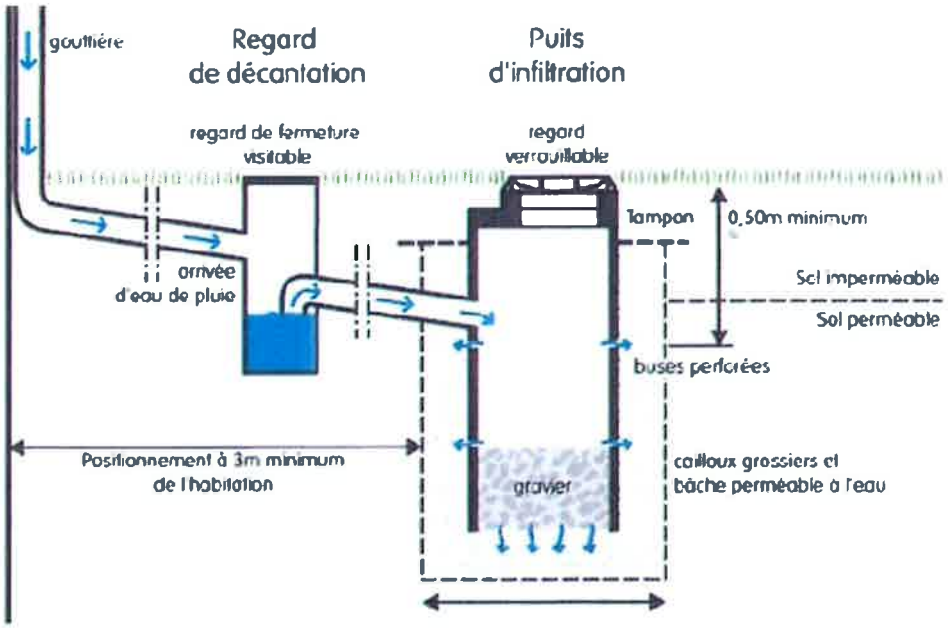
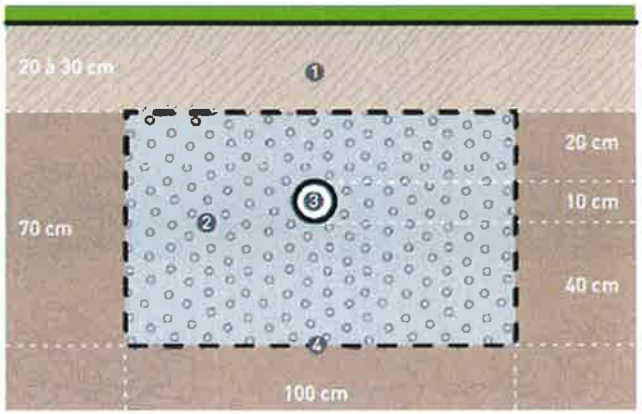


Schéma d'une tranchée d'infiltration (source : Gest'eau)



Tranchée

❶ Terre végétale
❷ Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)
❸ Drain PVC (100 mm)
❹ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
Fond de tranchée horizontal