

LOTISSEMENT « LES ESPERIERS »

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS A BATIR

Approbation du Conseil Municipal du 09 novembre 2021



REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS

LOTISSEMENT « LES ESPERIERS »

1	Préambule	3
2	Objectif de l'opération « Les Espériers »	3
3	Procédure d'attribution	3
	3.1 Publicité de la procédure	3
	3.2 Dépôt des candidatures	4
	3.3 Commission d'attribution	4
	3.4 Décision finale	4
4	Critères d'attribution	5
5	Conditions particulières	6
	5.1 Règlement du lotissement	6
	5.2 Délais de construction	6
	5.3 Clauses anti-spéculatives	6
	5.4 Règlement d'attribution	7
	5.5 Engagements de la commune	7
	5.6 Prix des lots	8
6	Annexes	8
	6.1 Annexe 1 : plan d'aménagement	9
	6.2 Annexe 2 : règlement du lotissement.....	10

1. Préambule

La commune de Puy-Saint-Eusèbe entend mener une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers, en particulier ceux en densification de l'habitat existant. Elle souhaite également favoriser la création de logements à prix abordable pour permettre, entre autres, l'accession à la propriété des jeunes ménages du territoire. Si elle le juge pertinent, elle peut intervenir par l'acquisition de biens en vente.

2. Objectif de l'opération « Les Espériers »

La commune de Puy-Saint-Eusèbe possède sur son territoire un terrain qui fait l'objet d'un projet de lotissement dénommé « Les Espériers », Lieu-dit « Sous Les Marins ».

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met à la vente huit lots numérotés de 1 à 8 tels que présentés sur le **plan de composition** produit en **Annexe 1**.

La commune destine ces lots en priorité aux jeunes ménages du territoire.

Elle a établi, par délibération du Conseil municipal en date du 09 novembre 2021 le présent règlement qui détaille plus avant :

- La procédure d'attribution de ces lots,
- Les engagements des futurs acquéreurs envers la commune,
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs.

3. Procédure d'attribution

La procédure d'attribution des lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs. Ce règlement a été élaboré en concertation avec l'ensemble des conseillers municipaux.

3.1 - Publicité de la procédure

La commercialisation des lots sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié dans le journal municipal ainsi qu'un affichage en Mairie. Le site Internet de la commune mettra également en ligne l'article, ainsi que le présent Règlement et ses annexes.

Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite.

Les personnes ayant déjà envoyé des lettres d'intention dès avant la rédaction du présent Règlement seront informées individuellement des paragraphes 3.1 et 3.2.

3.2 – Dépôt des candidatures

Dès la parution de l'annonce dans le journal municipal, les candidats intéressés disposeront d'un délai de huit semaines pour transmettre à la Mairie leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception daté. Aucune demande adressée par courrier ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur le jour de dépôt.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Un courrier motivant la candidature,
- Le formulaire « Candidature d'acquisition » dûment complété, formulaire où figure notamment une attestation sur l'honneur d'engagement de respect du règlement du lotissement et du présent règlement d'attribution, un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et de la construction de l'habitation,
- Les différentes pièces ou documents demandés dans ledit formulaire.

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts et sans que cela ne confère d'ordre de priorité.

3.3 – Commission d'attribution

Une commission d'attribution constituée de cinq membres de la commission « urbanisme » de la commune sera chargée d'examiner les candidatures et de décider d'une liste d'acquéreurs (liste principale et liste d'attente).

La commission d'attribution, en toute indépendance et objectivité, pourra rejeter tout dossier en cas de :

- Non-respect des modalités de dépôt,
- Dossier incomplet (absence de pièces ou pièces inadaptées),
- Informations erronées.

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis au chapitre 4.

3.4 – Décision finale

Les noms des candidats retenus seront rendus dans un délai de deux mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

En cas de notation identique, un tirage au sort organisé au sein de la commission d'attribution départagera les ex-aequo.

Le choix du lot à acquérir se fera dans l'ordre du classement.

En cas de désistement ou d'incapacité financière avérée d'un candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants dans le classement.

L'absence de signature d'un acte d'acquisition ou d'un compromis dans les trois mois du choix du candidat vaudra renonciation.

4. Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidence principale par des jeunes parents ou futurs parents. Seules les personnes physiques souhaitant construire une seule habitation seront admissibles. Ne seront pas recevables les candidatures portant un projet de résidence secondaire, de bien à la location, de bureaux ou de local professionnel ni celui porté par un professionnel de l'immobilier (promoteur, gestionnaire de biens, ...).

