



Montaignac-Saint-Hippolyte

Cahier des charges

Lotissement du bois de Mars

Introduction

Le présent cahier des charges précise les règles générales applicables en vue de la construction d'un bâtiment à usage principal d'habitation. Ce bâtiment devra être édifié en conformité aux dispositions du règlement du lotissement du Bois de Mars à Montaignac-Saint-Hippolyte.

Utilisation des lots, vente des terrains, location

Chaque lot est destiné à recevoir une construction à usage d'habitation.

Les limites de chaque lot sont définies au plan de composition du lotissement. La cession d'une partie d'un lot en vue de l'agrandissement du lot voisin est interdite.

La division d'un lot en deux peut être autorisée si chaque morceau du lot initial reçoit une construction à usage d'habitation, et sous réserve de l'agrément de la Mairie.

Tout regroupement de lots est interdit, quelle qu'en soit la cause, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de la Mairie.

Les locations de lots non bâtis sont interdites.

Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à déposer la demande de permis de construire, **dans un délai de deux ans**, à compter de la date de signature de l'acte de vente du lot. L'acquéreur s'engage à terminer les travaux et présenter le certificat de conformité, **dans un délai de cinq ans**, à compter de la date de délivrance du permis de construire. Des prolongations de délai pourront être accordées en cas de force majeure rendant impossible l'exécution des travaux. L'acquéreur devra alors apporter la preuve de l'empêchement.

Tenue des parcelles

En attendant qu'ils soient construits, les lots devront être entretenus. Les acquéreurs s'engagent à débroussailler constamment leur lot jusqu'à la réalisation de leur construction.



Montaignac-Saint-Hippolyte

PA10 Règlement

Lotissement du bois de Mars

Introduction

Le présent règlement est établi sur la base d'une étude du site présentée dans le rapport « **Analyse globale du site** » et d'un projet d'aménagement d'ensemble présenté dans les documents « **Plan de synthèse** » et « **Plan de composition** ».

La réflexion menée sur le lotissement durable du Bois de Mars correspond à une volonté de développement du village en cohérence avec les problématiques liées au développement durable. Un « **Livret d'accueil** » est édité à l'attention des futurs acquéreurs comme aide à la prise de décision pour les points essentiels de leur projet de constructions.

Chaque futur acquéreur est invité à prendre connaissance de ces documents qui regroupent l'essentiel de la **démarche du projet**.



Sommaire

Occupations et utilisations du sol	6
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	6
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	8
Superficie minimale des terrains constructibles	8
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	9
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	9
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	10
Emprise au sol des constructions	10
Hauteur maximale des constructions	12
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	13
Espaces libres et plantations	18

Occupations et utilisations du sol

Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sont admis.

Les activités de services sont acceptées, **sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'activité résidentielle** et ne constituent en aucun cas une gêne pour le voisinage. En outre, elles ne devront pas générer de mobilisation importante des places de stationnement pour visiteurs ou de passage régulier de camions.

Les piscines enterrées sont admises, **sous réserve d'une épuration naturelle de l'eau**. Les revêtements des piscines devront être de teinte sombre. Les piscines hors sol ne sont pas admises sauf si leur surface est inférieure à 10 m² ou si elles sont temporaires (durée < 3 mois).

L'implantation de poulailler est interdite.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

