

Maître d'Ouvrage

NEGOCIM
102, 2^{ème} Avenue
45130 MEUNG SUR LOIRE



269 12 001-12

Commune de SAINT AY

« Le Rivage »

LE SAINT-AY
VOUS POUR ÊTRE ANNEXÉ A L'AVIS

FAVORABLE EN DATE DU 06 SEP. 2014

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le 29 novembre 2012
modifié le 12 novembre 2013
modifié le 06 mars 2014

GRUPE **SEPT**⁴⁵

Groupe SEPT 45
4 avenue P.A. Ponson du Terrail
45450 - DONNERY
Gérard CHARBONNEL Architecte

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.01 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non bâtis, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Préalablement à son instruction, le 1^{er} dossier de Permis de Construire relatif au bâtiment principal présenté par le pétitionnaire fera l'objet d'une validation par l'architecte conseil du lotisseur au regard des dispositions réglementaires établies aux termes du P.L.U. et du règlement du lotissement.

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect du plan local d'urbanisme de SAINT-AY.

Article 1.02 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le terrain faisant l'objet du présent lotissement est situé sur la Commune de SAINT AY sur des parcelles situées au lieudit « Le Rivage ».

Elles sont cadastrées en sections E n°s 726, 1118, ZK n°s 109, 110, 339, 341, 323, 325, 327, 350, 269, 329 et partie du CR n°43 6.

Sa superficie totale est d'environ **cent mille sept cent quatre vingt mètres carrés (100 780 m²)**.

Ce lotissement est situé en zone AUb du Plan Local d'Urbanisme.

Ce lotissement est délimité au document graphique joint.

Article 1.03 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement complètent la réglementation d'ordre public en vigueur au moment de la délivrance des permis de construire.

Article 1.04 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sans objet.

Article 1.05 – ADAPTATIONS MINEURES

Sans objet.

Article 1.06 – MODIFICATION DU LOTISSEMENT

Une demande de modification du présent lotissement, approuvée par arrêté Municipal, peut être faite sur l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré.

Elle fait l'objet d'un arrêté municipal complémentaire, conformément aux termes de l'article L.315.3 du Code de l'Urbanisme lorsque cette modification est faite sur l'initiative de particuliers.

Lorsque la modification est faite sur l'initiative du Maire, elle se fait dans les conditions prévues à l'article L.315.4

Article 1.07 – SUBDIVISION DE LOTS

Les éventuels copropriétaires d'un lot (coacquéreur ou cohéritier) ne peuvent se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour imposer la subdivision d'un lot.

Celle-ci doit faire l'objet de la demande d'arrêté municipal complémentaire dont il est question à l'article 1.04 ci-dessus.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

La Commune de SAINT AY est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols valant P.L.U.

Le projet se situe en zone AUb du P.L.U.

Le règlement applicable au présent projet de lotissement est celui de la zone dans laquelle il est situé, lequel sera toutefois complété par les dispositions particulières définies ci-après.

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions, quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation du permis de construire ou à la réglementation en vigueur.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL (additif au règlement du Plan d'Occupation des Sols valant P.L.U.)

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

2.1.	Les installations classées soumises à autorisation.
2.2.	Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes
2.3.	Les carrières
2.4.	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge
2.5.	Les habitations légères de loisirs
2.6.	Les dépôts de véhicules, de matériel et de matériaux
2.7.	Les sous-sols et caves creusés sous le niveau du terrain naturel.
2.8.	Les exhaussements, les affouillements de sol non liés à des travaux de construction, d'aménagements d'espaces et d'ouvrages publics.
2.9.	Toute construction incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone
2.10.	Les immeubles de logements collectifs
2.11.	Les constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à l'exception de celles nécessaires au chantier

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

1.1.	Les constructions à usage d'habitation individuelle limitées à une habitation monofamiliale par lot privatif.
1.2.	Un seul abri de jardin par habitation monofamiliale.
1.3.	Une piscine et ses ouvrages techniques nécessaires à la sécurité et à la maintenance.
1.4.	Les équipements collectifs ainsi que les logements de fonction liés à ces équipements.
1.5.	Les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise (pylône électrique, transformateur,...)
1.6.	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagements d'espaces et d'ouvrages publics.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

(additif au règlement du Plan d'Occupation des Sols valant P.L.U.)

