



Commune :

Fougères (35)

Objet :

Lotissement communal de la Placardière

Etude:

Permis d'aménager

Pièce :

PA 10 REGLEMENT

Indice :	Etabli par	Objet de la révision :	Date :
C	Ville de Fougères	Mise à jour du document	novembre - 2016
D	Ville de Fougères	Mise à jour du document	avril - 2017

Objet du règlement

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

Composition du lotissement

- Le lotissement est destiné à la construction de :
 - Pour les lots 1 à 31 :
 - 16 lots à bâtir libres de construction de type hameau ;
 - 15 lots à bâtir libres de construction de type maison en bande ;
 - Pour les lots A, B et C
 - 3 macro-lots complémentaires destinés à recevoir un habitat collectif ou intermédiaire.
- Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

SECTION 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 31 **5**

Article 1 - Types d'occupations des sols autorisés	6
Article 2 - Types d'occupations des sols interdits	6
Article 3 - Accès et voirie	6
Article 4 - Desserte par les réseaux	7
Article 5 - Caractéristiques des lots	8
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	9
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	10
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot	10
Article 9 - Emprises au sol	10
Article 10 - Hauteur des constructions	11
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	11
Article 12 - Stationnements des véhicules	14
Article 13 - Plantations	14
Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol	14

SECTION 2. REGLES POUR LES MACRO-LOTS (LOTS A, B ET C) **15**

Article 1 - Types d'occupations des sols autorisés	16
Article 2 - Types d'occupations des sols interdits	16
Article 3 - Accès et voirie	16
Article 4 - Desserte par les réseaux	17
Article 5 - Caractéristiques des lots	18
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	18
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	18
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot	19
Article 9 - Emprises au sol	19
Article 10 - Hauteur des constructions et adaptation au sol	19
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	19
Article 12 - Stationnements des véhicules	21
Article 13 - Espaces libres - Plantations	21
Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol	21

SECTION 3. ANNEXES AU REGLEMENT **22**

Section 1. REGLES POUR LES LOTS 1 A 31

Article 1 - Types d'occupations des sols autorisés

Article 1.1 - Pour les lots n°1 à 31, chaque lot devra comprendre obligatoirement :

- a. Une seule construction principale à usage d'habitation familiale.

Article 1.2 - Regroupements et divisions :

- a. Le regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot est autorisé à condition qu'ils fassent l'objet d'une seule opération immobilière comprenant obligatoirement 4 logements.
- b. Le regroupement des lots 21, 22, 23, 24 et 25 en un seul lot est autorisé à condition qu'ils fassent l'objet d'une seule opération immobilière comprenant obligatoirement 5 logements.
- c. Le regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot est autorisé à condition qu'ils fassent l'objet d'une seule opération immobilière comprenant obligatoirement 6 logements.
- d. En dehors des regroupements prévus aux articles 1.2 a et 1.2 b et 1.2 c, les regroupements de lots sont interdits.

Article 2 - Types d'occupations des sols interdits

Article 2.1 - Pour les lots n°1 à 31, sont interdits :

- a. Les constructions, installations, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- b. Les dépôts de toute nature, tels que : ordures, matériaux, ferrailles, vieux véhicules, etc.
- c. L'installation à poste fixe de tout véhicule (camion, caravane, bungalow, mobil-home ...) utilisé en résidence principale ou secondaire.
- d. Les constructions secondaires réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Article 3 - Accès et voirie

Article 3.1 - Desserte générale

- a. Conformément au schéma d'ensemble relatif au secteur de la Placardière, le lotissement est desservi par une nouvelle voie principale. Cette voie est établie à partir de la rue Colbert et est à double sens. Elle est créée dans le but de désenclaver l'ensemble des secteurs voués à l'urbanisation du site de la Placardière (cf. schéma d'ensemble présent dans la notice). Elle est en dehors du lotissement.
- b. La desserte des lots est assurée par les voies internes créées dans le cadre du lotissement. Ces voies internes au lotissement forment des bouclages et font l'objet, selon les différents secteurs du lotissement, de sens uniques de circulation. Les sens de circulation figurent au plan de composition.