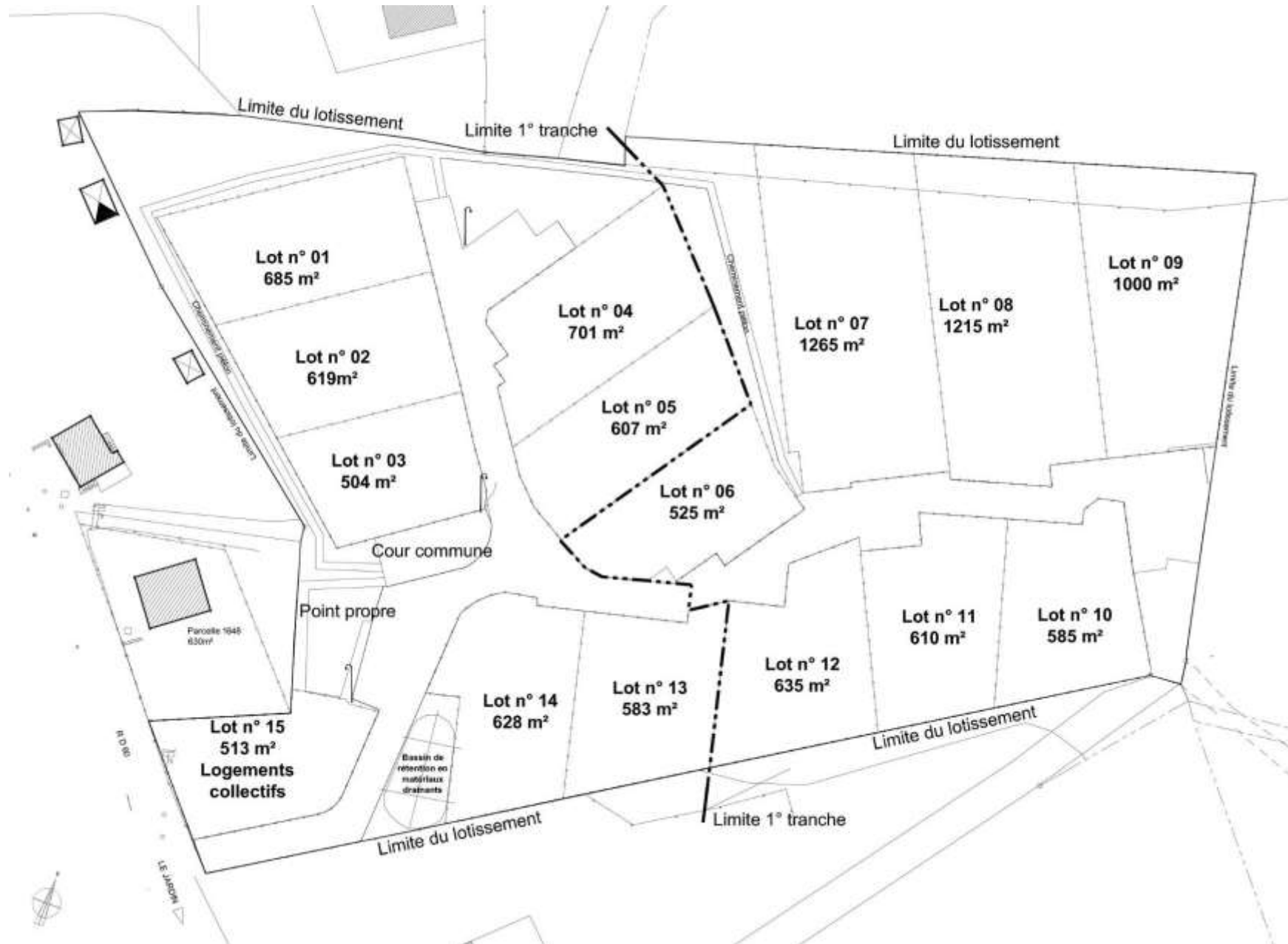
Accès

Les accès sont imposés au plan de composition. Aucun accès supplémentaire ne sera accepté.

Voirie publique

Toutes les parcelles sont desservies directement.

Emprise des lots



Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Chaque parcelle possède une attente de raccordement aux différents réseaux. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont séparatifs.

La collecte individuelle des eaux pluviales par citerne enterrée (minimum 2000 l), est obligatoire, sauf sur le lot 15, logements collectifs. Le trop plein pourra être recueilli par le réseau d'eaux pluviales ou géré sur la parcelle par un puits d'infiltration.

Les bâtiments équipés de toiture ou terrasse végétalisée sont dispensés de l'obligation de récolte individuelle des eaux de pluie en citerne. L'utilisation des eaux de pluie pour l'usage domestique est autorisée sous réserve de traitement adéquat. Les raccordements aux réseaux publics devront être obligatoirement enterrés.