Article 3 – Accès et voirie

3.1. Le règlement graphique définit l'accès charretier imposé à chaque lot privatif.

3.2. Les accès aux garages, sur une longueur minimale de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5%.

3.3. En cas de réalisation d'une rampe d'accès dont la pente est supérieure à 18%, la distance (d) entre tout point de la rampe et le point le plus proche de la limite séparative la plus proche doit être supérieure à la différence de niveau entre ce dernier point et le terrain naturel.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau Potable

Chaque lot disposera d'un branchement individuel en attente situé à l'intérieur du lot.
La fourniture et la pose du compteur seront réalisées à la charge de l'acquéreur.

Assainissement Eaux Usées :

Chaque lot disposera d'un branchement individuel aboutissant dans un regard situé sous le domaine public au droit de chaque lot. L'acquéreur sera tenu d'y rejeter l'ensemble des eaux usées de sa construction.

AUCUN RACCORDEMENT D'EAUX PLUVIALES N'Y SERA ADMIS.

Assainissement Eaux Pluviales :

Chaque lot disposera d'un branchement individuel aboutissant dans un regard situé sous le domaine public au droit de chaque lot. L'acquéreur sera tenu d'y rejeter les eaux pluviales de sa construction.

Les eaux pluviales doivent être au maximum récupérées pour un usage adapté ou absorbées sur le terrain d'assiette des projets (PLU).

AUCUN RACCORDEMENT D'EAUX USEES N'Y SERA ADMIS.

Pour information et en application des art. 640 et 641 du Code Civil :

Tout terrain est grevé d'une servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales obligeant le demandeur à permettre, sur son terrain et en tout temps, le libre écoulement et la gestion des eaux de ruissellement et de voiries.

En conséquence, le demandeur devra prendre, sur son terrain, toutes les dispositions nécessaires contre les risques d'inondation (remodelage du terrain, protection des ouvertures, surélévation du niveau d'habitation dans le respect du PLU) sans aggraver ni la servitude naturelle des écoulements ni les risques sur les propriétés voisines.

Électricité Basse Tension :

Chaque lot disposera d'un branchement individuel aboutissant dans un coffret placé en limite de propriété.

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

La fourniture et la pose du compteur seront réalisées par E.D.F. à la demande et aux frais des acquéreurs.

Desserte téléphonique :

Le lotissement est pourvu de gaines et chambres de tirage pour le câblage téléphonique.

Chaque lot disposera d'un regard de raccordement 30x30.

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

La demande de raccordement au réseau FRANCE TELECOM reste à la charge des acquéreurs.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle complémentaire au P.L.U.

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

6.1. Par rapport à l'alignement opposé, la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. (PLU)

6.2. Les constructions seront implantées conformément aux dispositions particulières portées au règlement graphique.

6.3. Le règlement graphique définit pour chaque lot un polygone d'implantation obligatoire et maximal destiné à recevoir la construction principale et ses annexes accolées ou isolées.

6.4. Hors de ce polygone d'implantation obligatoire sont autorisés les ouvrages suivants :

- les ouvrages liés aux clôtures,
- une seule construction annexe isolée de surface d'emprise au sol inférieure à 8m^2 non affectée au stationnement ou à de l'habitation,
- les piscines enterrées couvertes ou non avec leurs accessoires de sécurité
- les ouvrages de faible emprise de type barbecues, jeux pour enfants,...etc.

6.5. Le règlement graphique définit pour chaque lot une zone non aedificandi. Cette zone interdit toute construction autre que ceux mentionnés à l'article 6.4. et notamment elle interdit tout dépôt provisoire ou permanent de matériaux.

6.6. Le règlement graphique définit pour les lots 18, 19, 24, 51, 52, 53, 54, 59, 60, 62 et 68 et à l'intérieur du polygone d'implantation obligatoire un recul maximal à 5,00 m de l'alignement appliqué à au moins 60% de la longueur de façade sur rue.

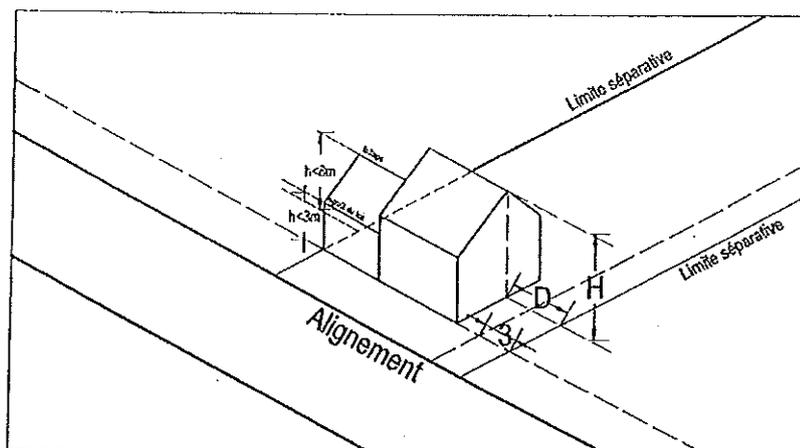
Les avancées de toit de type porche, balcon ou marquise, ne constituant pas une façade, ne sont pas incluses dans le calcul de ces 60%.