La commune définit les critères suivants :

- **Critère 1 : Primo accession : 50 points**

Il s'agit de primer l'acquisition de la résidence principale des candidats en primo accession. Pour un couple, il faudra que l'un des conjoints remplisse cette condition.

On entend par couple deux personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage si, dans ce dernier cas, elles sont parents d'au moins un enfant.

Dans ce cas, le ou les candidats auront à remplir la déclaration de qualité correspondante.

- **Critère 2 : Situation familiale**

Il s'agit de favoriser l'installation de jeunes couples ayant des enfants et/ou susceptibles d'en avoir. La notation est de 10 points par adulte et par enfant de moins de dix ans ou à naître au moment du dépôt de candidature et de 40 points pour un couple d'âge moyen inférieur ou égal à 35 ans, soit :

- Personne seule sans enfant10 points
- Personne seule avec un enfant de moins de dix ans ou à naître20 points
- Couple sans enfant20 points
- Jeune couple sans enfant40 points
- Couple avec un enfant de moins de dix ans ou à naître30 points
- Jeune couple avec un enfant de moins de dix ans ou à naître50 points
- Enfant de moins de dix ans supplémentaire10 points



- **Critère 3 : Lien avec la commune**

Il s'agit là de primer le lieu de résidence et de travail des candidats ainsi que le lien générationnel avec un ou des habitants de la commune, soit :

- Candidat résidant depuis au moins deux ans à moins de 15 kms de la commune 10 points
- Candidat travaillant depuis au moins deux ans à moins de 30 kms de la commune 10 points
- Candidat en lien générationnel avec un ou des habitants de la commune 30 points

Les points sont attribués si au moins une personne du foyer candidat respecte la condition.

5. **Conditions particulières**

5.1 – **Règlement du lotissement**

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de composition du lotissement « Les Espériers » (**Annexe 1**), et du règlement de lotissement applicable à tout acquéreur d'un des lots le constituant. (**Annexe 2**).

Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur, ...). Il codifie les règles en matière de clôture et de récupération des eaux pluviales.

Les candidats s'engagent à ne construire qu'une construction par lot, la subdivision des lots étant proscrite. Ils s'engagent également à ne destiner le bien qu'à un usage d'habitation, excluant ainsi toute activité commerciale apparenté à un E.R.P (Etablissement Recevant du Public).

5.2 – **Délais de construction**

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur habitation dans un délai d'un an maximum à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du lot. Ils s'engagent également à achever les travaux de construction dans un délai de trois ans maximums à compter de la date d'octroi du permis de construire par le dépôt de la déclaration modèle H1. En cas de non-respect de ce délai, la commune se réserve la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat fixé dans l'acte notarié.

5.3 – **Clauses anti-spéculatives**

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune a décidé d'établir des clauses spéculatives qui seront introduites dans chaque acte authentique d'achat des lots.

5.3.1 - **Destination du bien** : les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée minimale de dix ans.



5.3.2 - Principe d'inaliénabilité : les acquéreurs s'interdisent toute aliénation du bien acquis pendant un délai de dix ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

5.3.3 - Déroptions au principe d'inaliénabilité : il pourra être dérogé à la clause précédente si les acquéreurs démontrent qu'ils vendent leur bien sans réaliser de plus-value et s'ils justifient d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie.

Sont admis, de manière restrictive, la mutation professionnelle à plus de 50 kms du lieu du précédent emploi, la séparation ou le divorce, l'incapacité financière fortuite d'assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt finançant le projet de construction.

5.3.4 – Pacte de préférence : la commune consentant un effort financier dans cette opération, souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente du bien pour les cas de force majeure cités au paragraphe précédent.

C'est pourquoi, l'acquéreur du lot consent à proposer son bien à la commune en cas de cession anticipée afin qu'elle se porte acquéreuse si elle le juge opportun. La commune pourrait user au besoin de son droit de préemption urbain.

En cas de non-respect par l'attributaire de l'une quelconque des clauses qui précèdent, la vente sera frappée de nullité et le bien reviendra de plein droit à la commune.

Le prix payé (prix d'achat du terrain et dépenses de construction engagées) sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais annexes restant à sa charge.

5.4 – Règlement d'attribution

Les candidats devront attester, dans le formulaire de candidature, avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution, et d'en accepter le contenu.