- c. Une amorce de voie est laissée sur la frange Sud du lotissement, au droit du lot n°26 dans le but d'assurer des liaisons routières avec l'urbanisation éventuelle du terrain qui jouxte le lotissement au Sud. Elle est en dehors du lotissement
- d. Deux placettes et des venelles de type zone de rencontre viennent compléter les voies internes. Elles permettent la vie du quartier et le retournement des véhicules. Une première placette est située entre les lots A et B, la seconde au sud du lot C.

Article 3.2 - Desserte des lots

- a. Un accès principal carrossable (accès voitures) à chacun des lots est autorisé. Pour chaque lot, son positionnement est figé, sa localisation est indiquée au plan de composition (placette d'entrée de lot). Chaque accès aura une dimension minimum de 5.00 m (de large) x 6.00 m (de profondeur) afin de garantir le stationnement de deux véhicules. Le positionnement de ces deux places de stationnement est ainsi figé au plan de composition et correspond au positionnement de la placette d'entrée de lot indiquée au plan de composition.
- b. Conformément aux articles 6 et 7 du présent règlement, un polygone spécifique est positionné en superposition de la placette d'entrée de lot et autorise uniquement la couverture de cette placette (par un porche, une pergola, un car-port).
- c. En complément, pour les lots concernés par un polygone obligatoirement construit positionné en limite d'espace public, il est autorisé un accès secondaire sur les voies internes du lotissement. Ce deuxième accès doit être contigu à l'accès principal matérialisé au plan de composition et doit être compris dans les polygones d'implantation matérialisés au plan de composition. En rappel de l'article 12, selon la typologie de la construction à l'intérieur du polygone obligatoirement construit, deux autres places de stationnement peuvent ainsi être aménagées soit :
 - En stationnement clos (par exemple un garage)
 - En stationnement non clos sur les côtés **mais couvert** (par exemple un car-port ou une pergola).
- d. En tout état de cause, le positionnement de l'accès devra tenir compte des emplacements des coffrets ou citerneaux en attente sur leur lot ou en limite. Tout déplacement de coffret ou citerneau restera à la charge de l'acquéreur.
- e. Dans le cas d'un regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot, chaque accès devra être maintenu et devra correspondre à chacun des 4 logements créés.
- f. Dans le cas d'un regroupement des lots 21, 22, 23, 24 et 25 en un seul lot, chaque accès devra être maintenu et devra correspondre à chacun des 5 logements créés.
- g. Dans le cas d'un regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot, chaque accès devra être maintenu et devra correspondre à chacun des 6 logements créés.

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. Toute modification des boîtes de branchements, coffrets ou citerneaux sera à la charge des acquéreurs. Cet article s'applique également dans le cas d'un regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot, dans le cas d'un regroupement des lots 21, 22, 23, 24 et 25 en un seul lot et dans le cas d'un regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot.
- 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 cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de son lot.

- d. Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

Article 4.2 - Assainissement des eaux usées

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

Article 4.3 - Assainissement des eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées au branchement prévu (cuve de récupération et de régulation attribuée pour chaque lot) à cet effet et implanté à l'intérieur du lot.
- b. Tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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 par la commune à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

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

- 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 reliant les différents citeurnaux de branchement à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

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 - Modifications des lots

- a. Le regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot est autorisé à condition qu'il fasse l'objet d'une seule opération immobilière comprenant obligatoirement 4 logements. La division après l'opération immobilière est autorisée.
- b. Le regroupement des lots 21, 22, 23, 24 et 25 en un seul lot est autorisé à condition qu'il fasse l'objet d'une seule opération immobilière comprenant obligatoirement 5 logements. La division après l'opération immobilière est autorisée.
- c. Le regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot est autorisé à condition qu'ils fassent l'objet d'une seule opération immobilière comprenant obligatoirement 6 logements. La division après l'opération immobilière est autorisée.
- d. En dehors de regroupements prévus aux articles 1.2 a, 1.2 b et 1.2 c, les regroupements de lots sont interdits.