6.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 3m de la limite séparative. Dans ce cas, la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de cette limite doit être telle que la distance D séparant ces deux points soit supérieure ou égale à $H/2$ ($D > H/2$) ; ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin isolés dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8m^2 . (PLU)

7.2. Toutefois, les constructions adossées à des constructions existantes ou isolées de moins de 3m de hauteur à l'égout du toit et simultanément de moins de 8m au faitage peuvent être implantées sur les limites séparatives. (PLU)



7.3. En cas de décroché de façade, la partie en retrait sera distante de la limite séparative d'au moins $H/2$ ($D > H/2$) .

7.4. Les constructions seront implantées conformément aux dispositions particulières portées au règlement graphique.

7.5. Le règlement graphique définit pour chaque lot un polygone d'implantation obligatoire et maximal destiné à recevoir la construction principale et ses annexes accolées ou isolées.

7.6. Hors de ce polygone d'implantation obligatoire autorisés les ouvrages suivants :

- les ouvrages liés aux clôtures,
- une seule construction annexe isolée de surface d'emprise au sol inférieure à $8m^2$ non affectée au stationnement ou à de l'habitation,
- les piscines enterrées couvertes ou non avec leurs accessoires de sécurité
- les ouvrages de faible emprise de type barbecues, jeux pour enfants,...etc.

7.7. Le règlement graphique définit pour chaque lot privatif une zone non aedificandi. Cette zone interdit toute construction autre que ceux mentionnés à l'article 7.4. et notamment elle interdit tout dépôt provisoire ou permanent de matériels et matériaux.

7.8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.

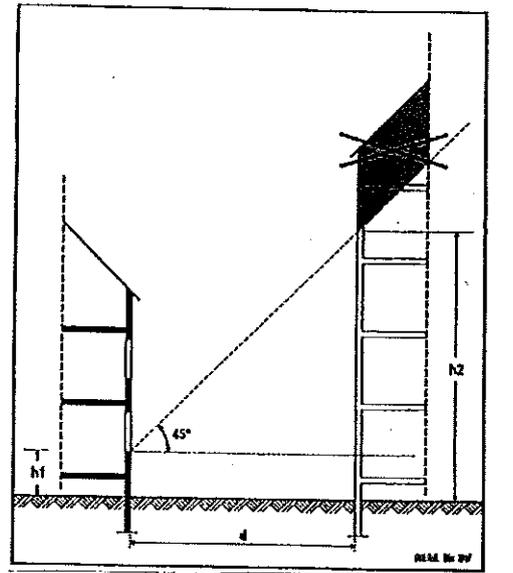
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. (PLU)

Article 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 30% de la parcelle.

9.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.



Article 10 – Hauteur des constructions

10.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au faîtage. (PLU)

Au-delà de la hauteur du faîtage, seuls peuvent être admis les ouvrages techniques et ouvrages de faible emprise n'abritant pas de surface de plancher (souches de cheminées, garde-corps ajourés, etc....) dont la hauteur au sol naturel constitue la hauteur absolue. (PLU)

10.2. Les sous-sols et caves creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits.

10.3. Les constructions seront à 2 niveaux maximum hors sol (R+1+combles non aménagés). Les constructions de plain-pied sont autorisées.

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 11,00m. Au-dessus de cette hauteur limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les cheminées.

10.4. L'annexe isolée sera à 1 niveau (RDC) et sa hauteur totale ne pourra excéder 4,00m.

10.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'utilité publique, de faible emprise et de grande hauteur telles que château d'eau,...

Article 11 – Aspect extérieur

Pour l'application de cet article, les dispositions architecturales seront examinées par l'architecte de l'opération dont l'avis sera joint à la demande du 1^{er} permis de construire.

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les types d'architectures représentatives d'une autre région ne sont pas autorisés. (PLU)

11.2. Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.3. L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains.

