

# SAINT - POINT - LAC

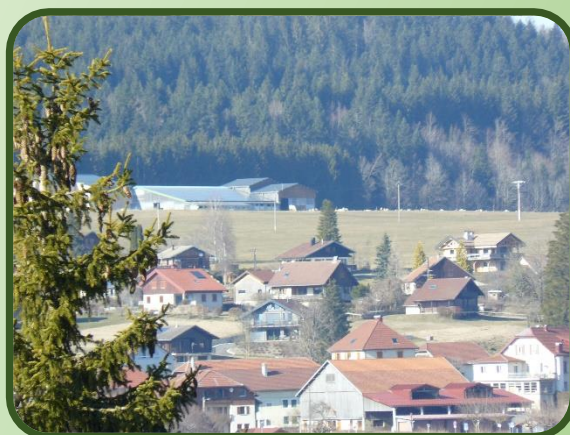
*Lotissement*

*«Courtes raies»*

## PERMIS D'AMENAGER

# PA 10

## Règlement



AMENAGEUR  
FONCIER  
LOTISSEUR  
25390 ORCHAMPS-VENNES

Vente de  
terrains à bâtir

**PRO-IMMO 25**

Céline BOLE  
Architecte D.P.L.G

**BOLE ARCHITECTURE**

7, rue du Général de Gaulle  
25510 PIERREFONTAINE-LES-VARANS

Tel: 03.81.56.08.34 / Fax: 03.81.56.01.96  
Port: 06.78.35.17.42 / Email: celinebole@eol.com

**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Cabinet M. C. BETTINELLI-GRAPPE  
Géomètres-Experts  
14, Rue des Moulinots - 25500 - MORTEAU  
Tel : 03.81.67.00.72  
Mel : cabinet@gemorteau.fr

Le lotisseur

L'architecte

Le Géomètre Expert

# Tables des matières

Tables des matières.....	2
TITRE 1 .....	3
ARTICLE 1 : Champs d'application .....	3
ARTICLE 2 : Objets et servitudes.....	3
SERVITUDES .....	3
TITRE 2 .....	4
SECTION 1 : DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT .....	4
SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS .....	4
Article 3 : Accès et Voirie.....	4
Article 4 : Réseaux divers.....	5
Article 5 : Surfaces et formes des parcelles.....	6
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies .....	6
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	6
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	6
Article 9 : Emprise au sol des constructions.....	6
Article 10 : Hauteur maximale des constructions .....	7
Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures.....	7
11-1 Aspect extérieur.....	7
11-2 Adaptation au terrain .....	7
11-3 Façades .....	8
11-4 Les grilles et garde-corps .....	8
11-5 Les menuiseries .....	9
11-6 Les toitures .....	9
11-7 Aménagement en limite de propriété .....	11
11-8 Piscines .....	14
Article 12 : Stationnement.....	14
Article 13 : Espaces libres et plantations.....	14
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL.....	14
SECTION 4 : SERVITUDES ET OBSERVATIONS .....	15
Servitudes .....	15
Observations.....	15
Les réseaux : .....	15
Pompe à chaleur :.....	15
Poubelles : .....	15
Contraintes géotechniques.....	15
Etude de sol .....	16
NUANCIER.....	17

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : Champs d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement « Courtes Raies » sis sur la commune de Saint Point Lac au lieu-dit « Courtes Raies », section « AB ».

### ARTICLE 2 : Objets et servitudes

**2.1** Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposés aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés, ceci dans le but de donner au lotissement un aspect agréable et de garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de ventes ou de locations successives.

**2.2** Le lotisseur et les acquéreurs des lots reconnaissent qu'ils sont soumis à la réglementation du présent règlement et à la réglementation du P.L.U de Saint Point Lac ainsi qu'aux diverses dispositions légales (code de l'urbanisme, code de la construction et de l'habitation,...).

La réglementation du PLU et les dispositions légales sont susceptibles d'évoluer en fonction des modifications éventuelles apportées.

Cependant en vertu de **l'article L442-14** modifié par ordonnance du 22/12/2011, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenue dans un délai de 5 ans suivant l'achèvement des travaux du lotissement.

**Pour toutes règles contenues à la fois dans le présent règlement et le règlement du PLU zone UB de la commune, l'application des règles les plus contraignantes est en vigueur.**

## SERVITUDES

**2.3** Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains qui leur seront vendus, et dont **les caractéristiques sont indiquées sur les plans et la liste des servitudes annexés au présent règlement.**

Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur l'ensemble du territoire du lotissement.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les infractions au présent règlement de lotissement sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

**Toutes autorisations d'urbanismes sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France y compris les enseignes des professions autorisées dans le lotissement.**

**Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre l'attache de l'Architecte des Bâtiments de France à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine au 03 81 65 72 10 qui sera habilité à opposer des prescriptions particulières complétant les dispositions du présent règlement en matière d'architecture et d'impact paysager.**

## TITRE 2

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

**Sont applicables au présent lotissement les dispositions stipulées au plan local d'urbanisme (PLU) et celles stipulées ci-après**

#### SECTION 1 : DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

**Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation et à leurs annexes.**

##### **Définitions :**

Une **annexe** est une construction séparée de l'habitation principale de type garage, abris de jardin, bûché, dépendance... qui ne doit pas être habitable ni habitée.

L'**extension** d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Une **construction** est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Chaque lot pourra recevoir au maximum 3 annexes indépendantes et/ou accolées sous la condition d'une analyse des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée au regard de ces éléments.

NOTA : une piscine couverte ou non est considérée comme une annexe indépendante.

L'exercice d'une profession libérale pourra être autorisé, dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, notamment du point de vue des nuisances acoustiques et olfactives.

**Le présent lotissement comprend au maximum 3 lots.**

Pour rappel, l'édification des clôtures, si celle-ci n'est pas prévue dans le permis de construire, est soumise à déclaration préalable, dans les cas prévus par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme. Les installations et travaux divers sont soumis, le cas échéant, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans les conditions définies par les articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

#### SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

##### Article 3 : Accès et Voirie

Les accès doivent être aménagés pour n'apporter aucune gêne à la circulation et à la sécurité sur la voie privée ouverte à la circulation publique créée dans le cadre du lotissement.

