

**BRENS****(AIN)****LOTISSEMENT D'HABITATION****« Le Petit Brens »****Maître d'Ouvrage : NH LOTISSEMENTS****PROJET DE REGLEMENT**

**Cadastre : Section : ZA  
Lieu-dit : « Petit Brens »  
N° 262-264**

**Dossier : 2017.092**  
Etabli le 27/02/2018

 **GEOMETRES- EXPERTS  
INGENIERIE DES V.R.D.**  
149 Rue de la République  
BP 66 - 01302 BELLEY Cedex  
Tél. 04.79.81.10.91 [www.gsm-belley.com](http://www.gsm-belley.com)  
Email : [geometres@gsm-belley.com](mailto:geometres@gsm-belley.com)

## REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage d'habitation dit "Le Petit Brens", situé sur la commune de BRENS, tel que le périmètre est défini sur les plans du dossier de demande d'autorisation.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de BRENS, à savoir le plan local d'urbanisme et en particulier la zone Ub.

Il concerne les dispositions à respecter en matière de **surface de plancher, d'ablotissement** (réunion de plusieurs lots), de dispositions particulières en matière de **clôtures, d'accès et de stabilité des sols**.

Les dispositions du présent règlement s'imposent à toutes personnes physiques ou morales, de droit privé ou de droit public. Le règlement doit être rappelé dans tous actes de succession, vente et location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative. Les dispositions du présent règlement ne seront définitives qu'au moyen de cette approbation et, dans le cas où des modifications y seraient apportées, ces modifications ne pourront intervenir qu'après approbation administrative et seront constatées par acte en suite des présentes. Elles seront obligatoires pour tous les propriétaires de lots compris dans le lotissement, ainsi que pour leurs successeurs ou ayants droit à titre quelconque.

### *Surface de plancher*

La surface de plancher est fixée à 200 m<sup>2</sup> par lot.

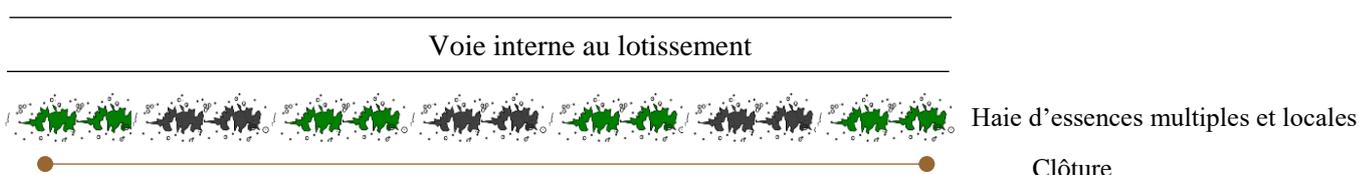
### *Ablotissement*

La réunion de plusieurs lots est autorisée.

### *Dispositions particulières pour les clôtures*

En complément de l'article Ub.11.5. du PLU :

- Clôtures sur alignement de la voie interne au lotissement : la pose d'une clôture en bordure de la voie interne est possible sous réserve de réaliser également une haie multi-essences locales en bordure de voirie comme le montre le schéma de principe suivant. La clôture sera posée en retrait d'un mètre au minimum par rapport à la limite du lot. Le lecteur pourra aussi consulter utilement la notice des prescriptions architecturales jointe.



### Accès

Tous les lots devront prévoir leur accès véhicules sur la voirie interne du lotissement. Le lot n°5 pourra s'il le souhaite bénéficier d'un accès piéton direct sur la rue du Petit Brens via l'impasse des Lauriers.

### Stabilité des sols

Il conviendra de ne pas surcharger les sols à proximité des murs de soutènement aval au droit des lots n°6, n°7 et n°8. Les apports de matériaux (terres, enrochements ...) afin de réaliser des plateformes à proximité de ces murs sont déconseillés à moins de réaliser une étude géotechnique au préalable. Chaque propriétaire de lot sera responsable de tout problèmes de stabilité des murs de soutènement existants qui pourrait être dû à la réalisation d'une surcharge ou d'un ouvrage à l'amont.