11.4. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.5. L'adaptation au sol

Le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de +0,30m pris au milieu de la façade. Nonobstant les règles ci-avant, une hauteur différente peut être acceptée si elle est justifiée par une meilleure évacuation des eaux pluviales. (PLU)

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

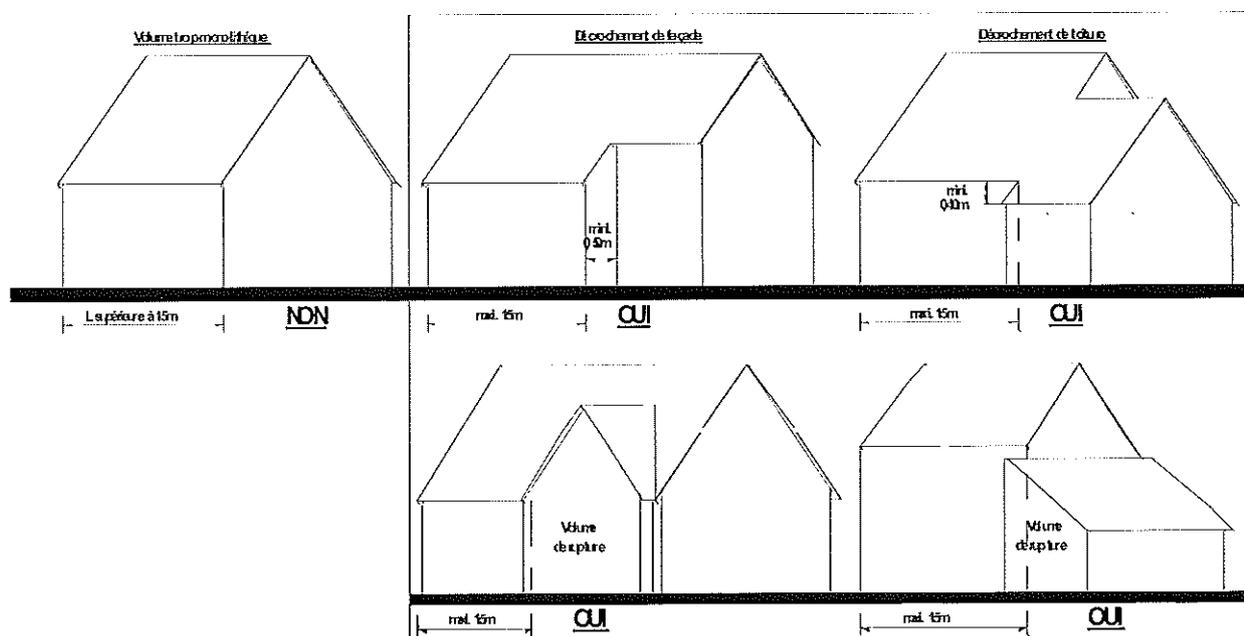
Il est rappelé que les sous-sols et caves creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits et notamment les garages enterrés avec rampes extérieures.

11.6. Les volumes

On recherchera une volumétrie simple ou une composition à base de volumes simples en préservant une hiérarchisation de ces volumes manifestant l'affectation des locaux. Une volumétrie trop monolithique sera évitée.

Afin d'éviter une monotonie des constructions édifiées dans le quartier, le règlement fixe une règle volumétrique permettant la création de volumes différenciés. Sur au moins une des façades vue du domaine public, les volumes construits marqueront par section maximale de 15,00 mètres linéaires de construction :

- soit 1 décrochement de façade d'au moins 0,50m,
- soit 1 décrochement vertical d'égout de toiture d'au moins 0,40m,
- soit la présence d'un volume de rupture.

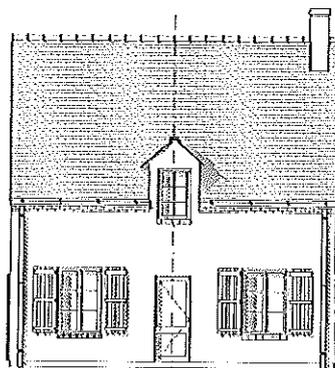


11.7. Prescriptions architecturales

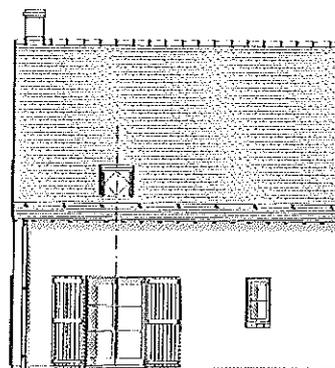
11.7.1. La composition des façades d'habitations :

Les façades doivent présenter un aspect harmonieux en recherche ou non de symétrie ou d'alignement systématique.

Les façades principales vues du domaine public seront plutôt composées à l'image de l'architecture de référence dite de « maison de bourg ».