**Les entrées de lots devront s'adapter au profil de la voie existante, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tels que les coffrets électriques.**

Les lots sont desservis par la voie créée dans le cadre du lotissement.

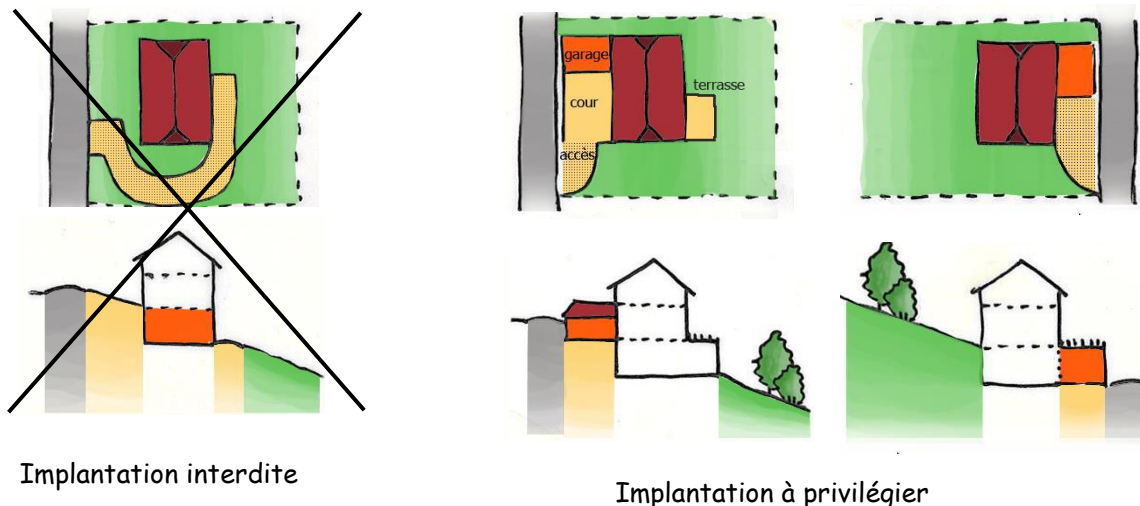
L'accès aux lots pourra se faire depuis la servitude de passage en tenant compte des profils en long et en travers. Les accès créés ne devront générer aucune gêne aux engins agricoles.

Les garages devront être du côté de la voirie ou de la servitude de passage afin de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Limiter le déneigement
- Les accès démesurés et disgracieux sont interdits.

Lorsque la voie publique se situe en haut du terrain, le garage et les stationnements ne pourront être implantés au sous-sol de la construction.

Lorsque la voie publique se situe en contrebas du terrain, le garage et les stationnements seront implantés au niveau des étages inférieurs de la construction.



#### Article 4 : Réseaux divers.

Les travaux seront réalisés conformément au programme des travaux.

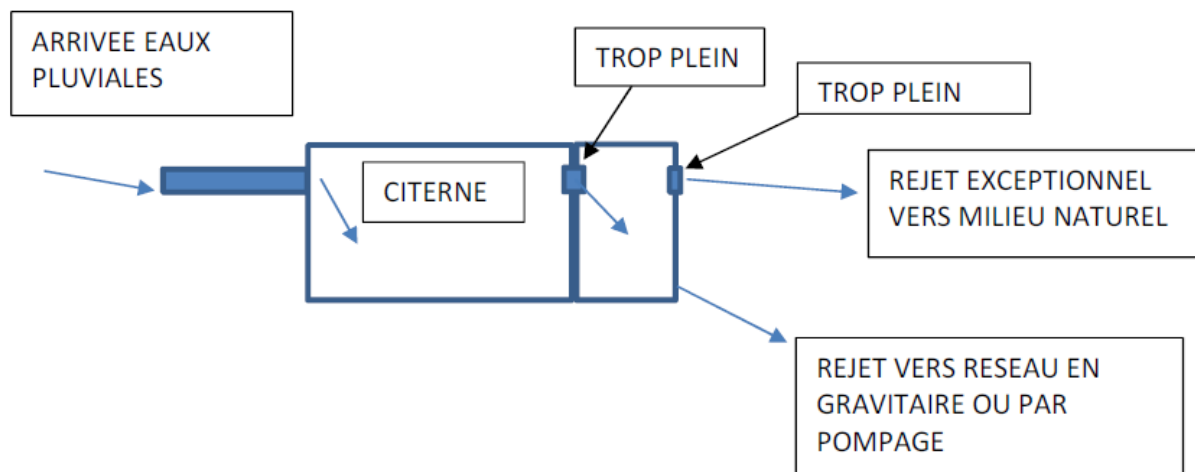
Les constructions devront prendre connaissance des plans de récolement des réseaux auprès du lotisseur et, le cas échéant, des entreprises ayant effectué les travaux de viabilisation afin de voir si le raccordement gravitaire est possible. Dans le cas contraire ils mettront en place une pompe de relevage privée à leurs frais.

Les eaux résiduaires des professions libérales autorisées sur la zone (autres que sanitaires : toilettes, cuisine, ...) ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

Le lotissement est situé dans une zone de glissement de terrain (aléa faible). L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.

Les eaux pluviales des parcelles (toiture, parking, cour, accès,...) ne peuvent pas être infiltrées sur place. Elles doivent transiter par une citerne dont le trop plein sera raccordé au réseau gravitairement ou par pompage (dimensionnement à réaliser par l'acheteur de la parcelle). Exceptionnellement, il pourra y avoir un rejet vers le milieu naturel (infiltration). Voir schéma de principe ci-après.

L'acquéreur aura à sa charge tous les éléments nécessaires pour renvoyer les eaux pluviales sur le réseau communal (pompe de relevage, ...) ainsi que la mise en place de la citerne.



Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il convient de suivre les règles prescrites par le règlement d'assainissement de la communauté de communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs.

#### **Remarque :**

**L'évacuation des eaux pluviales des parcelles dans le dispositif de traitement des eaux usées est strictement interdite.**

Tous les branchements sont à la charge du lotisseur qui les amènera en limite de chaque lot.

Les raccordements aux constructions sont à la charge des acquéreurs des lots.

Les différents réseaux électriques et téléphoniques ne devront pas apparaître en façade et seront en souterrain depuis le raccordement en limite jusqu'au bâtiment.

Le mobilier technique (coffrets EDF, boîtes aux lettres ...) devra faire l'objet d'un traitement particulier par les acquéreurs et s'intégrera à l'ensemble de la construction et du paysage. L'installation des dispositifs s'effectuera dans le sens de la rue, encastrés dans des murets, clôtures, coffrets en bois ou au milieu de la végétation.

### **Article 5 : Surfaces et formes des parcelles**

Se reporter au plan de composition (masse parcellaire).

**Les surfaces des lots indiquées sur les plans sont provisoires, elles ne seront définitives et officielles qu'après le bornage des lots.**

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

*Définition :* par « voie », il est visé ici la voie créée dans le cadre du lotissement.

#### **Principe**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de tout point de la construction de 4 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Toutes les sorties de garage s'implanteront avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, lorsque l'accès est face ou sensiblement face à la voie.

La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie. Cette règle permettra d'empêcher que les véhicules garés devant les garages ne débordent sur la voie publique.

**Les façades des bâtiments principaux seront parallèles ou perpendiculaires aux voies.**

#### **Exception**

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière. Sont pris en compte dans ce calcul : la construction principale, les extensions et les annexes, y compris les piscines couvertes ou non par une construction.

L'emprise au sol d'une annexe doit être inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.

## Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du point le plus bas de la construction (hors fondations et parties entièrement enterrées) jusqu'à son point le plus haut (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), étant entendu qu'il s'agit de mesurer l'élévation à partir de la verticale du point bas.

La hauteur des bâtiments des habitations ne doit pas excéder R+1+C, limitée à 9m au faîtage.  
La hauteur maximale des annexes est fixée à 4m au faîtage.

## Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures

### 11-1 Aspect extérieur

Il est rappelé ici que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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. »*

Par leur aspect extérieur ou leur volumétrie, les constructions de bâtiments annexes accolées ou non ou d'extensions ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques des lieux dans lesquels elles se situent. Les annexes et extensions devront présenter une simplicité des volumes en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site. La qualité d'aspect sera recherchée dans la justesse des volumes et de matériaux plutôt que dans l'ornement de façade ou la coloration.

Les constructions devront se rapprocher des constructions vernaculaires en respectant les règles suivantes :

- La base de la construction aura une forme générale plutôt rectangulaire que carrée
- L'architecture étrangère à la région est proscrite (colonnes grecques, type provençal, alsacien...)
- Les angles obtus ou aigus sont proscrits
- Les constructions ayant une forme trop complexe sont proscrites. Les extensions et annexes accolées au volume principal de la construction sont par le fait limitées au nombre de deux. La complexité est également déterminée par la forme des couvertures (Cf schémas ci-après des couvertures autorisées – article 11-6).

### 11-2 Adaptation au terrain

Il ne s'agit pas de remodeler un terrain pour en faire une plateforme mais d'adapter la construction à la pente naturelle du terrain.

#### ➤ Pente des talus

La terre sera régalée en pente douce d'un maximum de 3/2 en respectant la topographie du terrain naturel accompagnée éventuellement de murs de soutènement.

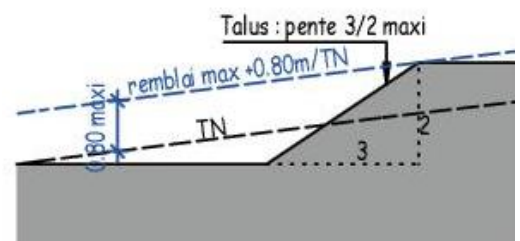
#### ➤ Remblais

Les remblais sont limités à 0.80m par rapport au terrain naturel.

#### ➤ Murs de soutènement

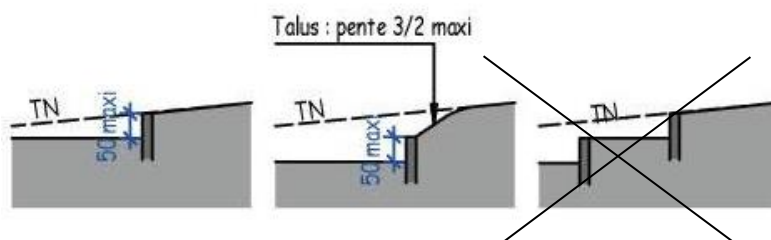
*Définitions : mur permettant de contenir la terre présente sur le terrain, sans apport de matière extérieure.*

Il s'agit des constructions massives à finition brute, enduite ou dotée d'un parement de petites pierres sèches à l'identique des murs de la région. L'aspect sera proche des éléments naturels, de teinte en harmonie avec la teinte des façades de la construction.



Le terrain ne présentant pas une pente excessive, les murs de soutènements ne sont pas nécessaires. Les éventuelles différences de niveau entre la terrasse, les accès et le terrain naturel pourront être gérées par des petits talus.

Si des murs de soutènement sont envisagés, la partie visible des murs de soutènement aura une hauteur maximale de 50cm. Le cumul de deux murs de soutènement successifs n'est pas autorisé.



L'arase du mur ne devra pas dépasser le niveau du terrain naturel.

Les gabions en vrac ou rangés ainsi que les enrochements sont interdits.

#### ➤ **Les accès**

Concernant l'entrée de chaque parcelle, chaque pétitionnaire de permis de construire devra tenir compte de la pente de la route, et prendre connaissance du niveau fini, afin de réaliser son accès.

Les entrées de lots devront s'adapter au profil de la voie et non le contraire, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tel que candélabre, coffret etc. ....