A SALLENÔVES, le 27/02/2018

Le lotisseur,



## **ANNEXE**

A1 : Règlement de la zone UB

A2 : Prescriptions Architecturales

## **ZONE UB**

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE II** - Dispositions applicables aux zones Ub :

##### **Caractère des zones Ub** :

Les zones Ub sont des zones destinées à recevoir de l'habitat de type individuel ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Des petits collectifs de R + 1 + combles (habitables ou non) au maximum peuvent y trouver place.

Certains secteurs pourront être soumis à des prescriptions particulières liées au périmètre de protection éloigné du captage.

---

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

---

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les terrains de camping ou de parage des caravanes
2. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone
4. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale
5. Les constructions à usage agricole
6. Les annexes qui ne sont pas situées sur le même tènement que la construction principale

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
  - 1.1 Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.
  - 1.2 Dans les opérations nouvelles, des locaux à ordures accessibles de la voie publique doivent être prévus.
  - 1.3 Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.
2. Les constructions à usage d'annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales sont autorisées sous réserve :
  1. que leur surface couverte ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>
  2. que leur hauteur hors tout ne dépasse pas 4.50 m
  3. qu'elles soient situées sur le même tènement que l'habitation principale
3. **Périmètre de protection éloigné du captage :**

A l'intérieur du périmètre de protection éloigné, toutes précautions sont prises au niveau des aménagements pour éviter une pollution de la ressource en eau, et en particulier tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines doit faire l'objet d'une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul sur la qualité des eaux.

---

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES**

1. Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.
2. Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la largeur de plateforme des voies de desserte nouvelles sera adaptée à l'importance de l'opération sans pouvoir être inférieure à :
  - 4 mètres dans le cas où une seule parcelle est desservie
  - 6 mètres dans les autres cas.Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.
3. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la chaussée de la voie publique, la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.
4. Les rampes d'accès aux garages n'auront pas une pente supérieure à 12 %.
5. Lorsqu'une flèche est portée au plan de zonage, l'accès à la zone est imposé à l'emplacement approximatif de la flèche.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## **2. ASSAINISSEMENT :**

### **2.1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité de raccordement à un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

### **2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent être soit évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

## **3. RESEAUX CABLES :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés ainsi que les extensions des réseaux câblés existants.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement de type individuel, une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> minimum sera exigée par logement, avec 1 000 m<sup>2</sup> au moins à l'aval de la construction dans le cas d'un terrain en pente.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.
2. Les règles d'implantation sont les suivantes :
  - 2.1 Lorsque la réhabilitation d'un immeuble se réalise dans l'emprise existante, les annexes et extensions ne doivent pas diminuer le recul existant.

**2.2** Dans le cas de destruction - reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment ou construction d'un bâtiment neuf, les constructions doivent :

- soit reprendre strictement l'implantation d'origine dans le cas de destruction – reconstruction
  - soit respecter un recul par rapport au domaine public de 5.00 mètres. Ce recul peut être diminué le long des dessertes internes jusqu'à un minimum de 3.00 mètres dans les cas où :
    - . le plan d'ensemble le justifie,
    - . la voirie fait l'objet d'un traitement paysager particulier.
    - . aucun accès direct n'est prévu sur la voie.
    - . si la construction ne dépasse pas 2m50 de hauteur coté voirie à compter du niveau du terrain d'assiette du projet.

**3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
- à la réalisation des clôtures,
- aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. Implantation par rapport aux limites :**

- 1.1** La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 1.2** Toutefois, dans le cas de projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, le recul pourra être ramené à zéro.
- 1.3** Les annexes fonctionnelles autorisées, accolées ou non à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées :
  - 1.3.1** sans condition de recul lorsqu'elles viennent jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété à condition qu'elles ne débordent pas de l'épaisseur de ce bâtiment.
  - 1.3.2** en limite ou à une distance minimum de 3 mètres dans les autres cas à condition que la longueur de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 7 mètres.
- 1.4** Dans le cas de piscines enterrées, le prospect autorisé peut être ramené à 3.00 mètres uniquement si aucun point du bassin ne sort du sol naturel de plus de 0.50 mètre.

**2. Implantation par rapport aux ruisseaux :**

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 5 mètres minimum par rapport aux berges.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation des clôtures.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1. Bâtiment principal :**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du terrain jusqu'au point le plus aval avant travaux par rapport au terrain naturel

Dans ces conditions, cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres.

