

DÉPARTEMENT DE LA LOZÈRE


COMMUNE DE BRENOUX



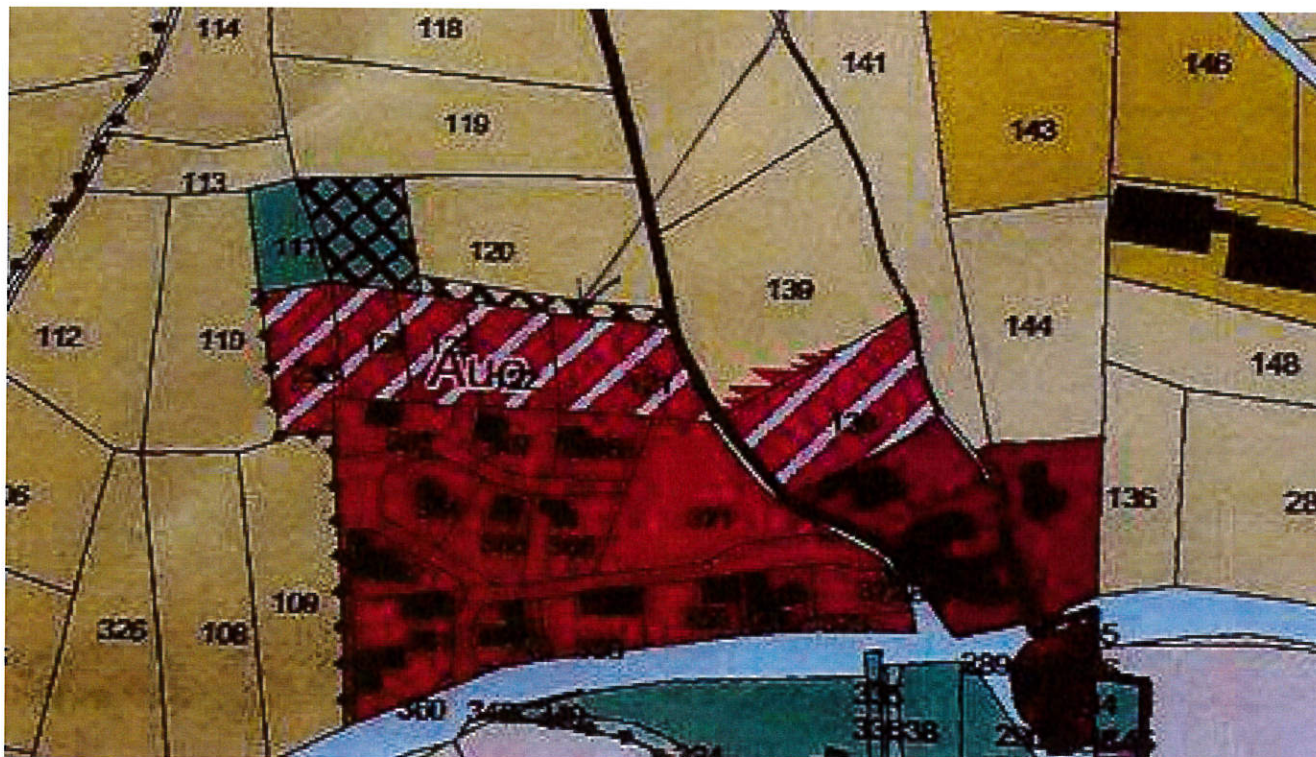
Extension du lotissement communal « Le Champ du Four »