5.5 – Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont bornés et viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, lignes de télécommunication et d'alimentation électrique, les branchements définitifs à l'habitation restant à la charge des acquéreurs.

La voirie du lotissement reste la propriété de la commune.



5.6 – Prix des lots

Voici le prix toutes taxes comprises (hors frais de mutation) des huit lots, étant précisé que les lots 4 et 5 comportent une surface en Zone Rouge R2 ZUR :

Le prix T.T.C. au mètre carré constructible s'élève à **160 €**.

Le prix T.T.C. au mètre carré en Zone Rouge s'élève à **50 €**.

Le prix des lots est donc de :

- Lot n°1 : superficie 555 m2 : **88 800 €** - Lot n°5 : superficie 787 m2 : **78 370 €**
- Lot n°2 : superficie 556 m2 : **88 960 €** - Lot n°6 : superficie 558 m2 : **89 280 €**
- Lot n°3 : superficie 583 m2 : **93 280 €** - Lot n°7 : superficie 605 m2 : **96 800 €**
- Lot n°4 : superficie 571 m2 : **77 250 €** - Lot n°8 : superficie 812 m2 : **129 920 €**

6. Annexes

6.1 – Annexe 1 : plan de composition du lotissement

6.2 – Annexe 2 : règlement du lotissement

Ces plans ont été élaborés pour l'obtention d'un permis d'aménager. Ils ne peuvent être considérés comme plan d'exécution.



Intervenants

Maîtrise d'Ouvrage



Mairie de Puy Saint Eusèbe

Le Villard
05200 PUY SAINT EUSEBE
Tél : 04.92.43.28.81

Architecte



Atelier Flavien Davin

3 Impasse de Charance
05200 EMBRUN
Tel : 07 69 45 55 30

Géomètre



SCP Jacques Potin Géomètre-Expert

22 Avenue Charles de Gaulle 05200 EMBRUN

Lotissement communal "Les ESPERIERS"