L'acquéreur sera tenu pour seul responsable des éventuels dégâts occasionnés aux voiries en cas de réalisation non conforme. Le lotisseur, dans cette hypothèse, sera expressément déchargé de toute responsabilité ou recours éventuels.

Dans le but de garantir cohérence et qualité à l'aménagement, il est fortement recommandé d'éviter la démultiplication des types de matériaux et des couleurs.

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées au strict nécessaire pour le stationnement et la manœuvre des véhicules. La surface de matériaux imperméable est limitée à 20% de la surface de la parcelle.

Le garage devra respecter une hauteur de  $\pm 50$ cm par rapport à l'altitude de la voirie du lotissement au droit de l'accès.

### **11-3 Façades**

Les matériaux des façades pourront être l'enduit, le bois, le métal. Les teintes devront être choisies dans **le nuancier figurant en fin de règlement**.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Le bardage sera réalisé en planches de bois verticales d'au moins 15cm de large avec ou sans couvre-joints. Le bardage bois non traité est à privilégier pour favoriser son vieillissement naturel, en utilisant des essences naturellement durables (douglas, acacia, châtaignier, chêne, mélèze, voire épicéa ou sapin après séchage préalable).

Les bardages métalliques pourront être utilisés pour les lucarnes.

Les bardages en bois composite et plastiques sont interdits.

Les chalets en rondins ou madriers sont interdits.

Les enduits seront réalisés au mortier à finition talochée fin, grattée, broyée ou rustique. Les enduits ribbés, écrasés et semi-écrasés sont interdits.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.

Les couleurs des façades seront validées par l'Architecte des Bâtiments.

Les différences de teintes devront être traitées par volumes et non par bande.

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre invisibles depuis l'espace public. Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions.

### **11-4 Les grilles et garde-corps**

Les garde-corps doivent être de formes simples, en bois ou en métal à barreaudage vertical.

Les garde-corps bois seront en barreaudage vertical constitué de bois ajouré ou découpé à finition naturelle ou peinte en harmonie avec les teintes des menuiseries.

Les garde-corps métalliques seront traités en serrurerie fine (fers pleins) de section carrée ou rectangulaire de diamètre 15 à 20 mm environ.

Dans le cas de plusieurs balcons ou terrasses, les garde-corps doivent être identiques entre eux. Les teintes devront être choisies dans le nuancier figurant en fin de règlement.

Les grillages type industriel, les barrières en béton décoratif, le PVC et le verre sont proscrits.



## 11-5 Les menuiseries

Les menuiseries extérieures devront être cohérentes entre elles pour la composition globale des façades. Les teintes devront être choisies dans **le nuancier figurant en fin de règlement**.

Il est autorisé une seule couleur par lot (hormis les fenêtres de toit). Les fenêtres de toit seront dans un ton gris.

Les baies auront une proportion verticale marquée. Les baies à proportion horizontale ou en bandeaux seront constituées d'unités à proportion verticale et accentuées par des meneaux du même matériau que les menuiseries.

Les baies pourront être soulignées par un encadrement peint ou réalisé avec un traitement d'enduit de ton ou finition différente d'environ 15 cm à 20 cm de largeur se retournant en tableau.

La porte d'entrée est en harmonie avec l'ensemble des menuiseries.

Les volets battants en bois sont autorisés, les volets battants en PVC sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés dans la façade (pas de caisson apparent à l'extérieur). Ils devront être de la même teinte que les menuiseries. Dans le cas de mise en place de volets roulant ultérieurement à la construction, les caissons devront être cachés par des lambrequins.

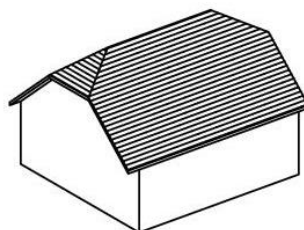
Les volets roulants doublant les volets battants sont proscrits.

## 11-6 Les toitures

### ➤ Formes et pentes

Afin d'harmoniser avec les constructions avoisinantes, les toitures seront à deux pans. La pente doit être comprise entre 28 et 35° (ou entre 53% et 70%) et les débords de toit auront un dépasé minimum de 0.50m. Une pente inférieure est autorisée pour les lucarnes rampantes.

Les demi-croupes sont autorisées.

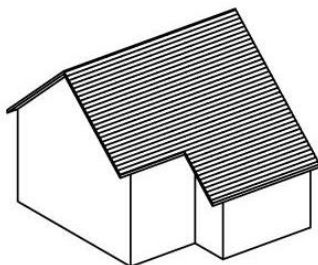


1/2 croupes

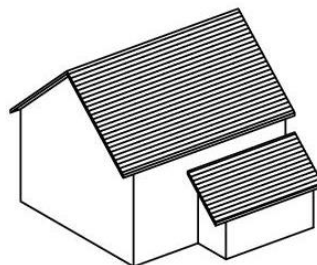
Les toits plats ne sont pas autorisés y compris pour les casquettes, auvents et carports...

Le toit d'une annexe devra être à un ou deux pans et pourra avoir une pente minimale de 10°.

Les toitures à un seul versant seront admises uniquement pour les volumes accolés à la construction principale. La pente sera identique à celle de la construction principale. Un seul volume en toiture 1 versant est autorisé.