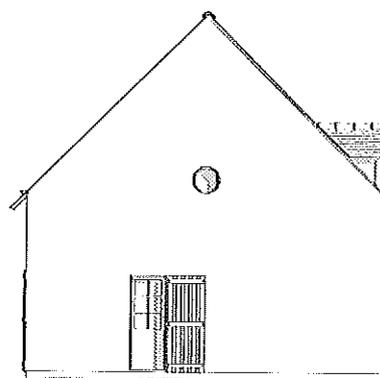
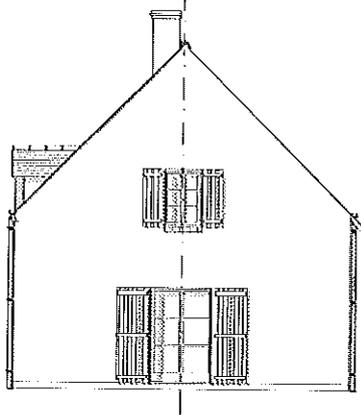
FACADE SUR RUE (exemple)



FACADE ARRIERE (exemple)

Sur les façades principales, hors les pignons, les baies d'étage seront axées sur les baies du rez-de-chaussée.

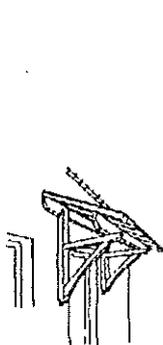
Les percements sur pignons seront en quantité et dimensions relativement modestes afin de faciliter les extensions futures.



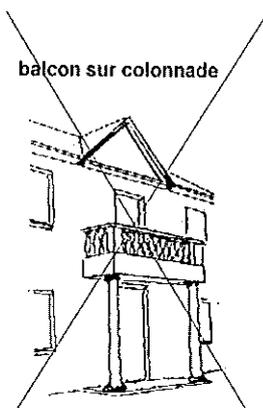
Définition de la façade principale sur rue :

- Si le volume de construction recevant l'habitation est parallèle à la rue dans sa plus grande longueur, la façade principale sur rue est celle vue du domaine public.
- Si le volume de construction recevant l'habitation est perpendiculaire à la rue dans sa plus grande longueur (« avoir pignon sur rue »), la façade principale sur rue est celle recevant la porte d'entrée principale de l'habitation.

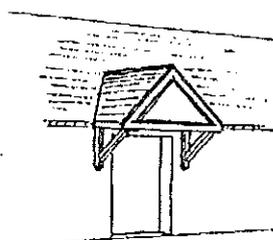
11.7.2. Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale.



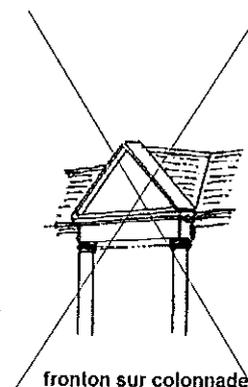
auvent
OUI



NON



porche massif
OUI
si de volume réduit



fronton sur colonnade
NON

11.7.3. Les matériaux :

Les enduits seront finement grattés, de couleur sable, teinte naturelle. (PLU)
Les tons trop blancs ou dits « pierre » à nuance grise sont interdits.

Ils seront réalisés sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou toute autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Les « saupoudrages » sur les façades de pierres ou briques laissées apparentes sont interdits.

Les soubassements de façades seront réalisés :

- soit en enduit de teinte identique ou voisine de celle de l'enduit principal,
- soit en matériau identique aux habillages de baies ou aux appareillages d'angle.

Les abris de jardin d'une surface d'emprise au sol inférieure à 8m² et de moins de 2,30m de hauteur pourront être en bois ou métalliques de ton vert. (PLU)

Sont interdits les imitations de matériaux (tels que faux appareillages de pierres en enduit, fausses briques et faux pans/colombages en bois) ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes qu'aux clôtures. (PLU)

Sur une même façade, on veillera à éviter une trop grande diversité des matériaux laissés apparents afin de conforter le choix de caractère de la construction.

11.7.4. Les bardages :

Les bardages en panneaux (ou clins) métalliques ou PVC sont interdits.
Les bardages en panneaux clins de bois sont autorisés.

11.7.5. Les parois vitrées :

Les vérandas présenteront un aspect le plus léger et le plus transparent possible. Elles seront totalement vitrées et les vitrages de façades seront transparents.

Les vérandas réalisées en ossature métallique seront vitrées du sol jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

Les vérandas réalisées en ossature bois pourront recevoir un soubassement maçonné limité à 0,40m de hauteur.