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

Les constructions devront respecter cumulativement les règles suivantes :

- a. Les constructions devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, 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. Il existe 3 types de polygones d'implantation :
 1. Polygone spécifique autorisant uniquement la couverture de la placette d'entrée de lot
 2. Polygone spécifique devant être obligatoirement construit
 3. Polygone d'implantation générale

Cet alinéa s'applique également dans le cas d'un regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot, dans le cas d'un regroupement des lots 21, 22, 23, 24 et 25 en un seul lot et dans le cas d'un regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot. Les prescriptions graphiques figurant au plan de composition devront ainsi être respectées.

- b. Les constructions principales seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement.

Cet alinéa s'applique également dans le cas d'un regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot, dans le cas d'un regroupement des lots 21, 22, 23, 24 et 25 en un seul lot et dans le cas d'un regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot. Les prescriptions graphiques figurant au plan de composition devront ainsi être respectées.

- c. Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement de la limite sur voies et emprises publiques soit en retrait de **2.50m** minimum (à l'exception des constructions dans le polygone devant être obligatoirement construit et des constructions dont l'implantation est imposée par l'angle d'accroche).

Cet alinéa s'applique également dans le cas d'un regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot, dans le cas d'un regroupement des lots 21, 22, 23, 24 et 25 en un seul lot et dans le cas d'un regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot. Les prescriptions graphiques figurant au plan de composition devront ainsi être respectées.

- d. Dispositions spécifiques pour les lots concernés par un angle d'accroche :
 - Lorsqu'ils existent, ces angles d'accroche figurent au plan de composition.
 - Les constructions principales concernées par un angle d'accroche devront s'implanter obligatoirement sur cette ligne d'accroche.

Dans le cas des regroupements de parcelles autorisés à l'article 1.2, ce sont les angles d'accroche des lots extérieurs qui doivent être appliqués :

- *Pour le regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 : les angles d'accroche à respecter sont ceux des lots 17 et 20.*
- *Pour le regroupement des lots 21, 22, 23, 24 et 25 : les angles d'accroche à respecter sont ceux des lots 21 et 25.*
- *Pour le regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31: les angles d'accroche à respecter sont ceux des lots 26 et 31.*

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter cumulativement les règles suivantes :

- a. Les constructions devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, 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. Il existe 3 types de polygones d'implantation :
 1. Polygone spécifique autorisant uniquement la couverture de la placette d'entrée de lot
 2. Polygone spécifique devant être obligatoirement construit
 3. Polygone d'implantation générale
- b. Les constructions principales seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement.
- c. Les constructions devront s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de **1,90 m** minimum (à l'exception des constructions situées dans les polygones devant être obligatoirement construits et des constructions dont l'implantation est imposée par un angle d'accroche).
- d. Dispositions spécifiques pour les lots concernées par un angle d'accroche :
 - Lorsqu'ils existent, ces angles d'accroche figurent au plan de composition.
 - Les constructions principales concernées par un angle d'accroche devront s'implanter obligatoirement sur cette ligne d'accroche.
- e. Cet article s'applique également dans le cas d'un regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot, dans le cas d'un regroupement des lots 21, 22, 23, 24 et 25 en un seul lot et dans le cas d'un regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot. Les prescriptions graphiques figurant au plan de composition devront ainsi être respectées.

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

- a. Il n'est pas fixé de règles.

Article 9 - Emprises au sol

- a. Les constructions devront respecter les limites des polygones d'implantation mentionnés au plan de composition.
- b. Cet article s'applique également dans le cas d'un regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot, dans le cas d'un regroupement des lots 21, 22, 23, 24 et 25 en un seul lot et dans le cas d'un regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot. Les prescriptions graphiques figurant au plan de composition devront ainsi être respectées.