Permis d'Aménager

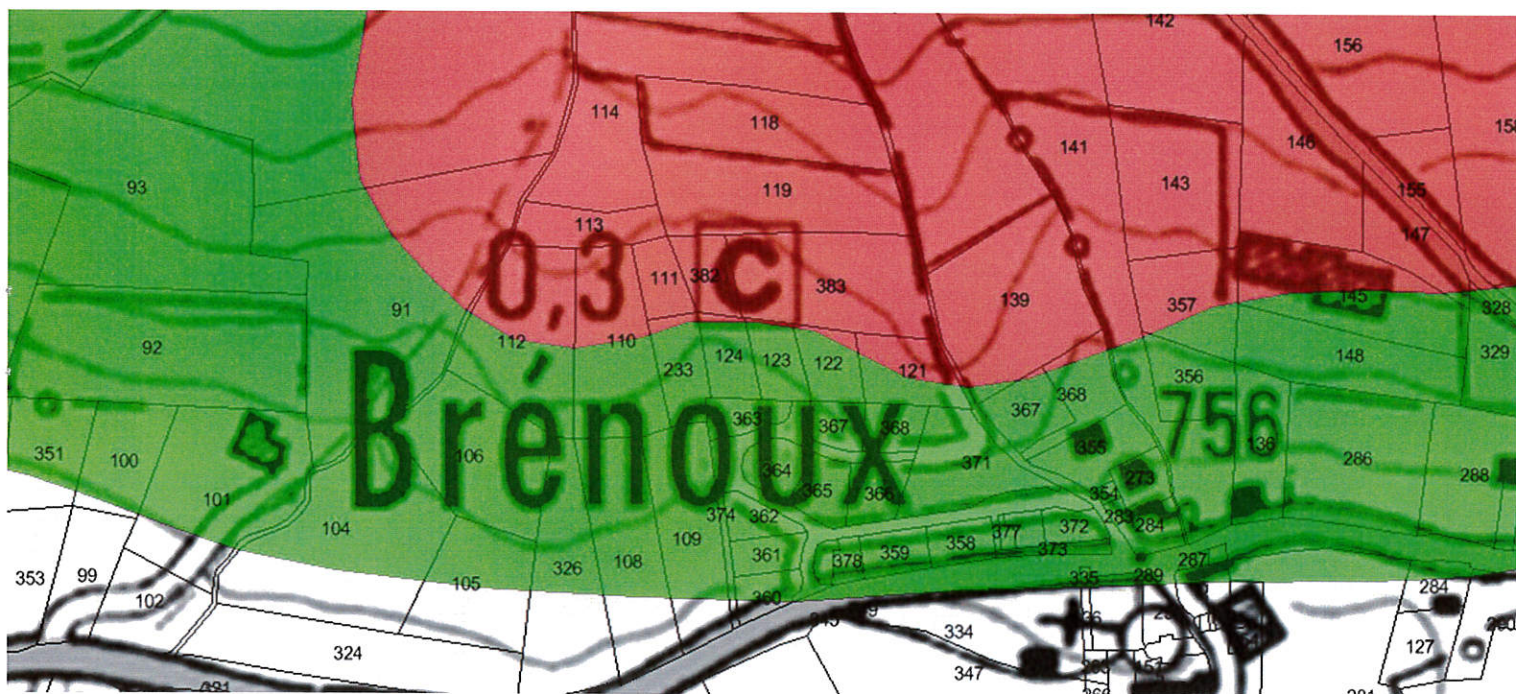
PA10 –RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