Les parois en briques de verre ne sont autorisées qu'en surface très limitée en remplacement de petites menuiseries.

11.7.6. Les habillages et ouvrages divers :

Les baies sur façade rue de la construction principale recevront un encadrement périphérique complet. Cette prescription ne s'applique pas aux baies sur garages, pièces de service et lucarnes ni pour les baies de surface < 0,60m².

L'habillage de périphérie de baie sur façade rue en maçonnerie de la construction principale comportera au minimum un bandeau périphérique continu de 0,16m de largeur maximum réalisé en enduit lissé ou taloché fin dans une teinte identique ou voisine de l'enduit principal.

Les balustres en béton ou en pierre reconstituée sont à éviter.

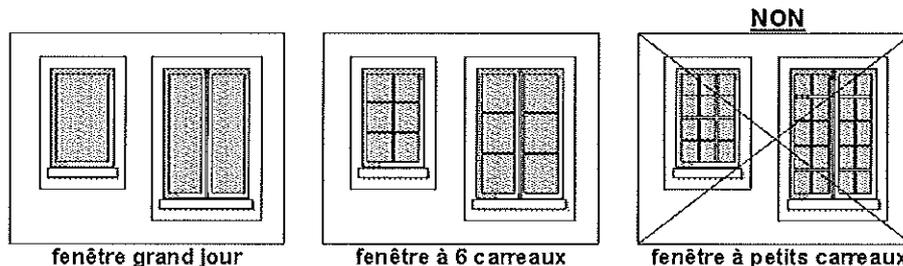
11.7.7. Les ouvrages menuisés :

Les menuiseries bois et volets seront de couleur claire et non réfléchissante.

Les menuiseries et ouvrages de serrurerie extérieurs en aluminium ou en acier sont autorisés à la condition qu'ils soient laqués et non de teinte naturelle.

Les menuiseries en PVC sont autorisées.

Les menuiseries des portes-fenêtres et fenêtres seront de type grand jour ou avec petits bois sans être à petits carreaux.



Les volets roulants ne sont autorisés que si le coffre est non visible en façade.

11.7.8. Les toitures :

Le règlement graphique définit sur certains lots une orientation de faîtage obligatoire applicable au volume principal de la construction.

La réalisation de toitures « végétalisées » en terrasses est autorisée.

Les pans principaux des toitures de toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45° sans débordement latéral. (PLU)

Les toitures seront réalisées soit en tuile plate de ton brun-rouge soit en ardoise naturelle ou matériau d'aspect similaire.

Dans une démarche de développement durable, les procédés techniques d'énergie renouvelable sont autorisés. Entre autres, la pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve :

- qu'ils soient correctement intégrés à la construction.
- qu'ils ne portent pas atteinte aux lieux environnants. (PLU)

La pente des annexes peut être plus faible pour les appentis adossés à un bâtiment ou à un mur élevé sans être inférieure à 20°. (PLU)

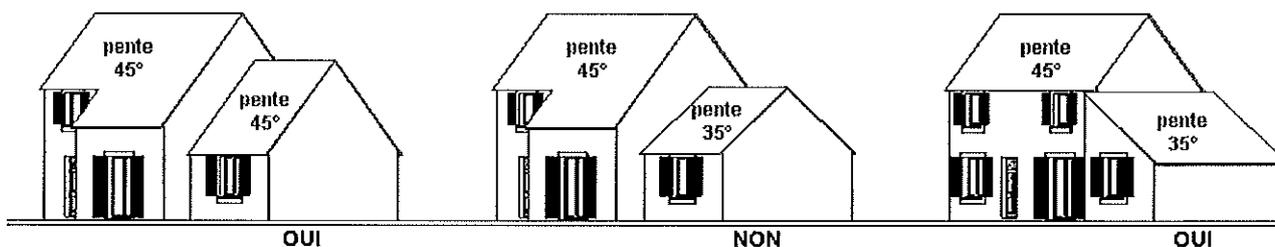
Les abris de jardin d'une surface d'emprise au sol inférieure à 8m² et de moins de 2,30m de hauteur totale pourront avoir une pente minimum de 18°, et une toiture autre que la tuile tout en respectant une harmonie avec les constructions environnantes. (PLU)

Toutefois, notwithstanding les dispositions ci-dessus, des matériaux transparents ou translucides à l'exclusion des matériaux de type onduline pourront être partiellement admis en couverture sous forme de verrière et véranda, sous réserve que par leur volumétrie générale et leur mise en oeuvre, les volumes ainsi couverts se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti. Les règles relatives aux pentes ne s'appliquent pas aux vérandas. (PLU)

Les toitures en plaques en fibre ciment, en tôles ou en plaques ondulées sont interdites.