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 10.1 - Règles pour les constructions principales

- a. La hauteur des constructions principales est déterminée par rapport à la côte NGF qui est fixée en annexe du règlement. Cette côte correspond au niveau de la placette d'entrée de lot et de son raccordement à la voirie.
- b. La hauteur maximale des constructions principales est mesurée dans l'axe de la façade depuis cette côte NGF de référence (cf. annexe du règlement) jusqu'au point le plus haut de la surface extérieure de la toiture.
 - Pour les constructions couvertes par une toiture à pente supérieure à 15°, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 9 m ;
 - Pour les constructions en toiture-terrasse ou couvertes par une toiture à pente inférieure à 15°, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 6.50 m.
- c. Les constructions secondaires (annexes) ne devront pas dépasser 3.50m au faîtage.
- 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. Les constructions en demi-niveau sont autorisées
- f. 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 0 de l'habitation. 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

Article 11.1 - Terrassements, aménagements extérieurs et adaptation au sol

- a. Afin d'intégrer les constructions au terrain naturel, il sera privilégié un accès de plain-pied.
- b. Les aménagements de terrasses ou de Deck, pourront être situés en dehors des polygones d'implantation des constructions.

- c. L'adaptation au sol des constructions sera soigneusement étudiée.
- d. Les constructions sur butte sont interdites

Article 11.2 - Volumes

- a. Les constructions et les extensions devront présenter une simplicité de volume.
- b. Sont considérés comme volumes secondaires les parties de la construction pour lesquelles il existe un décroché de toiture (en hauteur) et un décroché de mur (en plan) supérieurs ou égaux à **1.00 m** par rapport au volume principal de la construction.
- c. La conception du volume principal aura de préférence un plan rectangulaire affirmé.

Article 11.3 - Type d'architecture

- a. Toute architecture à référence régionale, autre que l'architecture locale, est interdite (maison à colombage, chalet savoyard, haciendas...).
- b. Toute architecture à pastiche ou comprenant des décors passéistes (colonnades, frontons...) est également interdite.

Article 11.4 - Typologie de toiture

- a. Les formes de toitures sont laissées au choix des acquéreurs. Toutefois dans le but de donner une image homogène et contemporaine 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 lot.
 - Il est obligatoire de respecter une typologie de toiture par volume.
 - Les toitures terrasses recouvrant en totalité la construction sont autorisées lorsque la construction présente un volume principal en R+1 et au moins un volume secondaire en R.
 - Les toitures végétalisées sont autorisées.
- b. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont sur celles de la construction voisine.

Article 11.5 - 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 11.6 - Matériaux et couleurs

- a. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades. Pour cela, les constructions principales devront respecter les règles suivantes :
 - Plusieurs teintes peuvent être autorisées pour une même construction à condition qu'elles soient réparties par volume ou par détail architectural (ouvertures, saillies...) et dans la limite de 3 teintes maximum par construction.
 - Les toitures ne rentrent pas dans les 3 teintes.
 - Les toitures des constructions principales et bâtiments annexes seront de teinte ardoise sauf pour les verrières, les toitures en zinc, les toitures terrasses, les toitures végétalisées et les panneaux photovoltaïques ou solaires.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (tels que les briques de type monomur ou les parpaings, etc.), est interdit.
- b. Les constructions secondaires seront teintes dans les mêmes tonalités que celles choisies pour la construction principale, à l'exception des abris de jardin.

Article 11.7 - Gestion des clôtures en limite sur rue ou espace public

a. Sur les limites concernées par une ligne de mur obligatoire :

- Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur la totalité de la ligne de mur obligatoire :
 - Un mur sera constitué pour reprendre l'alignement bâti et ainsi respecter la ligne de mur obligatoire ;
 - Ce mur sera constitué avec les mêmes matériaux que la construction qui s'implante sur la ligne de mur obligatoire ;
 - Le mur positionné en alignement de la voie, ce dernier présentera obligatoirement une hauteur de 1.50m (par rapport au niveau de voirie) ;
 - Il permettra également la gestion des déclivités avec le domaine public ; - L'ajout d'une porte ou d'un portillon est possible.