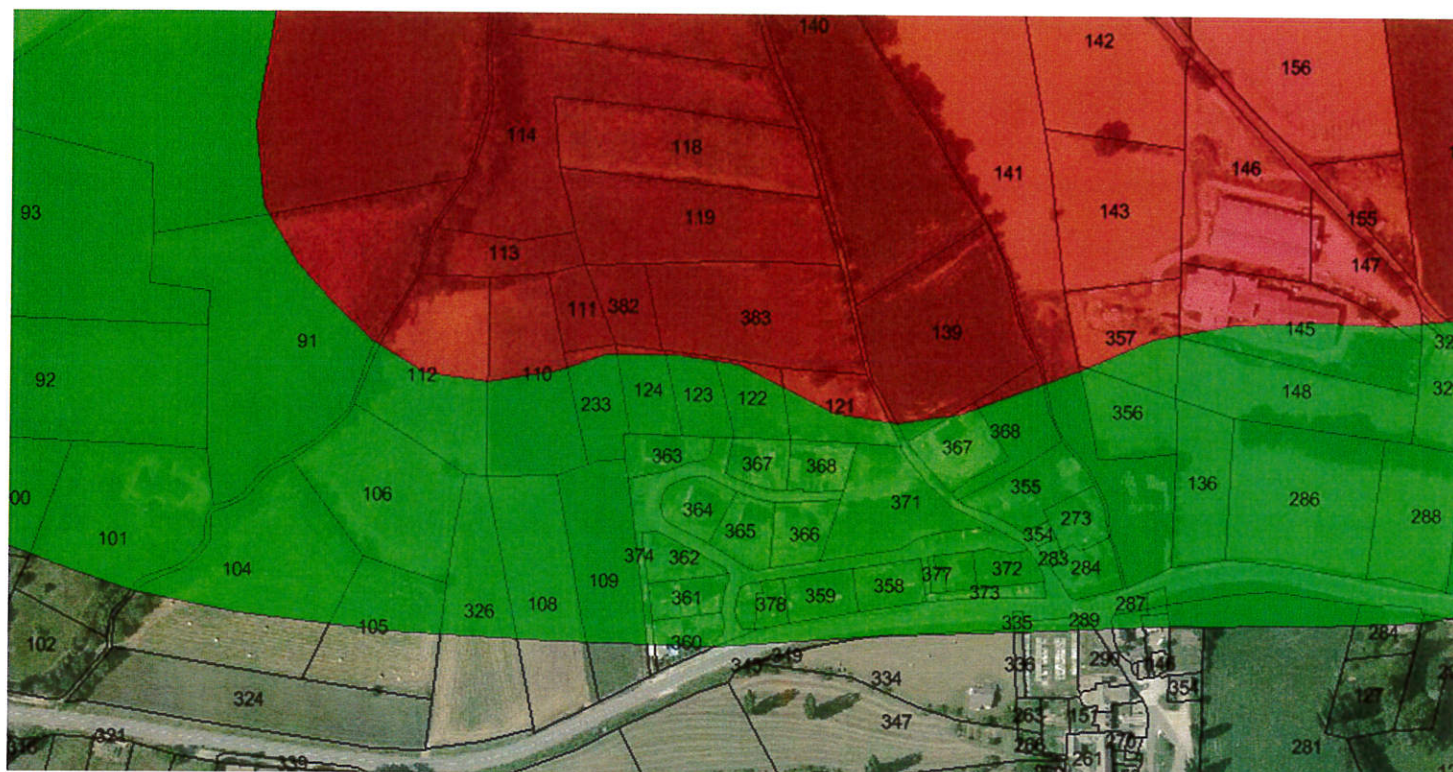
	COMMUNE DE BRENOUX Maître d'Ouvrage	Mairie Le village 48000 BRENOUX	Tél : 04.66.48.06.34 <i>e-mail : mairie.brenoux@wanadoo.fr</i>
	Cabinet MÉGRET Géomètres-Experts associés Bureau d'études	20, allée des Soupirs 48000 MENDE	Tél : 04.66.49.22.83 <i>e-mail : contact@cabinetmegret.fr</i>

- Le règlement du présent lotissement sera conforme au règlement de la zone **Auo** présenté en annexe 1



- Le secteur du lotissement est soumis des instabilités de sol (voir images ci-après). Les zones en rouge sont inconstructibles pour des habitations et les zones en verte sont constructible mais il est conseillé de faire réaliser par les futurs acquéreurs une étude géotechnique pour le dimensionnement des fondations des futures maisons.





- Les futurs acquéreurs devront se conformer aux recommandations architecturales imposées dans le cadre de la création du 1^{er} lotissement (voir annexe 2)

ANNEXES

Annexe 1 : Règlement du PLU concernant la zone Auo

**Annexe 2 : recommandations architecturales du 1^{er}
lotissement**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Au0

CARACTERE DE LA ZONE Au0

La zone Au0 a vocation, tout comme la zone Ub, à recevoir des habitations individuelles ou collectives, des fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces), ainsi que des activités compatibles avec son caractère résidentiel.

Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Une attention particulière devra être portée aux accès, à la protection de l'environnement et des vues ainsi qu'au fonctionnement interne des zones conformément aux orientations d'aménagement et le règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

ARTICLE Au0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravaning,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux.