La toiture à deux pentes des annexes accolées respectera la même pente que celle du volume principal de la construction.

Les volumes accolés au volume principal de l'habitation et présentant un seul pan de toiture, respecteront une pente de 35° minimum et de 45° maximum.



Le débordement latéral des toitures en rives de toit (au droit des pignons) sera au maximum de 0,10m. Un débordement plus important, limité au volume de la construction, pourra être autorisé en cas de création d'une loggia ou d'un balcon encastrés.

Le débordement des toitures en égout de toit (au droit des façades) sera au maximum de 0,40m. Un débordement plus important pourra être autorisé en cas de création d'une avancée de toit formant porche ou brise-soleil.

11.7.9. Les ouvrages sur toitures :

Les lucarnes :

Sur une même façade, les lucarnes respecteront une distance minimale entre elles de 3,00m et seront écartées des angles de façades d'au moins 1,00m (distances calculées depuis le nu extérieur des jambages).

Pour toutes lucarnes, les tuiles de rive de toiture seront sciées et scellées sans retombée sur fronton.

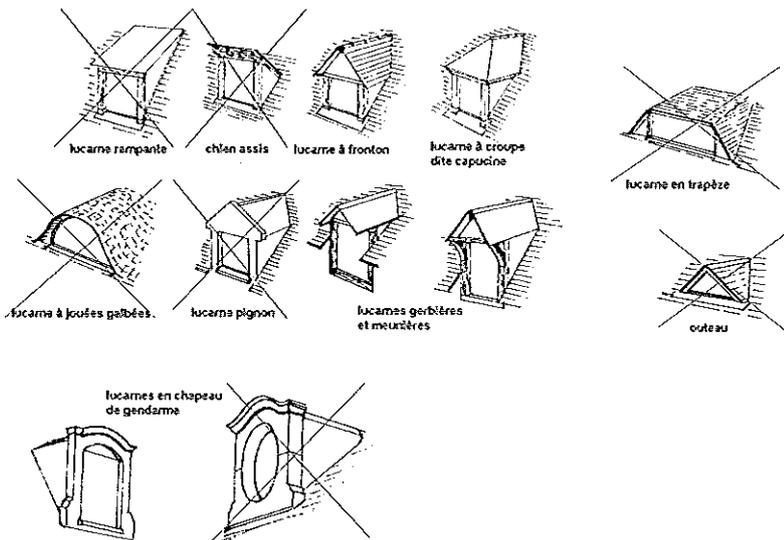
Elles seront impérativement implantées dans l'axe des baies ou des trumeaux du rez-de-chaussée.

Les lucarnes recevront une toiture à 2 ou 3 pans de pente voisine de celle de leur toiture d'assise.

La hauteur de baie sera supérieure à la largeur.

Pour toutes lucarnes, la hauteur depuis la sous-face du linteau de baie jusqu'au faîtage de lucarne sera inférieure à la largeur de la baie.

Exemples de lucarnes autorisées ou non :



Les châssis de toiture :

Les châssis de toit seront posés en encastré dans la couverture.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Les verrières :

Sur une façade, une verrière n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :

- qu'elle soit intégrée dans le pan de toiture,
- qu'elle ne soit pas constituée par un cumul de châssis de toiture,
- et qu'elle soit d'une surface minimale de 6m².

Les souches de cheminée :

Les souches de cheminées seront de section rectangulaire. Elles seront posées au plus prêt du faîtage de toiture.

Le corps de la souche de cheminée présentera un aspect enduit ou à briques vues et elle sera couronnée d'une corniche en saillie présentant un aspect maçonnerie ou en briques sur 3 à 4 rangs.

11.8. Les clôtures, haies et stationnements

11.8.1. Le demandeur d'un permis de construire a l'obligation d'intégrer dans sa demande le projet de clôtures implantées sur les façades vues des voies ou espaces publics.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

11.8.2. Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin.

Elles seront réalisées en grillage de ton vert sur piquets métalliques de ton vert obligatoirement doublé d'une haie végétale de type champêtre à base d'essences végétales rustiques et mélangées (la haie végétale monovariétale et la haie à base de conifères à feuilles type Thuyas ne sont pas autorisées). La hauteur totale de la clôture de devra pas dépasser 1,60 m.

En cas de clôtures sur rue en grillage, les piliers maçonnés pour portails, portillons et clôtures sont interdits.

