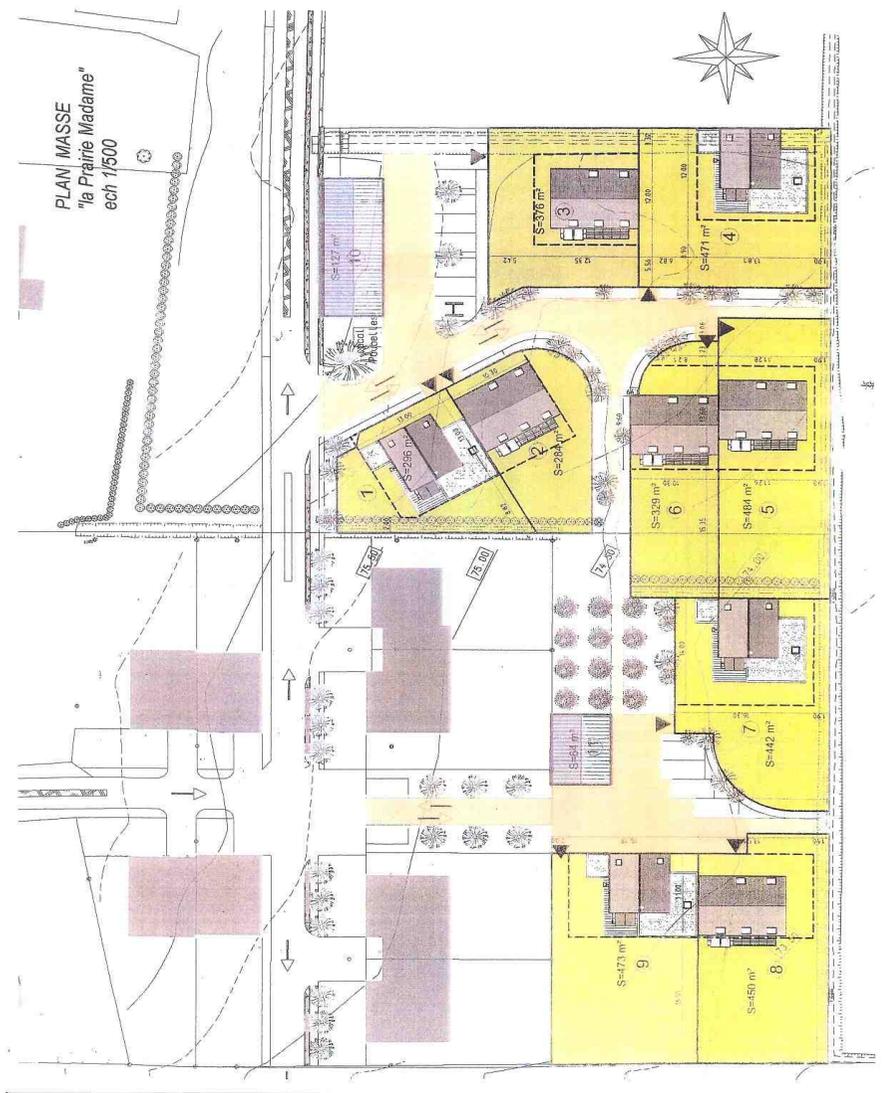


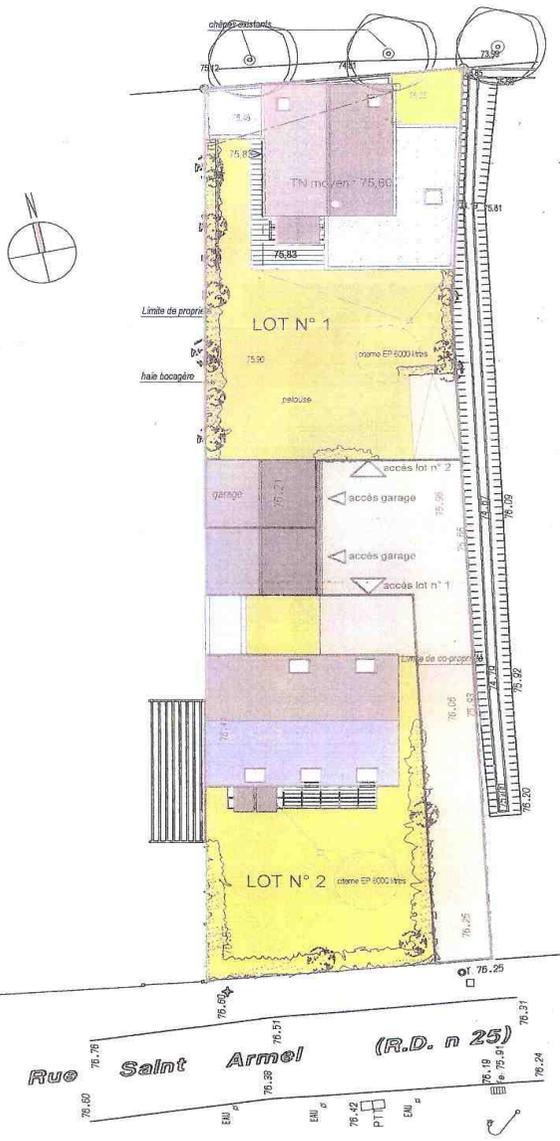
# Le Lotissement de la Prairie Madame

## 35 630 LANGOUËT





PLAN MASSE  
ech 1/250

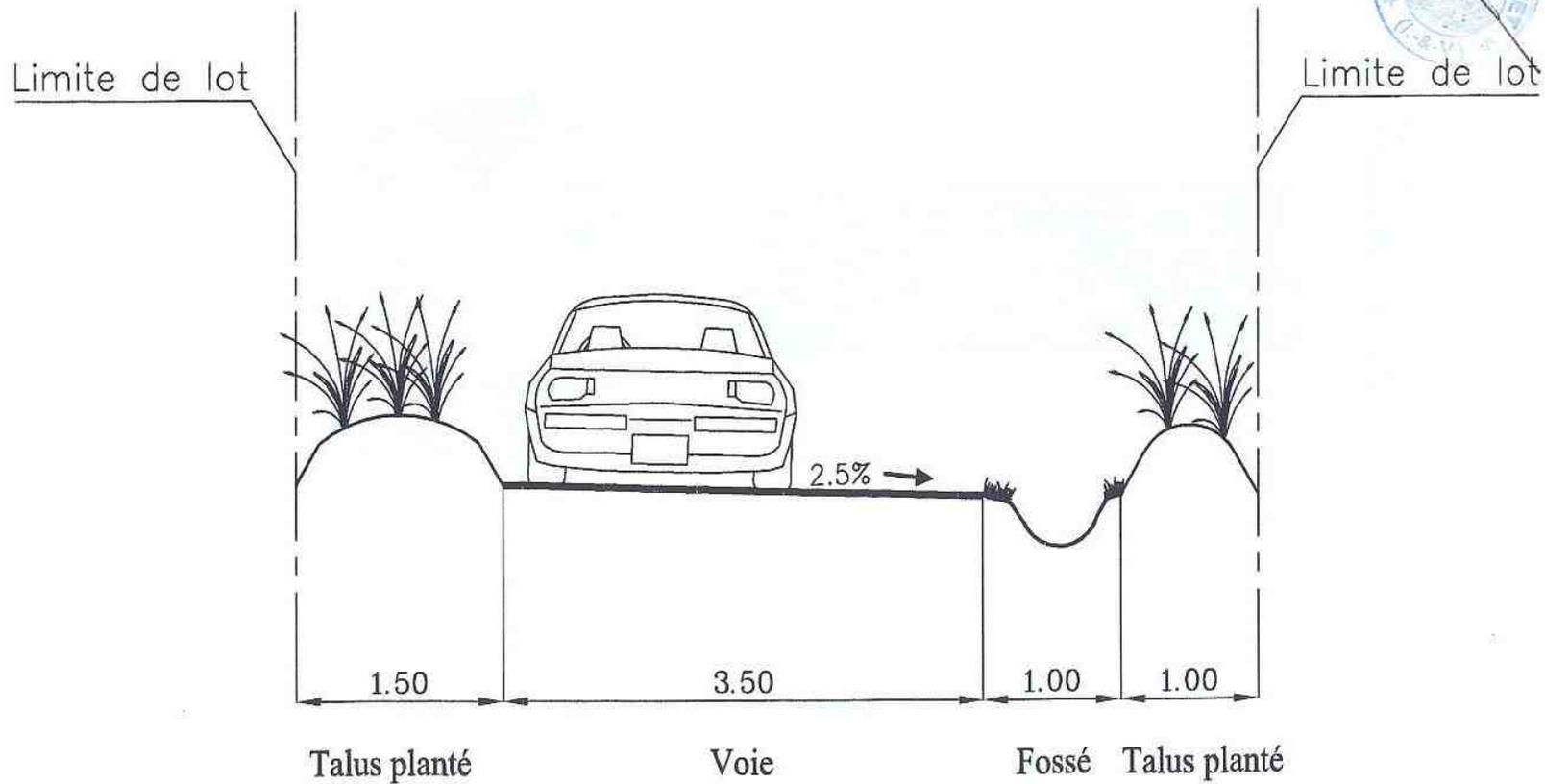


COMMUNE DE LANGOUET  
Lotissement de la Praire Madame  
COUPE EN TRAVERS A-A'  
Echelle : 1 / 50

Maître d'oeuvre :

BERNARD MENGUY - Architecte DPLG - Géobiologue  
ATELIER D'ARCHITECTURE LE GARZIC  
BETALI GEODICA - Bureau d'étude VRD

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 08/05/04  
Le Maire



Reçu le  
18 MAI 2004  
Unité ADS

## LOTISSEMENT ECOLOGIQUE DE LANGOUET

Maîtrise d'Ouvrage : Mairie de Langouët

Maîtrise d'œuvre : Atelier d'Architecture G.Le Garzie & B.Menguy, Architectes

Associés à BETALI GEODICA, BET VRD

L'opération s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité, elle se situe en Centre Bourg.

L'objectif premier est de créer un lieu de vie en accord avec la nature, le milieu rural environnant et le bourg, tout en mettant en avant un certain nombre de principes qui visent à :

- minimiser l'impact des constructions sur l'environnement,