ARTICLE Au0 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions et sous réserve du respect des principes définis dans les orientations d'aménagement :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires à la commodité des habitants et liées à la fonction de service de la zone (laverie, boulangerie, droguerie, etc.) ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- la réalisation d'aires de stationnement sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantations, etc.), elles s'intègrent bien dans le paysage,
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Auo 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de dimensions et de caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adaptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

La création d'accès privatifs sera interdite sur la voie principale et notamment la RD41 s'il existe une possibilité de desserte sur une voie latérale.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

Afin de lutter contre les risques d'incendie, la desserte des constructions devra être réalisée par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée revêtue d'une largeur minimale de 3 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum
- Une pente maximum de 15%
- Si une voie est en impasse et que sa longueur est supérieure à 30 mètres, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement.

Pour chaque création ou modification d'accès, l'avis du gestionnaire de la voirie pourra être requis.

ARTICLE Auo 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les réseaux d'assainissement collectif étant en périphérie des zones AUO, toute construction à usage d'habitation sera raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux de toiture devront être récoltées dans le réseau. Les aménagements nécessaires devront être réalisés afin de garantir l'écoulement dans les collecteurs.

4.3 - Electricité – Téléphone

Pour toutes les constructions neuves, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis de préférence en souterrain. Sinon, l'installation devra être la plus discrète possible, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

4.4 – Défense extérieure contre l'incendie :

Pour toute construction la défense extérieure contre l'incendie devra être assurée soit par des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m³/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables, soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserve d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m³ selon l'importance du risque encouru ou des points d'aspiration normalisés.

ARTICLE Auo 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Recul

Hors agglomération, le long des Routes départementales et des voies de grandes circulations, les constructions doivent s'implanter à une distance mesurée à partir de l'axe de la voie au moins égale à 20,00 mètres pour les constructions destinées à l'habitation, 15 mètres pour les autres constructions.

Pour la section « agglomération » et le long des autres voies existantes, à modifier ou à créer, l'implantation des constructions est laissée libre. Dans le cas d'implantation à l'alignement, il sera exigé un recul d'au moins 5,00 mètres pour les entrées de garage. Cet espace pourra être utilisé comme stationnement non clos.

6.2 – Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE Auo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Non réglementé.

ARTICLE Auo 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface de la parcelle.

L'implantation des constructions devront suivre les principes énoncés dans les orientations d'aménagement élaborées pour chaque secteur, à savoir :

Secteur de Venède ouest: l'ouverture à l'urbanisation se limitera à la partie haute de ce paysage ouvert, juste en contrebas de l'exploitation artisanale et des maisons relativement récentes.

Les constructions seront de préférence orientées sud sud-est selon la pente du terrain et resteront proches de la voie de desserte afin de laisser du terrain en fond de parcelle pour les jardins et plantations.

Secteur de Venède est : Les constructions resteront proches de la voie de desserte afin de laisser du terrain en fond de parcelle pour les jardins et plantations et afin de respecter les distances sanitaires liées aux installations agricoles.

Secteur Brenoux : Les maisons seront de préférence orientées vers le sud, selon la pente du terrain et afin de rester en cohérence avec le lotissement existant.

Les constructions resteront proches de la voie de desserte afin de laisser du terrain en fond de parcelle pour les jardins et plantations.

Secteur de Langlade : Les constructions resteront proches de la voie de desserte, sur la partie la plus plate du terrain. Les jardins seront de préférence au nord, en aval de la zone, afin de préserver les espaces ouverts de prairie qui s'étendent au-delà de la zone.

ARTICLE Auo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'épave du toit de la construction. La mesure de la hauteur maximale autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade. Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'épaves des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne pourra excéder 5 mètres (R+Combles)

ARTICLE Auo 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

a) Toitures

Les toitures doivent être de forme simple à deux versants symétriques, avec faîtage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie, en tous cas toujours dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes seront comprises entre 60 et 80%.

Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faîtage variant d'un immeuble à l'autre. Il est souhaitable, à l'occasion d'une surélévation d'immeuble, de conserver ce décalage et de ne pas aligner les égouts.

Exception pourra être faite à cette règle dans les cas suivants:

- en appentis, à une pente, pour les annexes et les petits volumes souvent accolés à un immeuble plus important,
- pour les bâtiments de facture contemporaine, présentant une volumétrie ou un vocabulaire contemporain, ou n'utilisant ni volumétrie classique, ni toiture traditionnelle.