Par exception et conformément au règlement graphique les lots 19, 20, 23, 24, 39, 40, 51, 52, 53, 59, 60, 62 et 68 recevront des murets bas d'une hauteur maximale de 1,10m en matériaux enduits surmontés d'un grillage de ton vert sur piquets métalliques de ton vert. Ces murets surmontés de leur grillage seront réalisés par l'aménageur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Le demandeur devra obligatoirement doublé ce muret d'une haie végétale de type champêtre à base d'essences végétales rustiques et mélangées (la haie végétale monovariétale et la haie à base de conifères à feuilles type Thuyas ne sont pas autorisées).

Les acquéreurs des lots 1, 2, 35, 36, 37, 54, 55, 56, 57, 58, 63, 64, 65, 66, 67 et 84 devront la réalisation en bordure du domaine public d'une haie végétale de type champêtre à base d'essences végétales rustiques et mélangées. En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci sera implantée en retrait du domaine public de 0,80m minimum. L'entretien de cette haie sera à la charge de l'acquéreur du lot.

11.8.3. Sur limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m. (PLU)

L'usage des plaques béton préfabriquées ne sera toléré que sur une hauteur de 0,20 m à partir du sol naturel. (PLU)

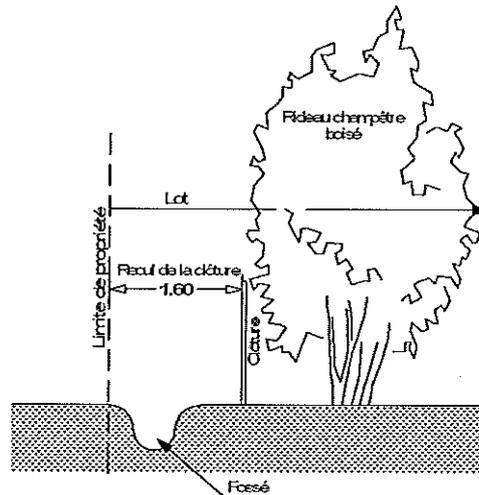
Néanmoins, au-dessus de cette hauteur limite hors-sol, peuvent seuls être autorisés les murets techniquement jugés indispensables à la retenue de terre. Ils seront alors en maçonnerie enduite avec couronnement en saillies et leur hauteur est limitée à 0,15m au-dessus du sol du versant supérieur.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques, le tout de ton vert.

Peuvent être autorisés en complément des grillages les palissages légers en végétal tressé ou en bois croisillonné de hauteur égale ou inférieure à celle des clôtures, ainsi que les haies végétales rustiques et mélangées.

11.8.4. En fonds sud-ouest des lots 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 92, 93, 94, 95 et 96, les clôtures seront implantées en retrait de 1,60 m de la limite du terrain. Chaque acquéreur devra la pose dans cette clôture d'un portillon permettant l'accès au fossé réalisé par l'aménageur.

En fonds sud-ouest des lots 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 94, 95 et 96, chaque acquéreur devra la plantation, en arrière de la clôture, d'un rideau champêtre boisé composé d'essences végétales rustiques et mélangées (la haie végétale monovariétale et la haie à base de conifères à feuilles type Thuyas ne sont pas autorisées).



11.8.5. Stationnements

Hormis pour les lots 4, 7, 90 et 92 dépourvus de règle, le règlement graphique définit pour chaque lot privatif la localisation de l'entrée charretière obligatoire ainsi que le polygone d'implantation obligatoire d'une aire de stationnement privative.

Les clôtures, portails et portillons sur façade rue préserveront cette aire de stationnement non close à l'entrée du terrain permettant le stationnement de 2 voitures hors du domaine public et de dimensions minimales de 5,00m de largeur et de 5,00m de profondeur.

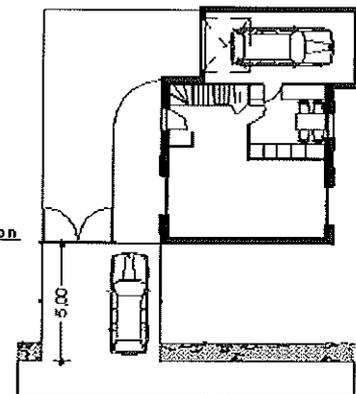
Cette obligation de retrait de clôture ou portail peut ne pas s'appliquer en cas de pose d'un portail motorisé.

11.8.6. Portails et portillons

Les portails et portillons seront ajourés ou semi-ajourés et peints ou laqués d'une teinte discrète.

11.8.7. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages publics ou d'utilité publique.

Quelques exemples d'implantation correcte des portails pour accès charretiers :



Chaussée