  - valoriser les économies d'énergie en suscitant le recours aux énergies renouvelables : solaire, bois ... Etc
  - optimiser la gestion de l'eau en récupérant les eaux pluviales.
  - Promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants ;
  - Créer des espaces de vie valorisant, en privilégiant le lien social
- Le deuxième objectif est d'accueillir sur la commune des familles « primoaccédants », d'où une conception de maisons agrandissables, avec des modules de base d'environ 65 m<sup>2</sup> habitables correspondants à un logement de type T3 (jeune couple sans enfants, jeune couple avec un enfant).

Le projet se développe sur 2 sites : le plus grand, « la Prairie madame » couvre une superficie de 3790 m<sup>2</sup> ; le deuxième, rue de St-Arnel, une superficie de 747 m<sup>2</sup>. Il comprend 11 habitations dont 2 sur le petit terrain de la rue St-Arnel.  
La densité obtenue est de 24,24 logts/ha.

- Afin de réduire les coûts « terrain + construction » et permettre ainsi l'accession d'une maison individuelle à des primo-accédants, qui dans la Métropole Rennaise auraient pu pour le même prix n'acquérir, qu'un appartement de même surface habitable, certains choix et décisions ont dû être adoptés :
- Pas d'opérateur pour la réalisation du programme ; La Commune est l'Aménageur, l'Architecte et le Bureau d'études VRD conçoivent l'aménagement des terrains, l'Architecte est imposé par la Commune pour la Conception et la réalisation des différentes habitations.
  - A partir des esquisses de Plan masse et des 2 modèles d'habitation modulables, Démarche de sensibilisation auprès d'acquéreurs potentiels.
  - Recherche d'entrepreneurs et d'artisans sensibilisés à la démarche environnementale, et aux procédés développés dans ces constructions, pour chiffrage, afin de maîtriser rapidement les coûts.

### Les concepts développés :

- Respecter l'environnement en réduisant la superficie des parcelles.
- Création d'un lieu à vivre en accord avec le paysage rural environnant.
- Concevoir et traiter des espaces extérieurs de qualité à l'échelle de l'homme et non à celle de l'automobile.
- Conception d'un habitat écologique : économie en énergie, respectueuse de l'environnement, sans émanations de polluants chimiques... des maisons où l'on se sent bien, où il fait bon vivre.