Cet alinéa ne s'applique pas dans le cas d'un regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot, dans le cas d'un regroupement des lots 21,22, 23, 24 et 25 en un seul lot et dans le cas d'un regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot. Les prescriptions graphiques figurant au plan de composition n'ont pas à être respectées.

b. En dehors des limites concernées par une ligne de mur obligatoire :

- 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. Les haies mono spécifiques de type thuyas, cupressus, lauriers palmes, sont interdites.
- Les haies peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert ou des panneaux électro-soudé verts, ou d'une barrière bois ajourée.
- Dans tous les cas, la hauteur des éléments de clôtures ne devra pas excéder **1.50m** maximum.

Article 11.8 - Gestion des clôtures en limites séparatives

a. Sur les limites concernées par une ligne de mur obligatoire :

- Lorsque les constructions ne s'implantent pas sur la totalité de la ligne de mur obligatoire :
 - Un mur sera constitué pour reprendre l'alignement bâti et ainsi respecter la ligne de mur obligatoire ;
 - Ce mur sera constitué avec les mêmes matériaux que la construction qui s'implante sur la ligne de murs obligatoire.
 - Le mur positionné en alignement de la voie, ce dernier présentera obligatoirement une hauteur de 1.50 m par rapport au niveau de voirie.
Pour les lots n°10 et n°16, la hauteur du mur pourra être portée à 2.00 m maximum par rapport au niveau de voirie.
 - Il permettra également la gestion des déclivités.

Cet alinéa ne s'applique pas dans le cas d'un regroupement des lots 17, 18, 19 et 20 en un seul lot, dans le cas d'un regroupement des lots 21,22, 23, 24 et 25 en un seul lot et dans le cas d'un regroupement des lots 26, 27, 28, 29, 30 et 31 en un seul lot. Les prescriptions graphiques figurant au plan de composition n'ont pas à être respectées.

b. En dehors des limites concernées par une ligne de mur obligatoire :

- 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. Les haies mono spécifiques de type thuyas, cupressus, lauriers palmes, sont interdites.
- Les haies peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert ou des panneaux électro-soudé verts, ou d'une barrière bois ajourée ou non.

- La hauteur des éléments de clôtures ne devra pas excéder 2.00m maximum.

c. Dispositions spécifiques liées à la création d'un pare-vue :

- Dans le cas de constructions en limite latérale, un mur séparatif (création d'un pare-vue) reprenant les mêmes matériaux que la construction principale ou une clôture en bois non ajouré sera autorisée sur 5,00 mètres linéaires maximum, dans la continuité de la maison, la hauteur n'excédera pas 2,00 m maximum de hauteur.

Article 11.9 - 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 11.10 - Portillons

- a. Les portillons en limite de l'espace public (rue, chemin ou espaces verts...) sont autorisés.

Article 11.11 - Coffrets techniques

- a. Selon les dispositions réglementaires de chaque lot, les coffrets devront être intégrés :
- Soit dans la ligne de murs obligatoires ;
 - Soit dans la haie

Article 12 - Stationnements des véhicules

- a. Sont imposées deux places de stationnements par lot. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles. Toutefois, conformément à l'article 3, le positionnement des deux places de stationnement est figé au plan de composition et correspond au positionnement de la placette d'entrée de lot.
- b. En complément, selon la typologie de la construction à l'intérieur du polygone obligatoirement construit, deux autres places de stationnement peuvent être aménagées soit :
- En stationnement clos (par exemple un garage)
 - En stationnement non clos sur les côtés mais couvert (par exemple un car-port ou une pergola ou un porche...)
- c. Pour les constructions à usage de bureaux ou services (ex : professions libérales), en supplément des deux places de stationnement, un minimum d'une place par 15 m² de plancher sera exigé et réalisé sur le lot (soit 5.00 m x 2,50 m par place de stationnement supplémentaire)

Article 13 - Plantations

- a. Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences locales sont à privilégier,
- b. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts,
- c. Les arbres présents sur les parcelles devront être conservés,
- d. 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.