Les pannes et les chevrons ne seront jamais apparents et les débords en pignons sont limités à 15 cm. Les accidents de toiture, autres que les lucarnes, seront évités.

Couvertures

Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux traditionnels que sont la lauze de schiste et l'ardoise épaisse. Les matériaux de type bardeau de bois pourront être tolérés. Des matériaux de type zinc ou cuivre pourront être acceptés.

Fenêtres de toits

Elles devront être de petites dimensions de préférence, d'un modèle encastré.

Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

b) Façades

Percements

De façon générale, les pleins dominant sur les vides. Les encadrements peuvent être marqués.

c) Menuiseries

Les volets roulants peuvent être autorisés sous certaines conditions :

- les caissons de volets roulants devront être totalement intégrés

d) Encastrement des coffrets

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

e) Textures et couleurs

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (blanc, jaune, bleu, cyan, rouge, orange, brique...) ou vive (violet, rose, ...) ne peut être envisagée.

Pour les fenêtres et les volets, les teintes devront de préférence être choisies dans des tons gris pastels colorés (gris bleu, gris vert, gris beige).

Les éléments de type volets, encadrements, menuiseries, ferronneries devront être en cohérence.

Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

Une palette des coloris admissibles sur la commune est disponible en mairie (enduits de façade, menuiseries).

ARTICLE Auo 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité technique.

De ce fait, des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après devront être réalisées :

- Habitat individuel : 1 place par logement et 2 places pour tous les logements dont la SHON est supérieur à 75 m²
- Habitat locatif aidé : 1 place par logement

ARTICLE Auo 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant. Leurs emplacements sur la parcelle devront respecter les orientations d'aménagement définies pour chaque secteur afin de sauvegarder les paysages ouverts, les cônes de vues mais également dans certains cas, respecter les périmètres sanitaires liés aux installations agricoles.

Les plantations réalisées seront d'essence locale. Leur choix et modes d'implantations seront adaptés à la végétation locale et au paysage environnant.

Les murets et murs de clôture existants doivent être maintenus dans la mesure du possible ou reconstitués s'ils présentent un intérêt ou participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Les espaces boisés classés devront être conservés ou créés conformément aux orientations d'aménagement définies pour chaque secteur.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Auo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

LES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Implantation et orientation

L'implantation des bâtiments pourra être pensée en habitat semi-groupé entre deux parcelles mitoyennes. L'habitat jumelé ou fortement resserré est à l'échelle des villages traditionnels. L'implantation sera choisie de façon à limiter les terrassements en déblais ou en remblais. Des niveaux décalés permettront une meilleure adaptation dans les terrains en pente.

~~Prescription en matière d'implantation du bâti pour chaque lot, faitage imposé (voir plan de composition du lotissement en annexe).~~

~~Lots résidentiels : Les zones d'implantation préférentielle sont à respecter~~

- ~~• Lot n°1 : façade nord accolée à l'angle rue / venelle. Possibilité de faitage en « L ».~~
- ~~• Lot n°2 : façade nord accolée à la rue. Bâtiment parallèle aux courbes de niveau. Possibilité de faitage en « L ».~~
- ~~• Lot n°3 : pignon ou façade ouest accolé à la haie. Possibilité de faitage en « L ».~~
- ~~• Lot n°4 : un angle au moins du bâtiment sera accolé à la rue, ou tout au moins en haut de talus (soit à 1.50 mètres maximum du bord de la voie). Bâtiment parallèle aux courbes de niveau.~~
- ~~• Lot n°5 : pignon ouest accolé à la haie. Possibilité de faitage en « L ».~~
- ~~• Lot n°6 : façade nord accolée à la haie. Possibilité de faitage en « L ». Façade principale orientée sud.~~
- ~~• Lot n°7 : Façade principale orientée sud-ouest. Accès par la voie principale au sud. Possibilité de faitage en « L ».~~
- ~~• Lot n°8 : façade principale orientée sud-ouest. Accès par la voie principale au nord.~~
- ~~• Lot n°9 : une partie de la façade nord sera accolée à la rue, ou en recul de 2.50 mètres de celle-ci, cet espace non clos étant réservé au stationnement sur la parcelle. Façade principale orientée sud. Possibilité de faitage en « L ». La construction ne peut avoir qu'un étage au dessus du niveau de la rue : maison à niveau avec accès à l'étage~~
- ~~• Lot n°10 : façade ouest accolée. Façade principale orientée sud ou sud-sud-ouest. Possibilité de faitage en « L ».~~
- ~~• Lot n°11 : façade ouest accolée à la limite parcellaire. Façade principale orientée ouest. Possibilité de faitage en « L ».~~