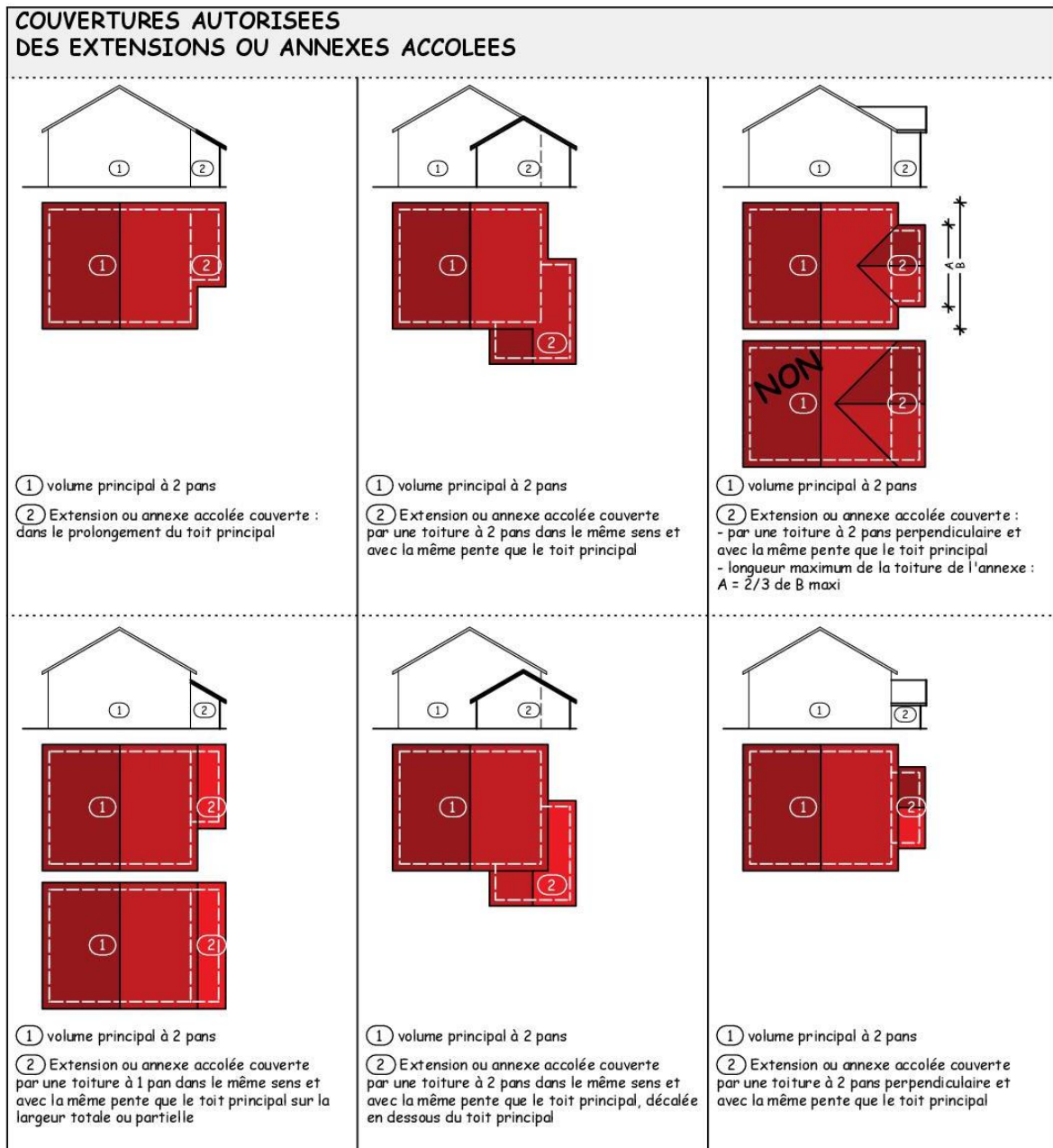


Toiture de l'annexe ou de l'extension dans le prolongement du toit principal. Ce n'est pas une toiture à 1 versant.



Toiture de l'annexe ou de l'extension détachée du toit principal. C'est une toiture à 1 versant.

Principes de composition des toitures pour la couverture des annexes et extensions. Un maximum de 2 extensions ou annexes accolées à la construction principale sont admises.



#### ➤ Les vérandas :

*Définition : pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées, utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver. Prolongement d'une maison existante, c'est un porche ou une galerie légère, couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) et à jour, établi sur la façade d'une construction.*

Les vérandas seront autorisées dans les conditions suivantes :

- 1 seule véranda par construction
- celle-ci sera comptabilisée comme une des deux extensions ou annexes accolées autorisées
- le volume ne pourra pas être en toiture terrasse et pourra présenter une pente inférieure à 28°, avec un minimum de 10°.
- La couverture sera vitrée, semi-vitrée ou pleine
- L'armature pourra être en bois ou métal et devra respecter le nuancier figurant en fin de règlement.

#### ➤ Matériaux

Les matériaux de couverture des toitures en pente autorisés sont les tuiles terre cuite à côtes ou plate de teinte rouge à brun.

Les formes de tuiles étrangères à la région (exemple tuile canal) sont interdites.

La couverture des lucarnes et des toitures à pente faible pourra être en métal. Les teintes devront être choisies dans le nuancier figurant en fin de règlement. Une seule couleur est autorisée pour l'ensemble des lucarnes.

Toutes les couvertures métalliques devront avoir la même couleur sur un même lot.

### ➤ Ouvrages sur toiture

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, des percements de toit seront admis à condition que l'entité du toit (égout et faîtage) soit conservée.

Les formes devront être simples et de type traditionnellement employé dans la région : lucarne à croupe dite capucine, lucarne à deux pans dite jacobine, ainsi que la lucarne rampante dite chien couché. Le type « chien assis » est proscrié.

Le mélange de plusieurs types de lucarnes n'est pas autorisé. La teinte des menuiseries sera identique à celle des menuiseries utilisées en façade.

Il sera admis également la fenêtre de toit type patrimoine. Ces dernières seront intégrées en totalité dans l'épaisseur de la couverture et de teinte grise.



Lucarne à croupe dite «capucine»



Lucarne à 2 pans dite «jacobine»



Lucarne rampante dite «chien couché»



«chien-assis»  
INTERDIT

Pour minimiser l'impact visuel de ces ouvrages sur toiture et garantir une insertion qualitative, les ouvrages sur toiture seront placés sur une même ligne horizontale, axées sur les baies de la façade ou disposées à distance égale sur la largeur de la toiture.

### ➤ Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des façades et des constructions. Les panneaux peuvent former un pan de toiture complet. L'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage n'est pas autorisé. La teinte des panneaux est grise, la teinte bleu-noir est proscriée.