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 **9 720 m²**, dont **5300 m²** pour les lots 1 à 31. Elle est répartie pour chacun des lots selon le tableau figurant en annexe.

Section 2. REGLES POUR LES MACRO-LOTS (LOTS A, B ET C)

Article 1 - Types d'occupations des sols autorisés

Article 1.1 - Chaque lot devra comprendre obligatoirement :

- a. Le lot A est réservé à la réalisation de programmes d'habitat collectif/intermédiaire pour des logements, il devra comprendre au minimum 4 logements.
- b. Les lots B et C sont réservés à la réalisation de programmes d'habitat collectif/intermédiaire pour des logements, ils devront comprendre :
 - Pour le lot B, au minimum 15 logements
 - Pour le lot C, au minimum 11 logements

Article 2 - Types d'occupations des sols interdits

Article 2.1 - Sur l'ensemble du lotissement, sont interdits :

- a. Les constructions, installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- b. Les dépôts de toute nature, tels que : ordures, matériaux, ferrailles, vieux véhicules, etc.
- c. L'installation à poste fixe de tout véhicule (camion, caravane, bungalow, mobil-home ...) utilisé en résidence principale ou secondaire.
- d. Les constructions secondaires réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Article 3 - Accès et voirie

Article 3.1 - Desserte générale

- a. Conformément au schéma d'ensemble relatif au secteur de la Placardière, le lotissement est desservi par une nouvelle voie principale. Cette voie est établie à partir de la rue Colbert et est à double sens. Elle est créée dans le but de désenclaver l'ensemble des secteurs voués à l'urbanisation de la Placardière (cf. schéma d'ensemble présent dans la notice). Elle est en dehors du lotissement.
- b. La desserte des lots est assurée par les voies internes créées dans le cadre du lotissement. Ces voies internes au lotissement forment des bouclages et font l'objet, selon les différents secteurs du lotissement, de sens uniques de circulation. Les sens de circulation figurent au plan de composition.
- c. Une amorce de voie est laissée sur la frange Sud du lotissement, au droit du lot n°26 dans le but d'assurer des liaisons routières avec l'urbanisation éventuelle du terrain qui jouxte le lotissement au Sud. Elle est en dehors du lotissement.
- d. Deux placettes et des venelles de type zone de rencontre viennent compléter les voies internes. Elles permettent la vie du quartier et le retournement des véhicules. Une première placette est située entre les lots A et B, la seconde au sud du lot C.

Article 3.2 - Desserte des lots

- a. Un seul accès carrossable (accès voitures) à chacun des lots est autorisé.
- b. Pour les lots A, B et C, le positionnement de l'accès est figé. Sa localisation est indiquée au plan de composition. Chaque accès aura une dimension de 3.50 m de large minimum.
- c. En tout état de cause, le positionnement de l'accès devra tenir compte des emplacements des coffrets ou citerneaux en attente sur leur lot ou en limite. Tout déplacement de coffret ou citerneau restera à la charge de l'acquéreur.

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. Toute modification des boîtes de branchements, coffrets ou citerneaux sera à la charge des acquéreurs.
- b. Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés suivant les prescriptions du cahier des charges du lotissement et 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 cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de son lot.
- d. Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

Article 4.2 - Assainissement des eaux usées

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

Article 4.3 - Assainissement des eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées au branchement prévu à cet effet et implanté à l'intérieur du lot.
- b. Les acquéreurs sont fortement encouragés à installer des citernes ou des puits perdus dans leur lot pour récupérer les eaux de ruissellement de toitures et servir aux besoins d'arrosage, de lavage des véhicules... Dans ce cas, une sur-verse sera reliée aux conduites d'évacuation des lots. La mise en place d'un récupérateur reste à la charge de l'acquéreur et s'effectuera sur son lot.
- c. Tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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 par la commune à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

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

- 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 reliant les différents citeurnaux de branchement à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

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

Les constructions devront respecter cumulativement les règles suivantes :