### L'Organisation sur les deux sites

#### *La Prairie Madame :*

La parcelle est desservie par la voirie créée à l'occasion de la construction de plusieurs pavillons locatifs. Celle-ci sera prolongée au delà de l'opération pour se raccrocher sur la rue principale du bourg, avec des caractéristiques particulières (sens unique, constitution en stabilisé renforcé avec bande centrale herbée). Le lotissement est structuré par deux voies de faible largeur, s'apparentant aux petites routes de campagne où se croiser en voiture oblige une vitesse réduite au pas. Elles ont toutes deux leur placette de retournement nécessaire aux véhicules de secours et de démantèlement, réduite au gabarit minimum. Les parcelles sont organisées de façon à y implanter des habitations parfaitement orientées, leur taille est volontairement réduite (284m<sup>2</sup> pour la plus petite, 484m<sup>2</sup> pour la plus grande) Les garages sont séparés des habitations et groupés par 2, 3 ou 6 ; ils sont néanmoins à proximité de chaque habitation. Les automobiles peuvent s'approcher des maisons et y stationner momentanément, les camions de déménagement ou les Véhicules de pompiers également, mais les voies sont la priorité des piétons. Leur largeur est réduite à 3,50m, leur revêtement est en stabilisé renforcé de teinte sable. ; elles sont bordées d'une banquette empierrée herbée et d'un fossé drainant, par endroit de talus plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale. Des chemins piétons traités en stabilisé liaisons les 2 placettes et permettent une échappée vers la verdure, la campagne... Le végétal a une grande importance dans cet espace et est traité avec soin : création d'un verger, séparation des parcelles par haies bocagères, clôtures vivantes en saule tressé, talus plantés.

#### *La terrain Rue St-Arnel :*

La parcelle de la Rue St-Arnel exposée Nord-Sud est découpée en deux parcelles l'une devant l'autre, toujours avec le souci d'y implanter un habitat bien orienté au sud. Une rue conduit à une petite placette, toutes deux traitées en stabilisé renforcé, permettant l'accès aux deux parcelles et aux garages groupés en un seul volume et réalisés de façon identiques à ceux de la « Prairie Madame ».

## Le Bâti

- Les habitations de conception bioclimatique sont conçues suivant deux modèles : l'un est construit avec une base en monomurs de terre cuite et extension possible en murs à ossature bois, l'autre est exclusivement en murs à ossature bois. La maison « biobric » offre en base une surface de 69m<sup>2</sup> habitable pouvant atteindre après agrandissement 114m<sup>2</sup>. Le modèle 2, conçu tout en ossature bois est livré en base avec son rez de chaussée aménagé d'une surface habitable de 66,16m<sup>2</sup>, totalisant avec l'aménagement des combles une surface habitable de 119m<sup>2</sup>. Les garages sont à ossature bois et bardés de mélèze.
- Les habitations sont parfaitement orientées plein sud pour une recherche d'ensoleillement maximum, avec minimisation des ouvertures au nord et développement de grandes bates au sud.
- Les menuiseries extérieures sont en bois équipées de vitrages peu émissifs.
- L'eau chaude sanitaire est produite par un système de panneaux solaires intégrés à l'architecture avec appoint électrique (50 à 60% solaire).
- Les eaux pluviales sont recueillies pour chaque lot dans une citerne enterrée en béton d'une capacité de 5000 à 6000 litres, en vue d'une alimentation des wc et lave-linge.
- Le chauffage est au bois, poêle de masse ou poêle à granulés ; Certains acquéreurs pourront opter pour un chauffage par aérothermie.
- Les robinetteries sont équipées de limiteur de débit.
- Le système de ventilation par « puits canadien » sera incité.
- Le bois des charpentes et murs à ossature bois des habitations et des garages est en pin douglass, les bardages en Mélèze à lames horizontales ajourées.
- Les couvertures des habitations sont en ardoises naturelles et celles des garages en bac acier prélaqué teinte anthracite. Les volumes des garages seront proportionnés de telle sorte à offrir un grenier à chacun.

Juillet 2004  
G.I.E GARZIC

Maitre d'Ouvrage  
Commune de LANGOUET

- 35630-

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 05/08/04  
Le Maire



**LOTISSEMENT « La Prairie Madame »**

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES  
ET PAYSAGERES  
(C.P.A.P.)**

Maitrise d'œuvre :

**Bernard MENGUY – Architecte DPLG**  
25, rue de l'Île d'Arz – BP 126 - 56004 VANNES CEDEX  
tél. 02 97 40 53 14 – Fax 02 97 40 98 14

**Georges LE GARZIC – Architecte DPLG**  
8, rue de Léon - 35000 RENNES  
tél. 02 99 30 31 11 – fax 02 99 31 65 77

**B.E.T.A.L.I. GEODICA**  
Géomètre Expert et Bureau d'Etudes V.R.D.  
6, place Paul-Emile Victor - 56860 SENE  
tél. 02 97 47 54 55 – Fax 02 97 47 55 11

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES  
ET PAYSAGERES  
(C.P.A.P)**

Préambule

Le lotissement s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité qui se veut exemplaire.