Au vu de la déclivité du site, l'attention des futurs acquéreurs est portée sur les difficultés techniques pouvant être rencontrées :

- en matière de raccordements : nécessité de prise en compte des niveaux des réseaux pour une solution adaptée (selon configuration des logements et altimétries : gestion à la parcelle des eaux pluviales, etc...),
- en matière de gestion des eaux pluviales : les logements situés en bas de pente devront, le cas échéant, prévoir un recueil des eaux de ruissellement en pied de façade.

Les acquéreurs sont invités à anticiper ces contraintes dès la conception du projet (implantation des constructions, localisation des pièces d'eau), pour définir les choix techniques adaptés.

Superficie minimale des terrains constructibles

Les lots sont définis au plan de composition.

Chaque lot devra recevoir une maison d'habitation, les regroupements de lots sont interdits.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions devront respecter les alignements notés au plan de composition.

Les habitations devront être implantées au plus près de la rue, sans pouvoir sortir de l'emprise constructible.

Les garages sont implantés en bordure de voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les habitations seront construites dans l'emprise constructible notée au plan de composition.

Elles devront être implantées soit :

- à l'alignement,
- en retrait, de sorte que la distance entre le bâtiment et la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m si l'espace entre le bâtiment projeté et la limite parcellaire est laissé libre.

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

L'implantation des bâtiments devra respecter le plan de composition.

Les constructions devront être implantées soit :

- en continuité,
- de telle sorte que la distance entre les deux bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, sans être inférieure à 3,50 m.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des logements doit être comprise dans l'emprise constructible définie au plan de composition. La surface au sol des logements (hors garages et annexes) ne pourra pas être supérieure à 150 m² au sol pour les lots individuels, et 300 m² au sol pour le lot collectif.

Les garages pourront être construits en bordure de voie selon le plan de composition.

Les terrasses pourront être implantées en dehors des emprises constructibles sous réserve que la surface imperméabilisée (habitation + terrasse) n'excède pas la surface de l'emprise constructible.

Les aires de stationnement individuelles à l'air libre ou sous car-port devront être en matériau drainant.

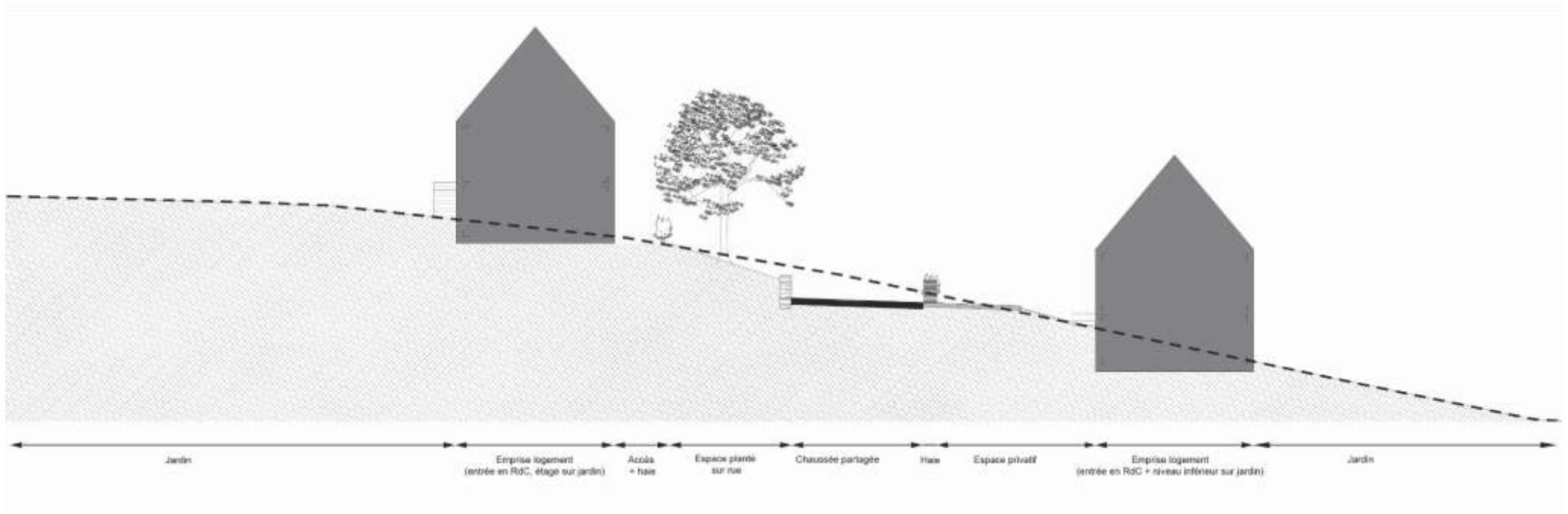
Les piscines pourront être implantées en dehors de l'emprise constructible.