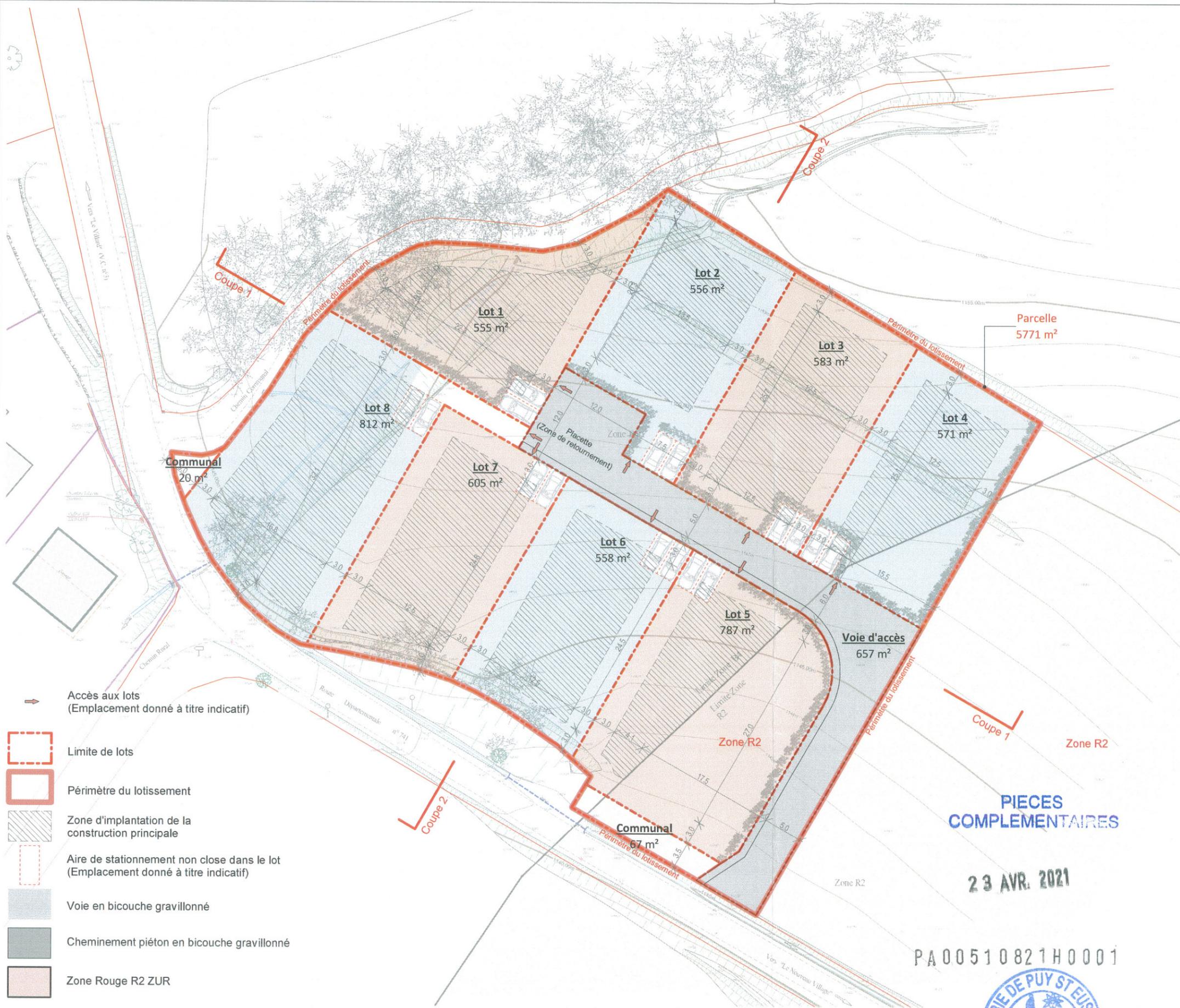
PA 04

Puy Saint-Eusèbe

Plan de composition de l'ensemble du projet

1 : 500 25/03/21
Echelle Date

ARCHI	20010	PA			2
Emetteu	Affaire	Phase	Type	Zone	Indice
Dessin : FD		Contrôle :			



PA_04 Plan de composition de l'ensemble du projet
1 : 500

Lotissement communal

« LES ESPERIERS »

Règlement de lotissement

Lieu-dit : Sous les Marins, PUY SAINT EUSEBE

MAIRIE DE PUY SAINT EUSEBE

Le Villard
05200 Puy Saint Eusèbe



Règlement de lotissement

TABLE DES MATIERES

RÈGLEMENT.....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALE.....	3
GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION.....	3
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	3
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	3
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRES.....	3
ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	4
ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	4
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	5
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	5
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	5
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	5
ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	11
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	11
ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	11
ARTICLE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	11
ARTICLE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	11
ANNEXE 1 TABLEAU DE SURFACE DES LOTS.....	11

RÈGLEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALE

GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune. Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement et cahier des prescriptions et recommandations architecturales.

En cas de contradiction avec le PLU, pour une règle moins contraignante que celle de ce dernier, seul le règlement du PLU s'appliquera.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet (PA4. Plan de composition d'ensemble du projet).

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut (dans le cas d'une butte de terre existante), tel qu'il existe dans son état antérieur.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- Le stationnement des caravanes en dehors des terrains de camping et caravaning,
- Les éoliennes,
- Les carrières.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes et piscine.
- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

– Après réalisation des équipements publics nécessaires au droit du secteur concerné, les différents secteurs AUo pourront être aménagés selon les modalités suivantes :

- Pour les secteurs 3AUo Sous les Marins les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement concernant l'ensemble du secteur ;

– En outre, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU).

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

- Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,

- d'hébergement hôtelier,

- de commerce et de bureaux,

- d'équipements d'intérêt collectif,

- artisanal à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants

– Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,

- les clôtures,

- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du PLU.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La voirie prévue pour l'opération desservira l'ensemble des lots qui auront chacun un accès direct sur cette voirie.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX USEES

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du code de la santé publique.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, la gestion des eaux pluviales doit être prévue sur la parcelle et être adaptée au milieu récepteur.

Les techniques alternatives de gestion et de récupération des eaux pluviales seront utilisées de préférence.

ELECTRICITE- TELEPHONE - RESEAUX CABLES :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

Les opérations de construction et d'aménagement doivent prévoir le raccordement au réseau internet haut débit et à tout réseau de communication numérique futur.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les implantations des futures constructions seront conformes aux principes définis au plan de composition d'ensemble du projet (Cf. PA4. Plan de composition d'ensemble du projet).