L'objectif premier est de créer un lien de vie en accord avec la nature, le milieu rural environnant et le bourg tout en mettant en avant un certain nombre de principes qui visent :

- à minimiser l'impact des constructions sur l'environnement
- à valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables solaire, bois...
- à optimiser la gestion de l'eau en récupérant les eaux pluviales
- à promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants
- à créer des espaces de vie valorisant en privilégiant le lieu social.

Tout ceci doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité capable de prendre des distances avec les stéréotypes de l'architecture pavillonnaire conventionnelle.

I – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

- Respecter un espace végétalisé entre la voie publique et la construction, pour les lots mitoyens avec la voie publique
- Les implantations devront « glisser » pour éviter les effets d'alignement et offrir un meilleur apport solaire passif
- Le niveau rez-de-chaussée devra « coller » au terrain.
- Les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale, tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Toutes les références aux styles « néo » sont interdites.

**II – LES TOITURES**

- **Types de toiture**
  - Les toitures-terrasses sont possible s'il existe un réel intérêt architectural dans le projet. Il sera toutefois souhaitable qu'elles soient végétalisées.
  - Les toitures à une pente, ou plus, respecteront les pentes imposées par la nature des matériaux de couverture.
  - Les toitures courbes sont autorisées.
  - Les toitures mixtes, à pente et terrasse peuvent être envisagées.
- **Matériaux de couverture**
  - En supplément des matériaux communément utilisés, comme l'ardoise, tous les matériaux non conventionnels pourront être envisagés sous réserve d'une approche architecturale de qualité.
- **Débords de toit**
  - Les débords de toiture sont souhaitables. Ils pourront ne pas exister dans les cas où l'architecture ne le supporterait pas.
  - La taille du débord n'est pas fixé.
- **Souches de cheminée**
  - Un soin particulier sera apporté au traitement de la souche de cheminée
    - Traitement de la volumétrie en fonction du corps d'habitation
    - Traitement de l'habillage en fonction du traitement des façades
  - Les souches en inox sont possibles.
- **Liaison des toitures mitoyennes**
  - Dans le cas de constructions mitoyennes, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes. La première des constructions constituera la référence ou la contrainte de base.
- **Capteurs solaires thermiques et production d'eau chaude sanitaire solaire**
  - La production d'eau chaude sanitaire solaire est obligatoire.
  - Les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général. En aucun cas ils ne devront engendrer une impression d'effets rapportés.

**III – LES OUVERTURES**

- **Fenêtres, portes et lucarnes**
  - Tout élément faisant référence à un pastiche d'architecture régionale est à écarter.
  - Le PVC est interdit. Les menuiseries bois sont fortement conseillées.
- **Fermetures**
  - Il sera préféré tout type de fermetures autre que des volets roulants :
    - Volets bois, coulissants, battants, persiennes, ...
    - Stores intérieurs

**IV – LES MATERIAUX**

- **Les murs**
  - Pour les murs en élévation, autres que les fondations, les parois en agglomérés ou en béton de ciment sont interdites, on leur préférera la brique de terre cuite.
  - Les murs à ossature bois seront bardés de bois de pays : (les bois exotiques sont interdits).
- **Les revêtements extérieurs**
  - **Enduit**  
Les enduits seront à base de chaux. Le choix des teintes se fera sur la base de teintes foncées et des teintes s'apparentant aux teintes de l'architecture vernaculaire. Les enduits blancs sont formellement interdits.
  - **Bardage**  
Ils seront réalisés en bois et dérivés de préférence à des bardages d'autres natures qui pourraient être utilisés, sous réserve d'une approche architecturale de qualité.
  - **Paréments**  
Ils seront réalisés en pierre « du pays » ou en briques. L'assemblage de plusieurs de ces revêtements est possible.