- a. Les constructions devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement.
- b. Les constructions seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement.
- c. Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement de la limite sur voies et emprises publiques soit en retrait de 2.50 m minimum (à l'exception des constructions concernées par les angles).
- d. Pour les lots A et B, l'espace de 2,5 m compris entre le polygone d'implantation générale et l'espace public, devra être obligatoirement un cheminement piétonnier. Il devra se connecter au maillage piétonnier de l'espace public.
- e. Dispositions spécifiques pour les lots concernées par les angles d'accroche :
 - Lorsqu'ils existent, les angles d'accroche figurent au plan de composition.
 - Les constructions concernées par ces angles d'accroche devront s'implanter obligatoirement sur l'angle d'accroche.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter cumulativement les règles suivantes :

- a. Les constructions devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation, conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement.
- b. Les constructions principales seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement.
- c. Les constructions devront s'implanter en limites séparatives, soit en retrait de **1.90 m** minimum (à l'exception des constructions concernées par les angles d'accroche).
- d. Dispositions spécifiques pour les lots concernées par les lignes d'accroche :
 - Lorsqu'elles existent, ces lignes d'accroche figurent au plan de composition.
 - Les constructions concernées par ces lignes d'accroche devront s'implanter obligatoirement sur cette ligne d'accroche.

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

- a. Néant.

Article 9 - Emprises au sol

- a. La construction principale devra respecter les limites du polygone d'implantation mentionné au plan de composition.

Article 10 - Hauteur des constructions et adaptation au sol

Article 10.1 - Adaptation au sol

- a. L'adaptation au sol des constructions sera soigneusement étudiée.
- b. Pour les lots B et C, il est imposé des constructions par encastrement afin de profiter de la déclivité pour offrir deux niveaux de rez-de-chaussée, l'un en façade sud, l'autre en façade nord.

Article 10.2 - Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions principales est déterminée par rapport à la côte NGF indiquée au plan de composition et établie en annexe.
- b. Le gabarit des constructions devra respecter les règles du PLU reprises ci-dessous :
 - La hauteur maximale à l'égout du toit ne peut dépasser 9 mètres.
 - La hauteur maximale de chacune des façades détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).
 - La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.
 - La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 mètres.
- c. Les constructions en demi-niveau sont autorisées.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique. 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 11.1 - Volumes

- a. L'architecture et la volumétrie seront simples, d'une écriture contemporaine avec une attention particulière sur le traitement des décrochés.

Article 11.2 - Type d'architecture

- a. Toute architecture à référence régionale, autre que l'architecture locale, est interdite (maison à colombage, chalet savoyard, haciendas...).
- b. Toute architecture à pastiche ou comprenant des décors passéistes (colonnades, frontons...) est également interdite.
- c. Les constructions à ossature et parement bois sont autorisées sous réserve d'avoir une écriture contemporaine.

Article 11.3 - 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, alignées ;

Article 11.4 - Matériaux et couleurs

- a. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades. Pour cela, les constructions principales devront respecter les règles suivantes :
 - Plusieurs teintes peuvent être autorisées pour une même construction à condition qu'elles soient réparties par volume ou par détails architecturaux (ouvertures...).
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques de type monomur, parpaing, etc..) est interdit.
 - Les toitures des constructions principales et bâtiments annexes seront de teinte ardoise sauf pour les verrières, les toitures en zinc, les toitures terrasses et les panneaux photovoltaïques ou solaires.

Article 11.5 - Gestion des clôtures

- a. En l'absence de clôture, les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'aux limites sur rues ou espaces publics.
- b. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront obligatoirement composées d'une haie vive arbustive. La haie arbustive sera composée d'essences locales. Les haies mono spécifiques de type thuyas, cupressus, lauriers palmes, sont interdites.
- c. Les haies peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert ou des panneaux électro-soudé verts, ou d'une barrière bois ajourée.

- d. La hauteur des éléments de clôture ne devra pas excéder 1.50m maximum.