Les constructions respecteront un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Tous les locaux de service, tels que buanderies, séchoirs, seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardin et les garages pourront être implantés séparément de l'habitation. Leurs implantations devront respecter les préconisations du plan de composition (Cf. PA4. Plan de composition d'ensemble du projet) et les règles du PLU en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Les constructions des lots 5,6,7 et 8 auront une hauteur maximale de 5m par rapport au niveau de la voie de desserte du lotissement faisant face à la construction.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les caractéristiques présentées ci-après sont données en respect de l'aspect des constructions « traditionnelles » et en cohérence avec les attentes de l'habitat contemporain et ses nouveaux besoins : vue ensoleillement, notion de propriété privée, utilisation de la voiture...

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation éventuelle des perspectives monumentales.

A cet égard, les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure « Construire en Embrunais » et particulièrement la charte architecturale et paysagère de la commune.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tout leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

A - ASPECT GENERAL

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec l'existant et avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

B - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1) Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain.

Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval)

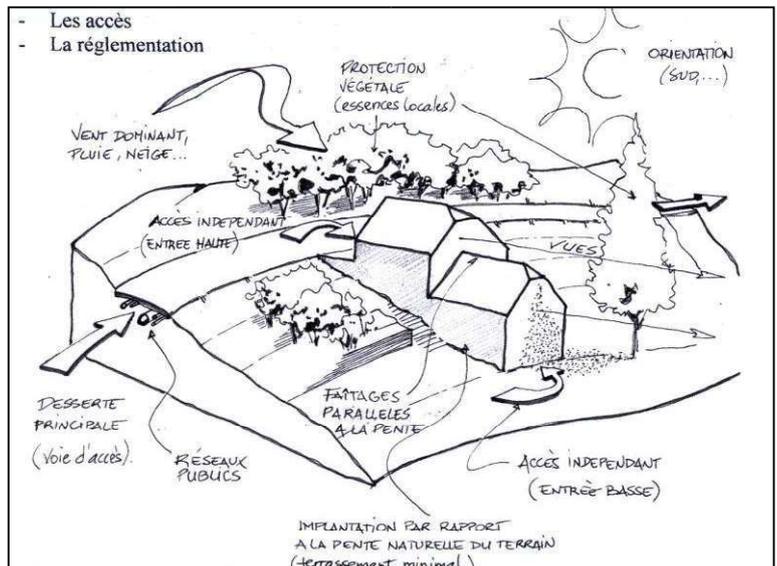
Les annexes seront intégrées à la construction principale. Le garage fera partie intégrante de la construction.

2) Orientation :

Le sens de faitage des constructions doit être réalisé soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci

3) Volumes :

Les volumes sont de forme allongée dans le sens de la ligne de faitage – avec à titre indicatif, un rapport minimum de 1,25 (longueur/largeur).



C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

1) Toitures :

Orientation des faitages

En pignon, et sans que cela soit systématique aux extrémités de chaque ensemble de maisons en bande, les habitations seront couvertes d'une toiture avec un pan cassé pour réduire leur impact visuel et amorcer en douceur l'épannelage des silhouettes bâties.



Composition des toitures

Dans le même esprit, des relevés de toiture en forme de lucarne pourront être créés pour rompre la linéarité des égouts de toiture.

Les lucarnes de type jacobine ou pendante (à deux pentes) pourront être autorisées dans la mesure où leur largeur n'excède pas 1,5 mètres.

Les toitures sont à deux pans identiques, les pentes de toit pourront varier de 60% à 80%, sauf pour les bâtiments d'activités pour lesquels la pente pourra être inférieure.

Les toitures à un pan sont autorisées dans la mesure où elles sont adossées à un mur existant ou implantées en continuité d'une toiture existante.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dans la mesure où le bâtiment est enterré sur trois côtés ou dans une proportion de 20 % de la construction.

En cas d'extension de bâtiment existant, la toiture de l'extension sera réalisée en cohérence avec l'existant.



Arrêt neige

Les arrêts neiges seront au choix constitués de crochets ou de barres à neige métalliques discrets.

Cheminées

Les cheminées seront de type traditionnel : maçonneries sur un plan carré enduit identique à la façade, couvert par une dalette carrée, ou réalisée par un tube métallique rond.

Egout de toit

Les gouttières pendantes ou chenaux seront assortis à la couleur des toitures – matières plastiques interdites. Les descentes pourront être réalisées par des chaînes pendantes.

Matériaux de couverture

Seuls les matériaux suivants sont autorisés :

- Bardeaux de mélèze,
- Tuiles plates de teinte grise,
- Bac acier ou zinc de teinte gris lauze (Ral 7006) ou gris graphite (7024), Tuiles acier.