**V – MITOYENNETE**

Le travail sur les mitoyennetés, quand elles seront envisagées, devra faire l'objet d'une attention particulière afin de permettre des juxtapositions, volumétrique et typologique, harmonieuses. L'approbation de l'Architectes-Conseil du lotissement devra être requise avant le dépôt de la demande de permis de construire.

**VI – LES CLOTURES**

- **Clôtures sur les mitoyennetés**  
Les clôtures seront de type grillage à mouton, tendu sur piquets de châtaigniers fendus, doublé d'une haie bocagère d'essences locales de type :
  - Haie champêtre

*Essences non épineuses* : Buis, cornouiller, coudrier (noisetier), genêt à balais, laurier, fusai d'Europe, bourdaine, troène, sureau noir, viorne, chèvrefeuille des bois, clématite des haies capillaire, blechnum en épi, prêle d'hiver, scolopendre, polypode vulgaire.

- Haie de cueillette

Composée de baies comestibles dit « petits fruits » et également d'arbres fruitiers.  
*Les petits fruits* : tous les types de groseilliers, cassis, framboisiers, ronces sans épine, vigne fraisiers.  
*Les arbres fruitiers* : poirier, pommier, pêcher, prunier, abricotier, amandier, noisetier, brugnionier, cerisier, figuier, kiwi, cognassier.

- Haie de plantes et d'herbes aromatiques

Composée de plantes intéressantes pour leurs vertus culinaire, curative et décorative.

Les herbes essentielles en vivace : ciboulette, fenouil, laurier-sauce, mélisse, menthe, origan, romarin, sarriette, thym, camomille, lavande, sauge, hysope, souci, verveine, capucine, consoude, santolir, oseille, livèche, houblon, cardon, rose trémière.

- Haie vivante tressée en clôture et palissade

Composée essentiellement de végétaux capables de se tresser en clôture.

Choix des végétaux : toutes les variétés de saules, le cornouiller et l'orme. Le châtaignier et noisetier sont conseillés pour les palissades.

## VI - CONSTRUCTIONS ANNEXES

Le volume général de constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale, notamment en ce qui concerne la forme et la pente du toit.

Maître d'Ouvrage

Commune de LANGOUET

- 35630-

Reçu le

18 MAI 2004

Unité ADS

**LOTISSEMENT « La Prairie Madame »**

**NOTE DE PRESENTATION**

Maîtrise d'œuvre :

**Bernard MENGUY – Architecte DPLG**  
25, rue de l'Île d'Arz – BP 126 - 56004 VANNES CEDEX  
tél. 02 97 40 53 14 – Fax 02 97 40 98 14

**Georges LE GARZIC – Architecte DPLG**  
8, rue de Léon - 35000 RENNES  
tél. 02 99 30 31 11 – fax 02 99 31 65 77

**B.E.T.A.L.I. GEODICA**  
*Géomètre Expert et Bureau d'Etudes V.R.D.*  
6, place Paul-Emile Victor - 56860 SENE  
tél. 02 97 47 54 55 – Fax 02 97 47 55 11

**NOTE DE PRESENTATION**

**Situation du projet**

Le terrain concerné par la présente demande est situé sur la commune de LANGOUET, rattachée au canton de HEDE, sur les parcelles cadastrées sous les numéros 214p, 209, et 211 section ZB pour une surface de 5444 m<sup>2</sup>, décomposée comme suit :

- surface privative :	3 796 m <sup>2</sup>
- surface de voirie et de stationnement :	796 m <sup>2</sup>
- surface d'espace vert :	852 m <sup>2</sup>

**Disposition d'urbanisme**

Le terrain est situé dans la zone 1AUE3 du PLU. Les zones 1 AUE correspondent à des zones naturelles non équipées ou insuffisamment équipées où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. La zone 1 AUE 3 correspond à la zone de la Prairie Madame.

**Description du terrain**

Le terrain est orienté avec une pente nord-ouest sud-est, les altitudes passant de 77 mètres au nord-ouest du projet à une altitude proche de 73 mètres au sud-est. Les terrains jouxtant le projet par l'ouest sont des espaces déjà urbanisés : on trouve d'une part une opération de permis groupé de 8 lots au sein de la zone 1 AUE 3 et d'autre part des habitations (plus au nord) en zone UE. A l'est du projet on trouve la zone NP1-1 sur laquelle est situé le terrain de sport.