Article 11.6 - Portillons

- a. Les portillons en limite de l'espace public (rue ou chemin...) sont autorisés.

Article 12 - Stationnements des véhicules

- a. Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions.
- b. Sont imposées, une moyenne de 1.5 places de stationnement par logement créé à l'intérieur des lots. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris) dans les cas de parkings collectifs.
- c. Pour le lot A, les places de stationnement devront se situer **dans les constructions**. Il conviendra d'apporter une attention particulière à la topographie des lieux et de se servir de la déclivité naturelle du terrain pour positionner l'altimétrie des stationnements.
- d. Pour les lots B et C, les places de stationnement devront se situer **sous les constructions**. Il conviendra d'apporter une attention particulière à la topographie des lieux et de se servir de la déclivité naturelle du terrain pour positionner l'altimétrie des stationnements.

Article 13 - Espaces libres - Plantations

- a. Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences locales sont à privilégier
- b. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts, ils pourront être réalisés en terrasses.
- c. Pour les lots A et B, la bande de 2.50m située en limite d'espace public et exclue du polygone d'implantation (donc non constructible), devra être aménagée de façon à permettre les dessertes piétonnières. Son aménagement devra être continu sur toute la limite séparative.

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 **9 720 m²**, dont **4420 m² pour les macro-lots**. Elle sera répartie pour chacun des macro-lots et figure au tableau prescrit en annexe.

Section 3. ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe n°1
Tableau de répartition des surfaces de plancher et
de fixation des côtes NGF
et de fixation des surfaces imperméabilisables

Les surfaces des lots sont données à titre indicatives.
 La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui sera fait par le géomètre expert

A titre informatif, ci-dessous, la répartition des lots par typologie de logement

Secteurs	Logements	
	Typologie	Quantité
Le hameau urbain		61
<i>Maison isolée ou maison pavillonnaire</i>		
	<i>Lots libres n°1 à 16</i>	<i>16</i>
<i>Maison accolée ou maison de ville</i>		
	<i>Lots libres n°17 à 31</i>	<i>15</i>
<i>Maison superposée, habitat intermédiaire ou collectif</i>		
	<i>Macro-lot A</i>	<i>4</i>
	<i>Macro-lot B</i>	<i>15</i>
	<i>Macro-lot C</i>	<i>11</i>

Lot	Surface du lot en m ²	Cote NGF Niveau 0 placette en entrée de lot	Type de construction	Surface de plancher en m ²
n°1	316	88.23	Lot libre	180
n°2	214	87.42	Lot libre	180
n°3	281	86.76	Lot libre	180
n°4	290	86.23	Lot libre	180
n°5	293	85.97	Lot libre	180
n°6	427	85.19	Lot libre	180
n°7	382	84.78	Lot libre	180
n°8	519	84.61	Lot libre	180
n°9	281	86.98	Lot libre	180
n°10	377	86.25	Lot libre	180
n°11	320	86.51	Lot libre	180
n°12	375	87.62	Lot libre	180
n°13	288	87.89	Lot libre	180
n°14	275	87.33	Lot libre	180
n°15	264	87.15	Lot libre	180
n°16	313	86.76	Lot libre	180
n°17	206	84.75	Lot libre	180
n°18	206	84.95	Lot libre	160
n°19	206	85.18	Lot libre	160
n°20	206	85.35	Lot libre	160
n°21	363	84.40	Lot libre	160
n°22	248	84.45	Lot libre	160
n°23	248	84.54	Lot libre	160
n°24	248	84.70	Lot libre	160
n°25	248	84.85	Lot libre	160
n°26	233	82.16	Lot libre	160
n°27	235	82.22	Lot libre	160
n°28	235	82.36	Lot libre	160
n°29	235	82.41	Lot libre	160
n°30	235	82.56	Lot libre	160
n°31	235	82.61	Lot libre	160
A	451	84.64	Macro-lot	520
B	1298	82.18	Macro-lot	2300
C	767	83.57	Macro-lot	1600
Total	11 318	Ensemble	9 720	