Sous réserve d'une bonne adaptation au profil du terrain, une hauteur supplémentaire de 2 mètres est autorisée sur une seule face du bâtiment si elle est due à la présence de garages enterrés.

Elle peut être accordée sur une largeur de 5.50 mètres.

**2. Annexes :**

La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 4.50 mètres, leur hauteur le long de la limite 2,50 mètres.

Dans le cas où la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Objectifs :**

- 1.1** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.2** Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine : les modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.
- 1.3** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

**2. Implantation des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

**3. Aspect des façades :**

**3.1** Constructions neuves :

Les façades de bâtiments neufs seront en maçonnerie enduite.

L'utilisation du bois est tolérée dans deux cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal
- soit pour des constructions à ossature bois exceptionnelles et faisant l'objet d'une étude particulière d'intégration au bâti existant.

**3.2** Dans tous les cas, l'imitation de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciment, briques de montage, etc...) sont interdits.

**3.3** Couleurs et textures : dans une gamme de beiges, rosés et ocres. Les teintes vives en grande surface sont interdites.

#### **4. Aspect des toitures :**

##### **4.1 Restauration :**

Les restaurations de toitures devront garder les caractéristiques des toitures d'origine.

Les couvertures seront les mêmes que celles d'origine.

Les toitures à un seul pan sont autorisées uniquement sur les annexes accolées aux bâtiments et ne comportant pas plus d'un niveau.

##### **4.2 Cas de transformation :**

Lorsque, pour des raisons techniques, une toiture existante doit être transformée, cette transformation doit s'effectuer sur les mêmes prescriptions que celles des toitures neuves.

##### **4.3 Toitures neuves :**

Volumétrie : elles doivent être à deux pans principaux de pentes égales, éventuellement à 4 pans lorsque la surface couverte dépasse 100 m<sup>2</sup>. Elles peuvent comporter des croupes.

Pente : la pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Elle doit être comprise entre 60 et 100 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes accolées ou non aux bâtiments principaux.

Matériaux : les matériaux de couverture doivent être des tuiles écailles, éventuellement des tuiles mécaniques de couleur rouge vieilli.

Les prescriptions concernant la nature de matériaux ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Toutefois le coloris rouge vieilli est maintenu.

Faîtages : les faitages doivent être dans la direction principale de celle de l'ensemble dans laquelle le bâtiment s'intègre.

Débords de toiture : ils n'auront pas moins de 0.30 m et protégeront les éléments fonctionnels extérieurs au volume clos : balcons, escaliers extérieurs, etc... sauf pour les constructions annexes édifiées en limite de propriété.

##### **4.5 Sont autorisés :**

Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ou en énergie calorifique

Les couvertures planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

#### **5. Aspect des clôtures :**

Les clôtures, d'une hauteur de 2,00 m au maximum, doivent être constituées par des grilles verticales ou grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur.

Sur des terrains en pente, les murs bahuts utilisés en soutènement pourront atteindre 1m40 et être surmontés d'une grille verticale d'une hauteur de 1 mètre 10 pour la sécurité des personnes, l'ensemble ne devra pas dépasser 2m50.

Les murs existants, qu'ils dépassent ou pas la hauteur de 2,00 m, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

#### **6. Adaptation architecturale :**

Les dispositions générales des articles 11.2 et 11.3 peuvent être adaptées lorsque le projet architectural le justifie.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. Il est exigé :
  - 2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places par logement dont au moins une couverte  
De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.
  - 2.2 Pour les commerces de moins de 100 m2 de surface de vente :  
1 place pour 10 m2 de surface de vente.
  - 2.3 Pour les bureaux :  
1 place pour 20 m2 de surface hors œuvre nette
  - 2.4 Pour les restaurants et les hôtels :  
1 place pour 5 m2 de salle de restaurant,  
1 place par chambre d'hôtel.  
  
Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels restaurants.
  - 2.5 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables, à l'exception des places visiteurs.
3. En cas d'impossibilité de respecter la clause 2 ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Obligation de planter :
  - 1.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile doivent être plantés ou engazonnés.
  - 1.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement sauf impossibilité technique
2. Plantations le long des clôtures :  
Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

---

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.
  
