

**Secteur de La Prade
63380 LANDOGNE**

Date : **Décembre 2005**

Règlement

Lotissement de La Prade

Maître d'ouvrage

Mairie de LANDOGNE

Le bourg
63380 LANDOGNE
TEL : 04 73 79 82 60 Fax : 04 73 79 82 61

Maître d'oeuvre

Urbaniste

SARL Campus Développement

49 rue Montlosier
63000 CLERMONT FERRAND
TEL : 04 73 42 25 90 – FAX : 04 73 42 25 89
faye-campus@wanadoo.fr



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – Sont interdits:

- les constructions à usage agricole,
- les élevages d'animaux,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage hôtelier,
- le camping-caravaning et le stationnement des caravanes,
- les aires d'accueils,
- les dépôts et stocks de matériaux,
- l'ouverture de carrières.

ARTICLE 2 – Sont autorisés sous conditions:

- L'installation d'activités professionnelles à condition qu'elles soient de type tertiaire,
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance visuelle et sonore pour le voisinage,
- Les abris de jardins s'ils ne dépassent pas 10m².

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Les terrains sont desservis par la voie communale tracée entre la rue de la Mairie et l'entrée de bourg.

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation devra être branchée au réseau d'alimentation en eau potable communal.

L'extension ou le renforcement d'alimentations privées (puits, captage) sont interdits.

2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction doit se munir d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal lorsque cela est possible.
Un système de récupération des eaux pluviales est également recommandé.

3 - Electricité et téléphone

Pour toute construction, le raccordement aux réseaux, sur domaines public et privé, devra être enterré.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1 - Recul

L'implantation à l'alignement est autorisée. Toutefois, pour des raisons d'orientation, lorsque la masse bâtie est en recul par rapport aux voies et que ce recul est important (plus de 5 mètres), des clôtures hautes maçonnées d'un maximum d'1m20, des éléments annexes ou extensions devront assurer la continuité bâtie le long des voies publiques ouvertes à la circulation.

Les constructions ne peuvent, par contre, être implantées trop près du ruisseau comme cela est indiqué au plan de composition (lots n°4, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16). De même pour les lots n°1,2, 6, 8, 10 et 12, les constructions devront s'implanter dans la bande constructible figurant au plan de composition.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voiture au droit de la marge de recul imposée doivent être réalisés à une altitude voisine du niveau actuel de la voie.

Le niveau correspondant au rez-de-chaussée sera implanté 50 cm maximum au-dessous du niveau de la voie de desserte.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

Pour les constructions à étage, les ouvertures à l'étage et les balcons devront être au moins à 4,5m des limites séparatives à moins qu'une annexe soit implantée en limite.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Tous les bâtiments annexes (garage, abris,...) seront implantés soit le long d'un mur de clôture, soit accolés à la maison, ou simplement le long d'une limite parcellaire.

ARTICLE 9 - Emprise au sol

Les bâtiments doivent être implantés obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible prévue sur le plan de composition.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur de tout point de l'égout des toitures par rapport au sol existant ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur - Architecture - Clôtures

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région (provençale, nordique, savoyarde,...) sont interdites.
- Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel, sans décaissement ni talutage supérieur à 1m.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.
- Le faîtage principal des constructions sera disposé dans le sens de la longueur.
- Toutes les constructions devront avoir 2 pentes de toit principales à l'exception des appentis qui pourront être réalisés à une pente.
- Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le volume originel.
- Les constructions devront présenter une simplicité de volume, de type bloc plus long que large.

Règles particulières

Toitures

- Les toitures seront à deux pentes avec une inclinaison de 40 % minimum, excepté pour les appentis. Les toitures terrasses sont interdites.
- Le faîtage principal des constructions sera disposé dans le sens de la longueur.
- Seules les tuiles de teinte brun ocre à brun rouge ou les ardoises (teinte gris-bleu) sont autorisées en toiture. Les teintes provençales de type rouge flammé sont strictement interdites.
- Les couvertures des bâtiments annexes devront être réalisées avec le même matériau, dans la même teinte et la même pente de toiture que ceux de la couverture du bâtiment principal.

Maçonnerie

- Les enduits seront confectionnés de préférence à base de chaux claire. Les enduits ciments sont déconseillés. Il s'agit plutôt de prévoir des mortiers bâtards ou des mélanges chaulés prêts à l'emploi.
- Les couleurs trop claires et trop vives sont interdites, conformément au nuancier communal.
- Les finitions en relief sont interdites (coup de truelles, coquilles,...).

Menuiseries

- Les portes de garages doivent être de préférence de couleur sombre, la couleur blanche est interdite.

Percements-ouvertures

- Il faudra privilégier les ouvertures sur la façade.

Abords et clôtures

- Les clôtures sur rue seront implantées obligatoirement sur la limite parcellaire. Elles devront assurer la continuité du domaine bâti le long de l'alignement et devront donc être d'une hauteur maximale d'1m20.
- Les clôtures sur rue devront être traitées de façon traditionnelle : soit en mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical bois ou en métal, soit d'un muret surmonté d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie composée d'essences végétales variées à l'exclusion des thuyas et résineux formant écran.
- Les clôtures composées d'un mur ou d'un muret sont interdites en fond de parcelle.
- Les clôtures dont les matériaux sont de couleur claire sont interdites.
- S'inspirer des haies bocagères de feuillus pour intégrer la construction dans le paysage. Les haies mono-essence et de conifères sont proscrites.

Abris de jardin

- Ils devront être construits en bois ou en maçonnerie traditionnelle (pierre ou parpaing enduit).

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et installations :

- Pour les constructions à usage d'activité, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales. Les haies libres seront constituées de végétaux d'essences variées.

Les essences recommandées pour la plantation d'arbres sont les suivantes : chênes (*Quercus petraea*, *Quercus robur*), ormes (*Ulmus dodoens*), frênes (*Fraxinus excelsior*), charmes (*Carpinus betulus*), peupliers (*populus tremula* seulement au bord du ruisseau de la Prade), érables (*Acer campestre*). Les résineux et les autres peupliers sont déconseillés.

Les essences recommandées pour la plantation de haies libres et de massifs d'arbustes (feuillage non persistant et de couleur claire) sont les suivants : noisetier, églantier, sureau noir, cornouiller sanguin, cerisier de Ste-Lucie, Lilas, prunellier, charmille et saule blanc (seulement au bord du ruisseau de La Prade).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Aucun C.O.S. n'est fixé.