Toute autre imperméabilisation des sols est proscrite.

Plan d'implantation des constructions



Coupe de principe (lot 7 à 15)



Hauteur maximale des constructions

Lots 1 à 3 : 1 étage sur rez-de-chaussée maximum.

Lots 4 et 5 : Rez-de-chaussée ou 1 étage sur rez-de-chaussée maximum en cas de toiture terrasse.

Lot 6 : Rez-de-chaussée sur jardin, un niveau inférieur partiellement enterré est accepté pour l'accès.

Lots 7 à 9 : 1 étage sur rez-de-chaussée maximum, sur rue (rez-de-chaussée enterré sur jardin).

Lots 10 à 14 : Rez-de-chaussée sur rue + niveau inférieur semi-enterré donnant sur jardin.

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités

Les constructions (architectures) contemporaines pourront être réalisées suivant d'autres modalités que celles régies par le présent règlement, sous réserve de projet de qualité. L'architecture contemporaine constitue une expression culturelle différente de l'architecture dite traditionnelle (principes de composition, techniques constructives, voire matériaux). L'architecture contemporaine exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte: les projets devront donc justifier de la prise en considération du site et démontrer leur capacité à s'inscrire dans le site d'accueil, en continuité, sans nuire aux qualités paysagères et urbaines. Une notice descriptive et explicative justifiant de l'insertion du projet dans le site, ou éclairant les dispositions prises pour favoriser l'insertion du projet dans le site, devra être jointe à la demande de permis de construire.

Les projets seront examinés conjointement avec les élus et les hommes de l'art. Il convient de prendre conseil auprès du CAUE ou de l'architecte conseil de la DDT. L'architecture des constructions doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions peuvent relever d'une expression architecturale traditionnelle ou contemporaine.

Les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extrarégional (par exemple, chalets bois type montagnard, mas provençaux...), sont interdits.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve d'une bonne intégration.

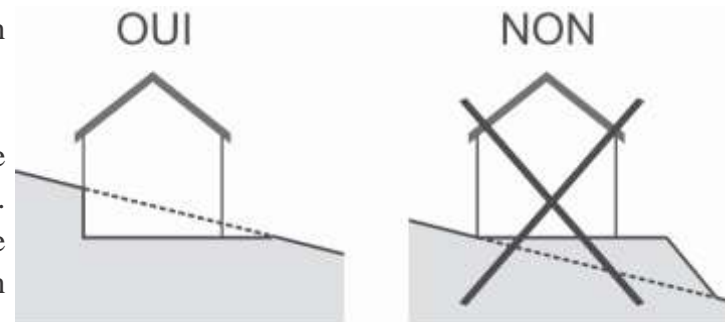
Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les enrochements sont interdits.

Les talus végétalisés de moins de 80 cm sont autorisés, leur pente aura un rapport de 2/3. L'utilisation de bâches plastiques non biodégradables est interdite, ces dernières doivent être entièrement végétalisées.

Les différences de niveau d'une hauteur supérieure à 80 cm, devront être traitées par des murs de soutènement. Ces murs pourront être réalisés en maçonnerie de pierre montée à la chaux, ou en gabion. Les teintes des pierres et des joints devront respecter les teintes locales.



Volume principal

Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume : **volume rectangulaire avec faîtage parallèle à la pente ou toit terrasse** (excepté pour le lot 6, où le faîtage pourra être disposé différemment). Les murs pignons sur rue ne seront pas autorisés. Les constructions doivent avoir des proportions harmonieuses pour toutes les façades, et garantir une bonne intégration au paysage urbain ou naturel.