Cependant, pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) : La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

D'autre part, pour tous les types de constructions : Les toitures végétalisées sont admises.

2) Façades :

Enduits de façade

Les enduits seront à la chaux de coloris défini dans la palette de couleurs jointe.

Les enduits seront grésés, talochés lisse ou grattés fin selon le nuancier ci-dessous :



Échantillons à voir en mairie.

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune.

Les chalets en rondins empilés sont proscrits car non conforme au paysage architectural de la commune.

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

Menuiseries

En zone UA, dans les bâtiments anciens, on conservera l'ordonnement des façades (perçement, rythme, proportions) avec des menuiseries et des volets bois à cadre de type dauphinois. Les menuiseries seront en bois. Les volets seront en bois, se rabattant ou coulissant en façade.

Pour les autres constructions, les menuiseries seront préférentiellement en bois ou aspect bois (PVC, aluminium, ...) ou préférentiellement de teinte gris anthracite dans le cas de constructions modernes. Les volets roulants ou équivalents seront tolérés uniquement à condition que le caisson soit entièrement intégré et dissimulé.

3) Balcons :

Les balcons devront reprendre les éléments de composition de l'architecture vernaculaire. Le garde-corps est en bois, à barreaudage vertical, sans découpes ou festons, avec lisse haute et basse. Les balcons peuvent être soutenus (corbeaux) ou supportés (poteaux).

D – Bâtiments existants :

Pour les travaux sur les bâtiments anciens réalisés à partir des matériaux locaux naturels (pierre, chaux, terre, sable, bois), l'emploi du ciment est proscrit car incompatibles avec les matériaux naturels. Il empêche les échanges et la régulation entre l'air et l'eau et crée ainsi des désordres (remontées capillaires, fissures, ...). On pourra employer des chaux hydrauliques naturelles mais une meilleure qualité générale pourra être obtenue à l'aide d'un mortier à base de chaux aérienne CL90.

CLÔTURES

Les typologies de clôture et les modes de traitement resteront simples et seront traités par le propriétaire dans un esprit compatible avec les propriétés voisines.

Elles pourront être de deux types :

1 **Les clôtures constituées de grillage** : elles seront doublées d'une haie végétale plantée en quinconce de part et d'autre de la limite de propriété. Ce type de clôture est interdit le long des voies et espaces publics, il est autorisé seulement en limite séparative.

2 **Les clôtures bâties** : construction d'un mur bahut de 0,8 mètre de haut maximum surmonté d'une barrière bois au moins égale à 0,60 m de hauteur. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas excéder un mètre soixante au total en limite du domaine public.

Le mur pourra être au choix de pierres sèches ou enduit comme la construction principale, le bois sera teinté en mat ou laissé naturel.

Les clôtures et parties en bois sont à lattes verticales disjointes fixées sur 2 ou 3 lisses.

Pour les clôtures en bordure d'espaces publics, sont admis les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,3 mètre en prolongement du portail sur une longueur de 4 mètres au maximum de chaque côté.

Les murs de plus de 0,80 m sont autorisés en continuité d'un mur existant dans les ensembles bâtis anciens : centre-village, centre-hameaux, corps de ferme. Ils reprendront les hauteurs et couleurs des murs anciens.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 1,80 m.