## 11-7 Aménagement en limite de propriété

### ➤ Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet du dépôt d'une déclaration préalable, si elles n'ont pas été prévues dans le cadre du permis de construire, dans les cas prévus à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

**Dans le but de maintenir des vues ouvertes dans le lotissement comme dans le reste du village, les clôtures ne sont pas obligatoires.**

Les clôtures s'inscrivent dans le paysage qu'elles façonnent. Elles doivent être plaisantes aussi bien de la maison privative qu'elles délimitent, que de la rue. Elles doivent pouvoir se fondre dans le paysage jusqu'à se faire oublier.

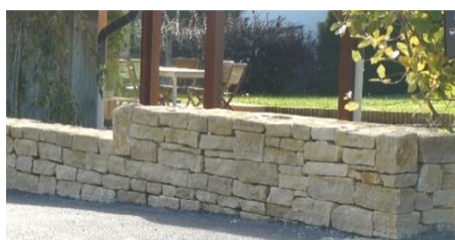
Leur traitement sera tout aussi soigné que celui des façades et du reste de la construction. Ce traitement doit être pensé en amont de toute conception architecturale et s'inscrire dans le style du bâtiment.

La clôture est communément utilisée pour délimiter un espace, une propriété. Elle joue un rôle protecteur et reflète un mode de vie et des usages. Le recours à la clôture ne doit pourtant pas devenir systématique, d'autres solutions architecturales ou végétales remplissent également ces fonctions.

Si elles sont envisagées, elles seront réglementées.

- Les enrochements et les gabions sont interdits.
- Les murs seront limités à 0.50m de hauteur sous forme de murger avec éventuellement ourlet fleuri.
- Dans le cas de murs enduits, la teinte devra être en harmonie avec celle des façades et sera choisie dans le nuancier figurant en fin de règlement.

Les murs ou murets en pierres constituent toujours des clôtures de qualité car ce matériau présente l'avantage de se patiner avec le temps et demande peu d'entretien. En outre, les murs en pierres sèches constituent un refuge pour les insectes, ce qui favorise la biodiversité.



- Les clôtures seront limitées à **1.50m de hauteur au total** en limite séparative et le long des voies.
- Les clôtures devront être réalisées de façon à ne pas créer un effet de paroi. Elles seront conçues de manière à rester transparente (bois espacé avec des supports verticaux fins, barreaudage métallique vertical...).
- Les teintes devront être choisies dans le nuancier figurant en fin de règlement.

La privatisation peut être réalisée par d'autres moyens, tels que des végétaux judicieusement implantés sur le terrain.

Léger et facile à mettre en œuvre, le bois présente l'avantage d'être un matériau renouvelable et recyclable (au contraire des matières plastiques notamment). Le bois présente une grande variété d'agencements et de finitions possibles.



#### ➤ Les portails

Si l'installation d'un portail ou portillon est envisagée, il restera le plus discret possible avec des dessins simples. La couleur doit être en harmonie avec les menuiseries des façades et la clôture éventuelle. La hauteur doit correspondre à la hauteur de la clôture. Le bois est préféré au métal.

#### ➤ Les écrans végétaux

Il est fortement recommandé de planter de la végétation arbustive le long de la limite publique afin de privatiser judicieusement certains espaces (terrasse, piscine) mais aussi dans le but d'animer la rue tout au long de l'année grâce à l'évolution naturelle des végétaux (couleurs, formes, périodes de floraisons, feuillages caduques ou permanents).