Les escaliers extérieurs, de plus de 4 marches perpendiculaires aux murs, sont interdits. Les vérandas devront être intégrées au volume principal.

Les balcons de plus de 2 m de largeur ne sont pas autorisés.

Toitures

Le matériau de couverture à privilégier est l'ardoise (matériau plan, lisse et fin de petite dimension fixé au clou ou au crochet).

Les autres matériaux autorisés sont le bardeau de bois (châtaigner ou mélèze) et les toitures zinc ou cuivre prépatinés (patine de teinte sombre, les teintes vives ou dorée sont proscrites). Les toitures végétalisées ou gravillonnées sont autorisées, ainsi que les toitures en bac acier de couleur ardoise, à condition que celles-ci soient occultées de toute part par un acrotère.

Les tuiles céramiques lisses de couleur ardoise sont également autorisées dans une densité de 17 à 20 au m². Tous les autres matériaux sont interdits.

Les toits seront à deux pans et pignons droits, la pente des toitures sera de 45° (100%). Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve d'être végétalisées ou gravillonnées.

Les fenêtres de toit (type Velux) sont autorisées dans la limite de trois châssis par logement, dont deux sur un même pan de toiture. Les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges. Leurs dimensions n'excéderont pas 78 cm de largeur par 118 cm de hauteur.

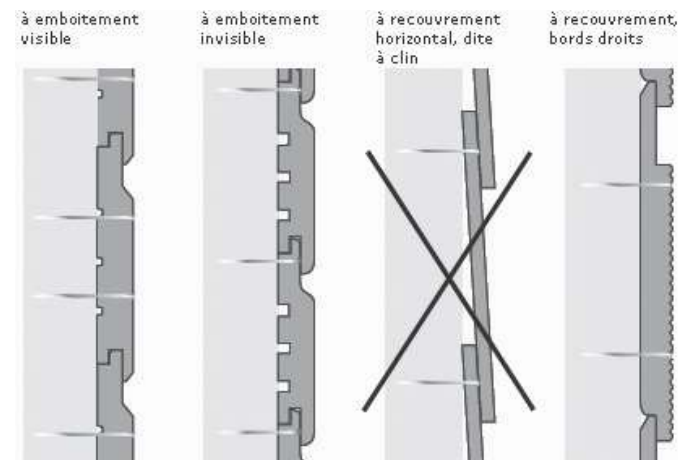
Façades

L'emploi de matériaux naturels, issus de filières locales, est encouragé.

Matériaux autorisés en façade :

- **Le bardage bois**, de préférence issu de filières locales, non verni. Les lames de bois présenteront un aspect plan, la pose dite « à clin » est proscrite.
- La pierre locale (dans ce cas les joints seront réalisés dans une tonalité proche de celle de la pierre)
- Les enduits, de préférence réalisés à base de chaux naturelle. Leur teinte devra être sombre et neutre (teintes 811 ou 524 du nuancier des chaux et enduits de Saint-Astier ou équivalent). Finition lissée ou talochée. Le choix des teintes d'enduits devra obligatoirement être validé par la Mairie.
- Les bardages métalliques en zinc ou cuivre prépatiné pourront être autorisés sous réserve d'une justification d'un parti pris architectural.

Aucun autre matériau que ceux cités précédemment ne pourra être employé.



Menuiseries

Les menuiseries seront de préférence en bois (ou bois / métal). Leur proportion devra être plus haute que large. Elles devront être peintes de couleur mate.

L'emploi du PVC blanc ou de couleur claire est strictement interdit.

Occultations :

Les volets bois battants, coulissants ou rabattables en tableau, sont autorisés. Ils devront être peints de couleur mate.

Les volets roulants en aluminium sont autorisés.

Les occultations extérieures en PVC sont proscrites.

Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Le choix des teintes des menuiseries et des occultations devra obligatoirement être validé par la Mairie.

Les aires de stationnement individuelles

Chaque lot devra comprendre au minimum une place de stationnement. Attention le stationnement sur rue sera interdit, des parkings seront mis à disposition des visiteurs.