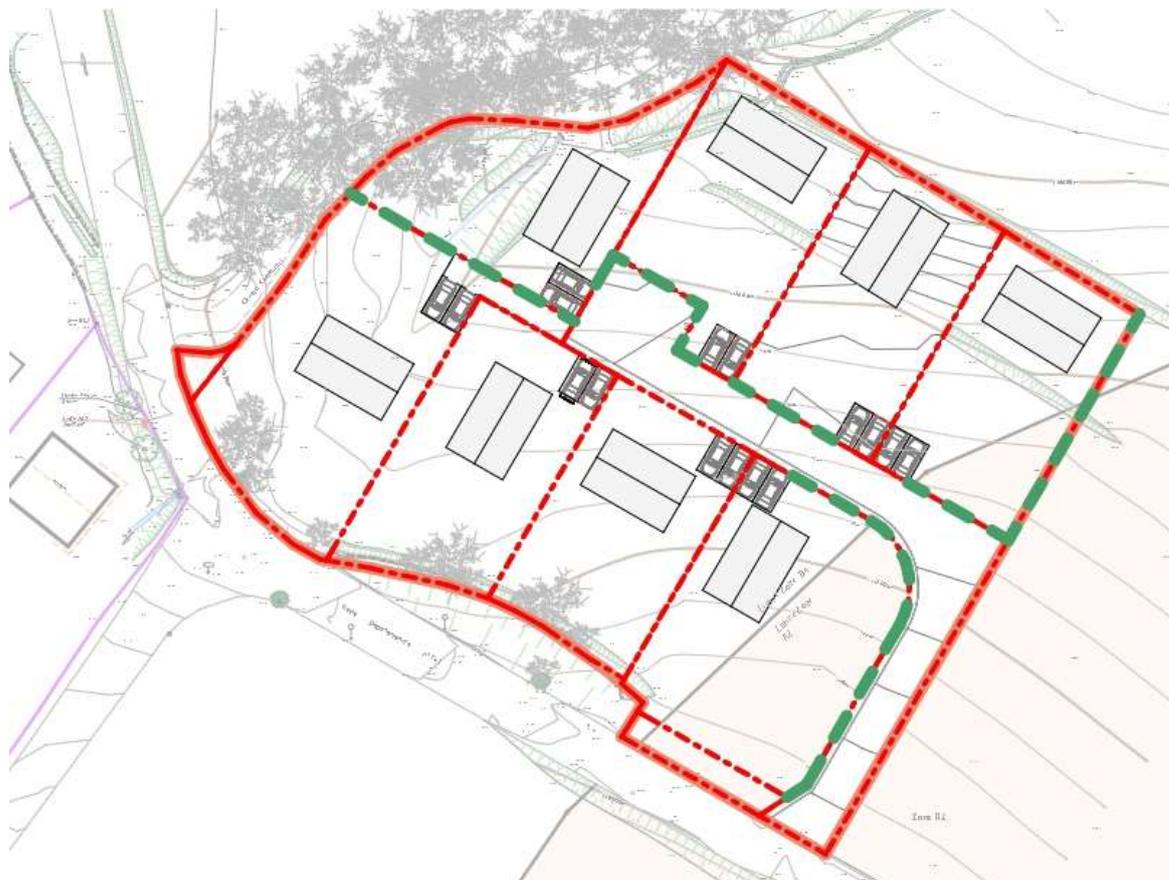
La hauteur totale des clôtures sur les voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1,60 m.

Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

Des restanques pourront être aménagées sans dépasser 80cm de haut et devront être réalisées en pierres sèches selon le modèle vernaculaire – tout autre mode d'exécution devra être végétalisé à outrance pour rendre invisible le soubassement créé.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.



Quel que soit le type de clôtures utilisées pour les limites de lots représentées en vert sur le schéma ci-dessus, celles-ci devront être doublées d'une haie champêtre définie comme ceci :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

F – ELEMENTS TECHNIQUES

1) Antennes et paraboles

Les antennes de télévision et paraboles seront positionnées de façon à être invisibles depuis les principales voies de circulation.

2) Boîtes aux lettres et coffrets électriques

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades de la construction lorsque celle-ci est en bordure de voie ou accessible depuis la voie.

Ils devront être intégrés dans un petit muret technique n'excédant pas 1,30 mètre de haut (intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails)

3) Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bien venue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture. Les toitures seront alors obligatoirement de ton foncé.

4) Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Deux places de stationnement ouvertes sur l'espace public seront imposées sur chacun des lots (cf. PA4. Plan de composition d'ensemble du projet).

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales et variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées. Les essences du type thuyas, laurier cerise, sapin bleu, épicéa et autres arbres de haies importés sont proscrites.

Les jardins seront plantés d'espèces endémiques pour tous les arbres et arbustes. Le caractère local est à privilégier.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région. Le mur végétal uniforme de type thuyas, laurier cerise, sapin bleu, épicéa et autres arbres de haies importés est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des rideaux de végétation champêtre doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ANNEXE 1 TABLEAU DE SURFACE DES LOTS

N°	SURFACE DU LOT	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM
Lot 1	555m ²	300m ²
Lot 2	556m ²	300m ²

Lot 3	583m ²	300m ²
Lot 4	571m ²	300m ²
Lot 5	787m ²	300m ²
Lot 6	558m ²	300m ²
Lot 7	605m ²	300m ²
Lot 8	812m ²	300m ²
TOTAL	5027m²	2400m²