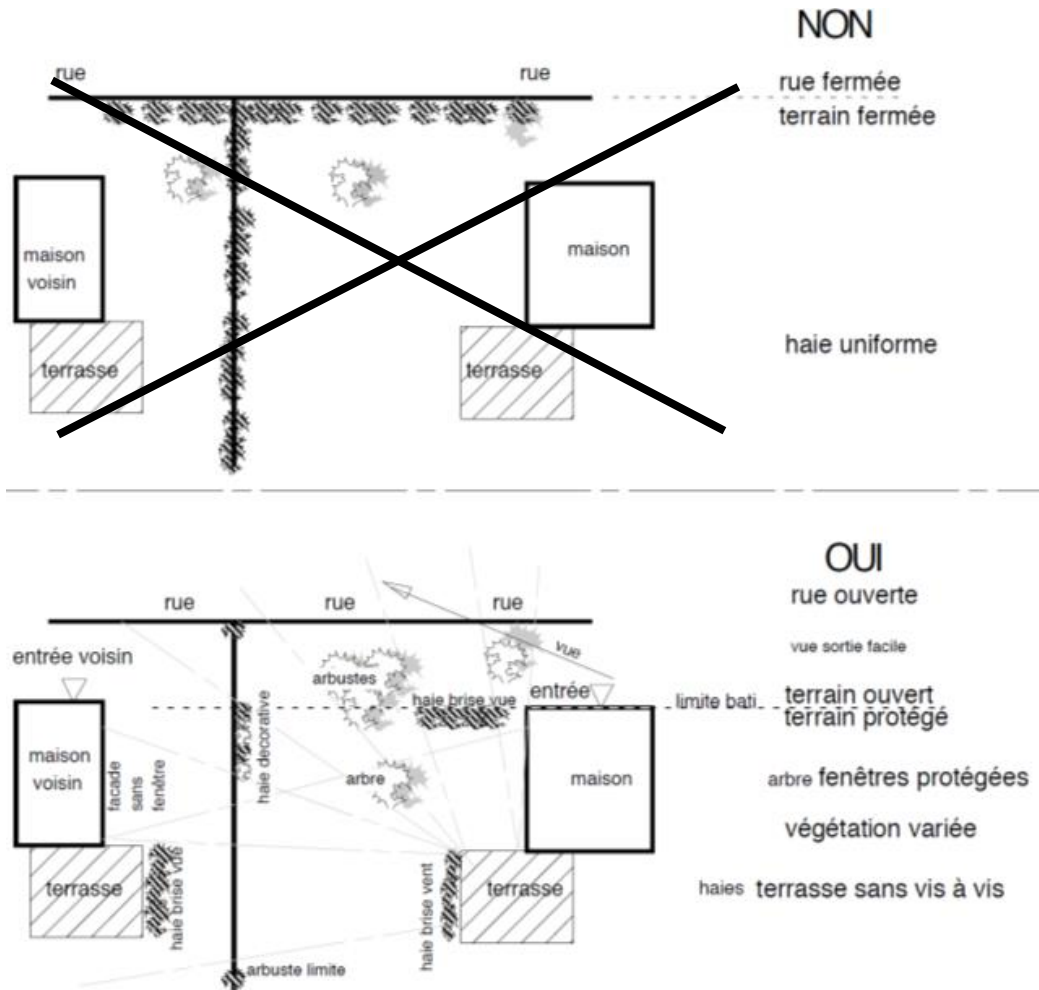


Si un écran végétal est envisagé, il devra présenter des essences variées composées d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants, plantées de manière espacée et non linéaire. Les écrans végétaux seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.

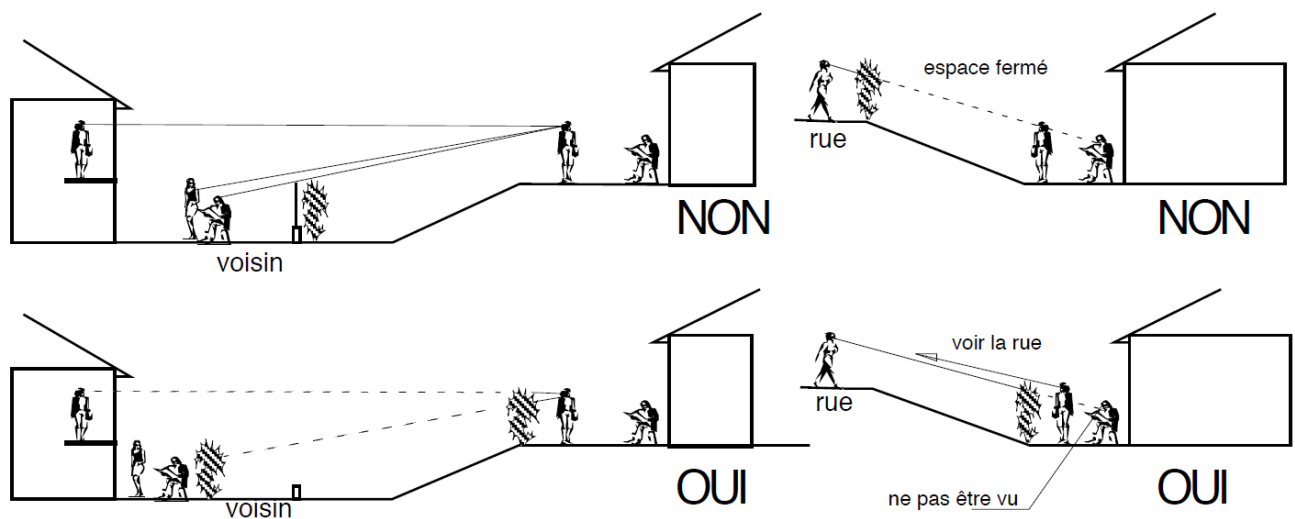
Les conifères, cupressacées (thuyas) et lauriers sont interdites.

La hauteur est limitée à 1.50m en limite d'emprise de la voie du lotissement et 2.00m en limite séparative.

Dans **une bande de 2 mètres depuis les limites de voies, les écrans végétaux sont interdits** (distance calculée par rapport au pied de l'arbuste). Si un écran végétal est envisagé au-delà des 2 mètres par rapport à cette limite, il devra également présenter **des essences variées plantées de manière espacée et non linéaires**.



## végétation architecturale



Les dispositifs (tels que murets, clôture en bois, ...) permettant l'installation des boîtes techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, ...) pourront être implantés en limites de voies. Ces dispositifs mesureront au maximum deux mètres de long et 1.50m de hauteur. Leur finition devra respecter le nuancier en fin de règlement.

#### ➤ **Les brises-vues**

La privatisation des terrasses est à réaliser de préférence par la plantation astucieuse d'arbustes. Les pare-vues de type panneaux/lés, fixes ou rapportés sur clôture, tissés en matière plastique, cannisses en osier ou bambou sont interdits.

### **11-8 Piscines**

L'implantation des piscines devra respecter les reculs imposés dans les articles 6 et 7 du présent règlement. Cette distance est à prendre en compte depuis le bord des margelles.

Pour minimiser l'impact des piscines dans le paysage, le bassin sera implanté de façon cohérente et orthogonale avec le bâti et les limites parcellaires, et présentera une forme géométrique simple (carré, rectangle, cercle ...).

Les piscines hors sols ne sont pas autorisées.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

## **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques tant pour les occupants que pour les visiteurs.

L'aire de manœuvre pourra être réalisée sur la voie créée dans le cadre du lotissement.

Il est exigé :

- 1 place pour chaque tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Toute tranche de 60m<sup>2</sup> entamée est due.
- Un minimum de 2 places de stationnement extérieures par logement dont 1 accessible en permanence depuis la rue.

Dans le cas d'activités professionnelles autorisées à l'article 2 de ce règlement, des places de stationnement supplémentaires devront être prévues en plus de celles dédiées à l'habitation pour répondre aux besoins de l'activité.

De manière générale, lors du dépôt de permis, les projets devront justifier de leur capacité à accueillir sur leur unité foncière le parc de véhicules associé.

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

*Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.*

Les espaces libres devront être aménagés en espace vert ou traités en cours et seront entretenus.

Les plantations d'arbres de haute tige, en particulier les résineux, sont interdites ainsi que leur remplacement à l'identique. La hauteur est limitée à 4 mètres maximum. Seuls des arbustes d'essences du pays pourront y être plantés.

Si une haie est envisagée, elle devra répondre à l'article 11-7 du présent règlement.