Le plan de composition du lotissement prévoit deux emplacements de stationnement possibles pour chaque lot, d'une largeur totale de 7.50 m.

Un emplacement principal, situé au plus près de la limite parcellaire et de largeur maximum de 4.20 m, pourra être aménagé soit :

- en garage fermé, couvert à deux pans avec faîtage perpendiculaire à la rue (pente recommandée $>40^\circ$). Hauteur maximale à l'égout : 2.70 m.
- en car-port en bois incluant un portail bois sur rue.
- en espace libre mais comportant un portail bois sur rue.

Le lot 15 n'est concerné ni par la limite parcellaire, ni par le portail sur rue.

Matériaux autorisés pour le garage fermé :

- **Le bardage bois**, de préférence issu de filières locales, non verni. Les lames de bois présenteront un aspect plan, la pose dite « à clin » est proscrite.
- Les enduits, de préférence réalisés à base de chaux naturelle. Leur teinte devra être sombre et neutre (teintes 811, 524 et 531 du nuancier des chaux et enduits de Saint-Astier ou équivalent). Finition lissée ou talochée.
- Les bardages métalliques en zinc ou cuivre prépatiné pourront être autorisés sous réserve d'une justification d'un parti pris architectural.
- Les couvertures devront être de teinte sombre.

Un emplacement secondaire pourra être aménagé soit :

- En car-port en bois incluant un portail bois sur rue.
- En espace libre mais comportant un portail bois sur rue.

Si une seule place de stationnement est souhaitée, l'emplacement secondaire sera clôturé sur rue par une haie vive.

Les annexes

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Les annexes seront soit contiguës aux bâtiments existants, soit détachées du bâtiment principal. Dans tous les cas, elles devront être comprises dans l'emprise constructible du lot.

Les annexes seront réalisées en bardage bois laissé brut et couvertes d'un toit à 1 pente. Leur surface ne dépassera pas 15 m².

Clôtures

Les clôtures sur rue

La cohérence de rue sera assurée par l'implantation de clôtures constituées de haies vives en bordure de voie. Un bloc technique comprenant les coffrets techniques et les sonnettes est prévu en prolongement de la haie. Chaque acquéreur devra entretenir les haies de son lot et les limiter à une hauteur de 1.20 m, **l'entretien comprendra, le cas échéant, le remplacement des sujets manquants**. Les haies pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20 m, implanté à l'intérieur du lot.

Les haies sont constituées de : lilas, noisetier, charme, aubépine, cornouiller sanguin, viorne obier, buis.

Les espaces verts situés devant certaines haies (espaces plantés sur rue) pourront rester engazonnés ou être traités en jardins d'agrément mais non clos.

Les arbres présents devront être entretenus et remplacés le cas échéant.

Les grillages seront des treillis souples plastifiés verts. L'emploi de résilles rigides est interdit. L'emploi de canisses est interdit.

Les clôtures entre riverains et en fond de parcelles

De manière générale, les clôtures pourront être constituées de haies vives de 1.20 m de hauteur maximum, doublées ou non d'un grillage, ou d'un grillage seul (hauteur maximale du grillage 1.20 m).

Les grillages seront des treillis souples plastifiés verts ou galvanisés. L'emploi de résilles rigides est interdit. L'emploi de canisses est interdit.

Les clôtures pourront intégrer un portillon bois de 90 cm.

Éléments techniques

Les éléments techniques sont des éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, climatiseurs, pompes à chaleur, cuve de gaz, etc...

Les éléments techniques doivent être implantés sur les façades non vues du domaine public et intégrés à l'architecture de l'édifice, ou enterrés. Ils doivent être masqués par des éléments bâtis persiennés ou par des plantations d'essences locales.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires thermiques, seront implantés :

- en toiture, intégrés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur ni changement de pente,
- au sol.

Espaces libres et plantation

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions, et ceux des constructions entre elles, non affectés à l'usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et des essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures, devra être puisé dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations qui se présentent couramment de manière mono spécifique dans l'habitat pavillonnaire (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont proscrites au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...