**Conception de l'aménagement**

Il est prévu un découpage en 11 lots : 2 lots qui recevront les garages et 9 lots à usage d'habitation desservis par deux voies distinctes (conformément au schéma de principe du rapport de présentation du PLU) se terminant toutes deux par des placettes en impasse. L'accès à l'impasse Sud se fait par l'opération locative Espacil, et l'accès à l'impasse Nord se fait successivement par l'opération locative Espacil puis par une voie communale. A partir des placettes, des liaisons piétonnes offriront la possibilité de poursuivre plus avant vers l'Est hors de l'opération, ou de passer d'une placette à l'autre via l'espace vert central du projet.

Chaque lot se verra attribuer un garage ainsi qu'une place de parking en dehors du périmètre du lot. Ainsi sur les 12 stationnements présents, trois places de parking sont dédiées aux visiteurs, les autres étant des emplacements privés des acquéreurs des lots.

Les lots seront desservis en eau potable, électricité, téléphone en souterrain depuis les réseaux existants mis en place dans l'opération de permis groupé à l'ouest du projet.

Un poteau incendie existant se trouve situé sur la RD n°27 à une trentaine de mètres au nord de l'opération Espacil.

Un réseau d'eaux usées existant traverse la placette sud de l'opération permettant à certains lots de s'y raccorder tandis qu'une conduite sera mise en place pour les autres lots sous la placette nord, se raccordant ensuite au réseau existant en limite Est du projet.

Les eaux de ruissellement sont reprises par les fossés existants présents en limite nord et est du projet. Le fossé existant qui traverse actuellement les lots 1, 2, 5 et 6 sera dévié sur une partie de son parcours (busage sous l'espace vert) pour être situé en fond de lots 5 et 6 avant de rejoindre le fossé existant à l'est.

Les eaux de toiture seront récupérées grâce à des citernes de récupération des eaux de pluie d'une contenance de 5000 à 7000 litres (à la charge des acquéreurs).

Un fossé sera réalisé en bordure de la placette nord pour la collecte des eaux de ruissellement de voirie. Les eaux de la placette sud seront dirigées vers le réseau EP existant sous la voie provenant du permis groupé.

Maître d'Ouvrage

Commune de LANGOUET

- 35630-

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 05/08/04  
Le Maire



**LOTISSEMENT « La Prairie Madame »**

Reçu le

26 JUIL. 2004

Unité ADS

**REGLEMENT**

Maîtrise d'œuvre :

**Bernard MENGUY** – Architecte DPLG  
25, rue de l'Île d'Arz – BP 126 - 56004 VANNES CEDEX  
tél. 02 97 40 53 14 – Fax 02 97 40 98 14

**Georges LE GARZIC** – Architecte DPLG  
8, rue de Léon - 35000 RENNES  
tél. 02 99 30 31 11 – fax 02 99 31 65 77

**B.E.T.A.L.I. GEODICA**  
Géomètre Expert et Bureau d'Etudes V.R.D.  
6, place Paul-Emile Victor - 56860 SENE  
tél. 02 97 47 55 66 – Fax 02 97 47 55 11

Juillet 2004

**CARACTERE DE LA ZONE**

Le secteur 1AUE3 correspond à La Prairie Madame.

La zone 1AUE 3 comme les autres zones 1AUE correspond à une zone non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone devra être urbanisée en une seule opération d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Toute occupation du sol non liée à l'habitat pavillonnaire.

**ARTICLE 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Conditions particulières pour la réalisation de nouvelles opérations

L'urbanisation se fera conformément aux indications reportées sur le document graphique de l'agglomération.

## SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE.

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les terrains jouxtant la RD27 auront leur accès direct sur cette voie. Pour les autres terrains, l'accès se fera à partir de la voie à créer.

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de masse.

#### 2-Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voiries lourdes sont à éviter. Des voies de 3,5 m à 5 m pour les sens uniques suffisent à l'accès des véhicules.

L'accès au secteur se fera en deux endroits sur la RD 27 (voir principe d'accès et emplacement réservé n°5 reportés sur le document graphique) sauf pour les terrains jouxtant la RD 27.

Des liaisons piétonnes devront être réalisées conformément aux indications reportées sur le document graphique de l'agglomération.

### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par le lotisseur, à savoir :

- eaux usées : regard visible en façade de lot
- eau potable : citerneau dans le lot
- téléphone : citerneau dans le lot
- électricité : coffret en limite de lot

#### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

##### 2.2 - Eaux pluviales :

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

#### 3 - Réseaux divers :

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

La forme et la surface des lots sont celles qui figurent au plan de masse, sous réserve du bornage définitif des lots.