2. Le COS n'est pas applicable à :
  - l'aménagement de bâtiments existants sans changement de leur volume
  - la reconstruction après sinistre dans le même volume

**Lotissement « Le Petit Brens »**  
**Hameau le Petit Brens – 01300 BRENS**

**PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES URBAINES ET PAYSAGERES :**

**1 – Introduction :**

Le lotissement « Le Petit Brens » est situé au cœur du Hameau « Le Petit Brens » commune de Brens, près de Belley (01)

Le secteur est classé en zone UB au PLU.

Un axe pratiquement rectiligne, la route de Brens, connecte ce hameau au cœur de Belley et de tous les services à 7 kilomètres environ.

Le tènement est cadré par des voies et des limites naturelles constituant un îlot, bâti d'habitations et de bâtiments de fermes sur sa « croûte » extérieure.

Seule cette parcelle au centre de l'îlot est restée vierge de constructions.

Cet aménagement de 8 lots permet de faire le lien entre le bâti diffus situé au Nord, au Sud et à l'Ouest et le bâti dense, le cœur du hameau, situé à l'Est.

Les lots 1, 2, 3 situés à l'Est du tènement vont créer une densification du cœur du hameau et lui donner une certaine épaisseur qui pourra s'urbaniser avec le temps.

Le site présente une déclivité vers le Sud/Est et prend bien le soleil.

Il est ouvert au Sud-Est sur un beau panorama sur le canal du Rhône, le site de Pierre-Châtel (Virignin) et sur un chaînon montagneux bas : la montagne de Parves.

Le lot 5 disposera d'une sortie piétonne sur une impasse débouchant sur la rue du Petit Brens au Nord.

**2 – Prescriptions :**

**2-1 : implantation et orientation du bâti :**

Les bâtiments seront implantés conformément à l'esquisse de composition (voir page n°7 de la notice de présentation) afin de constituer un ensemble bâti cohérent.

Les habitations seront au plus près des limites Nord, afin de dégager des espaces ensoleillés au Sud.

Les accès véhicules se feront directement depuis la voie intérieure. Les accès aux garages seront au plus près des entrées pour limiter les voiries traitées en cours.

Chaque lot disposera de 2 stationnements (1 intérieur + 1 extérieur).

La disposition variée des faitages selon l'esquisse de composition aide à l'intégration et crée une richesse et une variété dans le paysage à l'image des bourgs anciens.

Les faitages des toitures devront être perpendiculaires à une limite de lot.

**Les constructions disposées en biais ou en travers par rapport aux limites des lots sont interdites.**

**Michel Coën, architecte D.P.L.G. – Architecte Conseil – Expert Judiciaire**

27, Avenue Lacassagne, Allée 43 69 003 Lyon

Tél : **06 07 98 23 06**

52, allée des Chapelières, Ameyzieu 01 510 Talissieu

Email : **coen.architecte@orange.fr**

Profession libérale

–

SIRET 392 535 639 00026

–

Code APE 7111Z

## 2-2 : adaptation à la topographie :

Le terrain présente une pente vers le Sud (10% environ).

Cette topographie nécessite une adaptation des constructions et de leurs abords au sol pour garantir une bonne intégration et limiter les talus résultant de plateformes déblais/remblais trop importantes.

**Les soutènements en gros enrochements sont interdits, comme les murs hauts (supérieurs à 1 mètre).**

Les dénivelés seront traités en pente douce ou avec des murets réalisés de manière unitaire avec l'architecture du bâti ou avec des matériaux naturels pierre/bois de petites sections ou de sections adaptées au site.