L'unité foncière doit être végétalisée sur 30% minimum de sa surface.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL**

**La superficie maximale de Plancher du lotissement est fixée à 900 m<sup>2</sup>, soit 300m<sup>2</sup> par lot.**

## SECTION 4 : SERVITUDES ET OBSERVATIONS

### Servitudes

S'il se révélait des servitudes lors de la réalisation des travaux ou des constructions, le lotisseur ne pourrait en aucun cas en être tenu pour responsable.

Les acquéreurs concernés devront supporter ces éventuelles servitudes sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Chaque acquéreur concerné s'oblige tant pour lui-même que pour les locataires éventuels, successeurs, ayants cause et ayants droit à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la construction des ouvrages et à n'entreprendre aucune opération de construction ou d'exploitation qui soit susceptible de les endommager.

Les frais d'entretien et de réparation seront à la charge du propriétaire du fond dominant, avec remise en état du terrain à l'identique.

### Observations

#### **Les réseaux :**

Les regards de visite et de branchements aux réseaux d'assainissement situés sur domaine privé devront être toujours visibles et accessibles.

Les acquéreurs des lots devront laisser un accès pour permettre aux agents du service assainissement d'effectuer les travaux d'entretien, de réparation, et/ou de renouvellement éventuel.

Toutes modifications des branchements, en domaine privé, seront soumises au service assainissement.

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales toutes matières solides ou liquides (par exemple laitance de béton) pouvant générer des obstructions et/ou provoquer des dégradations des ouvrages ou une gêne dans leurs fonctionnements. Si tel est le cas, les frais occasionnés seront mis à la charge de l'ensemble des acquéreurs des parcelles. Par conséquent, les acquéreurs devront en informer leurs entreprises respectives.

Il fortement conseillé de prévoir le raccordement futur des constructions au réseau de communication haut débit (fibre optique) par la pose de fourreaux en attente.

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales toutes matières solides ou liquides (par exemple laitance de béton) pouvant générer des obstructions et/ou provoquer des dégradations des ouvrages ou gênes dans leur fonctionnement. Si tel est le cas, les frais occasionnés seront mis à la charge de l'ensemble des acquéreurs des parcelles. Par conséquent, les acquéreurs devront informer leurs entreprises respectives.

#### **Pompe à chaleur :**

Dans le cas d'installation de pompe à chaleur, l'implantation du dispositif visible de l'extérieur devra être soigné, camouflé par de la végétation ou tout dispositif construit pour ne pas être visible ni depuis les voies ni depuis les lots voisins.

#### **Poubelles :**

Les poubelles individuelles devront être stockées à l'intérieur des constructions.

Les containers des ordures ménagères et/ou recyclables seront déposés dans la rue, uniquement les jours de collecte.

### Contraintes géotechniques

Les acquéreurs des lots devront prendre toutes les précautions utiles en ce qui concerne l'implantation de leur bâtiment eu regard aux conditions de fondation et de terrassement plus ou moins compliqués qui résultent des contraintes géotechniques du sol.

Pour les projets importants (terrassements importants, sous-sols, constructions en zone urbaine dense), une étude géotechnique spécifique au projet doit être préalablement réalisée pour vérifier la bonne adaptation de la construction face à la nature des sols présents et aux aléas mouvements de terrains identifiés.

Le terrain est situé dans une zone :

- De retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen

- De glissement de terrain d'aléa faible
- La commune est classée en zone de sismicité modérée de niveau 3, pour laquelle l'application des normes de construction parasismique est obligatoire (décret 2010 N°1254 et 1255 du 22/10/2010 et l'arrêté du 22/10/2010).

## Etude de sol

Il conviendra lors de la phase de terrassement, que ce soit pour l'aménagement du terrain ou la réalisation des bâtiments ; de prendre les précautions suivantes :

- Les éventuelles poches d'argiles devront être purgées et devront être substituées par des matériaux calcaires sains et compactés
- Les éventuels vides devront être comblés par des matériaux sains et compactés
- Les fondations devront être ancrées de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
- Les éventuelles parties enterrées devront être ceinturées par un système drainant
- Si durant cette phase de terrassement, des vides, failles ou fissurations importantes en zone de remblais sont mises à jour, il conviendra dans ce cas de prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé afin d'adapter les fondations à la nature du sol.



## REVETEMENTS DES FACADES

---

- **TEINTES DES ENDUITS (façades, murets à enduire, murs de soutènement)**

RAL 1001

RAL 1013

RAL 1015

RAL 1019

RAL 9001

- **BOIS (bardage, sous-face de toiture)**

Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée)

Bois teinté / lasuré : teinte bois naturel à bois très foncé (châtaigner)

- **METAL (bardage)**

Zinc naturel ou quartz.

Autres teintes autorisées, en finition mate :

RAL 7005

RAL 7037

RAL 9006

## COUVERTURES METALIQUES

---

Zinc naturel ou quartz.

Autres teintes autorisées, en finition mate :

RAL 7005

RAL 7037

RAL 9006

## MENUISERIES EXTERIEURS

---

Teinte du bois teinté ou lasuré prévu pour le bardage.

Les autres teintes autorisées :

RAL 3011

RAL 7011

RAL 7035

RAL 8001

RAL 8017

RAL 8019

RAL 8028

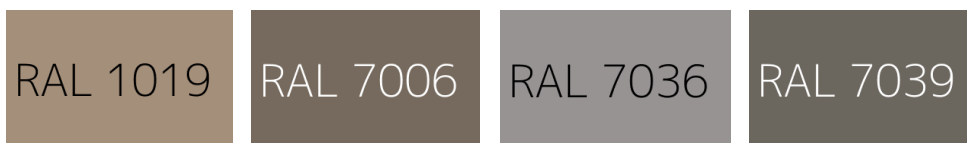
RAL 9001

- **BOIS**

Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée)

Bois teinté / lasuré : teinte bois naturel à bois très foncé (châtaigner)

Les autres teintes autorisées :



- **METAL**