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

Les constructions se feront à l'alignement des voiries ou avec un retrait minimum de 1.90 m.

### Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### Réseaux de transport d'énergie électrique - Lignes existantes

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions auront au moins une de leur limite sur une limite séparative.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 1.90 mètres.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur maximale :

Les constructions seront composées au maximum de 2 niveaux :

- un rez-de-chaussée,
- un niveau de comble.

La hauteur maximale des constructions sera de 4,5 m à l'égout du toit.

La hauteur du Rez-de-chaussée ne dépassera pas 0,40 m au-dessus du terrain naturel moyen.

Les sous-sols sont interdits.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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.

Les constructions avec cave sont interdites.

Les clôtures seront d'un style simple, et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les limites parcellaires seront traitées en haies champêtres avec essences de milieu humide (saules, cornouillers,...).

Concernant les annexes, toutes les constructions préfabriquées vendues dans le commerce sont interdites.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement devront être aménagées sur le terrain de l'opération (garage compris).

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les arbres et haies doivent être préservés.
- Les essences locales sont privilégiées.
- Les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées, pelouse, massifs, etc...
- Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences qui, par leur couleur ou leur forme, ne s'intégreraient pas à la végétation bocagère locale, à dominante verte, sont interdites, ex. : thuyas, lauriers palme...

- L'entretien (élagage) des haies existantes sur le domaine public, mais en limite des lots, sera effectué par la commune.
- L'élagage des arbres situés sur le domaine public, mais en limite des lots, sera soumis à l'autorisation de la Commune.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol figurent au tableau annexé au présent règlement.

## ANNEXE

### Répartition de la S.H.O.N.

- **SHON TOTALE DU LOTISSEMENT**

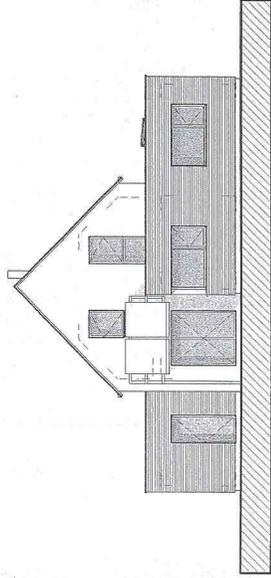
Surface totale  $5444 \text{ m}^2 \times \text{C.O.S } 0,40 = 2177 \text{ m}^2$  de SHON totale pour le lotissement

- **SHON PAR LOT**

Les lots bénéficient de la SHON indiquée au tableau ci-dessous.

N° de lot	Superficie du lot en m <sup>2</sup>	Surface de SHON maxi. autorisée en m <sup>2</sup>
1	296	179
2	284	172
3	376	227
4	471	284
5	484	292
6	329	199
7	442	267
8	450	272
9	473	285
<b>total</b>	<b>3605</b>	<b>2177</b>

**MODELE 1**



**SURFACES HABITABLES HYPOTHESE 1**

MAISON CONSTRuite AVEC EXTENSION COMPLETE A AMENAGER

PL1	0.42 m²
PL2	0.38 m²
CHAMBRE 1	8.38 m²
CHAMBRE 2	11.71 m²
CELLIER	8.61 m²
DOT	1.10 m²
ENTREE / SALON	10.18 m²
ENTREE / SEJOUR	30.85 m²
SDB	4.08 m²
CUISINE	7.29 m²
WC	1.32 m²
TOTAL	84.13 m²

SURFACE GLOBALE HABITABLE 114.17 m²

**SURFACES HABITABLES HYPOTHESE 2**

MAISON CONSTRuite SANS EXTENSION COMPLETE A AMENAGER

PL1	0.42 m²
PL2	0.38 m²
ENTREE / SEJOUR	30.85 m²
CUISINE	7.29 m²
CHAMBRE 3	9.30 m²
CHAMBRE 4	10.19 m²
DERESSING	12.29 m² (déb)
SDB	4.70 m²
DOT	3.15 m²
PL3	0.78 m²
TOTAL	88.28 m²

(11.60 m² (déb))  
(12.29 m² (déb))  
(8.56 m² (déb))  
(0.67 m² (déb))

SHON 82.29 m²

SHON 135.07 m²

**MODELE 1**