## 2-3 : intégration paysagère :

- a) Hauteur : éviter des bâtiments trop hauts créant des masques visuels aux constructions environnantes ou portant ombres trop importantes sur les lots voisins.  
Privilégier des bâtiments en R+1 pour laisser des surfaces en pleine terre et paysagées les plus importantes possibles et donner une certaine échelle au bâti, à l'image des fermes historiques.  
Privilégier des toitures simples à 2 ou 4 pentes très enveloppantes.  
Conformément au PLU, les tuiles seront de couleur rouge vieilli. Les tuiles de couleur anthracite sont interdites.
- b) Les clôtures : quand elles existent, suivront les prescriptions du PLU (hauteur 2,00 mètres maximum le long des voies extérieures et intérieures).  
Les clôtures le long de la voie intérieure seront disposées derrière les haies arbustives pour ne pas être vues.  
Privilégier l'emploi de matériaux utilisés localement : grillage simple torsion ou clôtures bois en châtaigner fendu type « ganivelle » (voir photos en annexe 1).  
L'emploi de brise vue plastique est interdit.  
Les murets éventuels en pied de clôture seront le plus bas possible et de hauteurs, de finitions et d'enduits cohérents entre eux. Une concertation pour veiller à l'unité générale sera nécessaire.
- c) Portails et portillons : ils seront de dessin simple et d'une hauteur harmonisée avec les clôtures.  
Les portails PVC sont fortement déconseillés. Eviter les couleurs anthracites (RAL 7016). Privilégier les couleurs intemporelles gris moyen (RAL 7004, 7040, 7001, 7035) ou vert ou encore naturel en cas d'utilisation du bois. Le blanc est interdit.
- d) Plantations :  
Les haies : elles seront constituées d'essences locales variées préférentiellement à feuillage caduc et à fleurs (charmilles, forsythia, lilas, noisetiers, églantiers, fusains...)  
Les végétaux sur les clôtures grillagées sont souhaités (chèvrefeuille, clématites, rosiers...)  
Les haies mono-espèces, les végétaux allergisants (graminées...), invasifs (renouée du Japon, bambous) sont interdits. Les arbustes à feuillage persistant (if, lauriers, thuyas...) doivent être limités au maximum.  
Les espaces extérieurs : ils seront végétalisés et absorbants sur la majeure partie de leur surface. Limiter fortement les surfaces non absorbantes (dallage ou enrobé).  
Les matériaux de sol pour les terrasses seront d'esprit naturel (pavés pierre ou fausse pierre, graviers, platelage bois...)  
Les arbres à hautes tiges ou arbustes seront d'essence locale et à feuillage caduc.  
Privilégier les arbres fruitiers. Leur position respectera les règles du Code Civil et évitera de porter ombre sur les lots voisins :

**Eviter la plantation de résineux** qui portent ombre sur le voisinage à taille adulte en toute saison (hormis les résineux nains).

e) Architecture des bâtiments :

Les volumétries : seront simples et organisées de manière orthogonale par rapport aux limites séparatives.

Privilégier les toitures à pentes couvertes en tuiles terre cuite naturelle (rouge vieilli). Les toitures terrasses doivent être limitées.

Les dépassées de toit de 60 centimètres minimum seront traitées avec soin sans habillage PVC sur les bandeaux.

Les modénatures architecturales inspirées de l'architecture classique (corniches, frontons, arcades cintrées, balustres...) ou régionales (génoises, ...) sont interdites. Seules sont autorisées les modénatures cohérentes avec l'architecture actuelle et locale (auvent, claustra, portiques, pergola...)

Les percements seront majoritairement de proportion verticale avec des ouvrants monovantail pour les chambres et avec des ouvrants double-vantaux ou vantail ouvrant associé à un fixe pour les pièces de jour sortant sur l'extérieur ou non (voir croquis en annexe 2)

- les volets persiennes bois sont autorisés

- les caissons de volets roulants seront cachés

- privilégier des menuiseries bois peint ou aluminium de couleur gris clair ou gris moyen (blanc interdit). La couleur anthracite est autorisée seulement pour les architectures résolument contemporaines.

Les enduits seront finis grattés ou laissés bruts (grain fin) ; l'enduit écrasé n'est pas recommandé. Les couleurs seront voisines des tons naturels ou pierre (type G20 de Parex par exemple).

Les constructions annexes solidaires de l'habitation seront traitées de manière identique à l'habitation.

Les constructions non solidaires peuvent être traitées différemment tout en veillant à l'intégration et à la cohérence de l'ensemble

La bi-coloration d'enduit est possible pour des raisons architecturales.

L'habillage ou le bardage bois sont autorisés ponctuellement selon les prescriptions du PLU à condition qu'ils soient abrités.