~~Lots HLM : Les zones d'implantation préférentielle sont à respecter~~

- ~~• Lot n°1 : implantation des bâtiment sur le nord de la parcelle, une façade au moins de l'un des bâtiment accolée à la rue ou en pied de talus. Possibilité de faitage en « L ».~~
- ~~• Lot n°2 : implantation des bâtiment sur le nord de la parcelle, une façade au moins de l'un des bâtiment accolée à la rue ou en pied de talus. Possibilité de faitage en « L ».~~

Les volumes

Les bâtiments annexes (à savoir garages, appentis) ainsi que toute forme évolutive du corps de maison devront être directement rattachés au bâtiment principal et se réaliser dans le souci d'une composition d'ensemble, en tenant compte de l'homogénéité des matériaux et de la continuité harmonieuse des volumes. Les agrandissements peuvent se faire en allongeant le bâtiment de base, en l'élargissant ou en y accolant un bâtiment annexe.

Il est à noter qu'une construction aux façades peu percées se prêtera mieux aux transformations futures.

(cf. dessins en annexe)

Les toitures et couvertures

Les toitures seront à double pente, comprise entre 60 et 80%, ou sur pente en carène de bateau renversé (dite « à la Philibert Delorme »). Les matériaux utilisés seront la lauze, le bardeau de bois, l'ardoise épaisse grise, ou la tuile mécanique teintée grise taillée en écaille, qu'il s'agisse de bâtiments principaux (habitation ou autres) ou d'annexes. Dans un souci d'unité et si plusieurs bâtiments doivent être édifiés sur un même lot, les matériaux de couverture utilisés pour chacun d'eux seront identiques. Croupes et accidents de toitures seront évités pour revenir à des formes simples de toit.

Matériaux autorisés : Lauzes de schistes,
ardoises épaisses, taille en écaille,
bardeaux de bois (châtaignier, red cedar, mélèze, robinier),
Zinc pré patiné (pour des bâtiments annexes).
Tuile mécanique, teinte grise, taille en écaille.

Le bardeau de bois sera préféré à tout autre matériau de couverture

Matériaux proscrits : Autres tuiles mécaniques,
tuile de ciments / béton (type tuilauze, bradstone),
bac acier,
éternits,
bardeau d'asphalte,

(cf. dessins en annexe)

Les ouvertures et percements

Les fenêtres reprendront les caractéristiques traditionnelles, plus hautes que larges, à deux vantaux et volets pleins. Les volets simples ou persiennes sont préférables aux volets à barres ou à lames croisées. Les volets battants seront en bois, pleins, selon modèles lozériens. Les écharpes sont proscrites, ainsi que les volets en aluminium et PVC. Les caissons de volets roulants doivent être prévus à l'intérieur du bâtiment.

Les couleurs en menuiserie seront de tons sombres (bleu nuit, gris anthracite, chocolats, orangés sombres, ocres sombres, terre de sienne), pastels (vert d'eau, orangés clairs, ocres clairs) ou en tons tranchants et très colorés (vert Véronèse, vermillon, bleu turc)

Matériaux autorisés : Bois : chêne, châtaignier, robinier faux acacia, pin...
Aluminium laqué, coloré ou bronze, ou vieilli stabilisé pour des fenêtres
« grand jour » ou des baies
PVC coloré

Matériaux proscrits : les ferronneries de type hispanisant trop complexe, aux formes galbées.

Les menuiseries blanches sont déconseillées, y compris l'aluminium et le PVC.

Les lucarnes

Les lucarnes seront étroites, ordonnancées sur les percements des étages inférieurs. Elles seront préférées aux velux. La lucarne caussenarde n'est pas souhaitée.

Les façades

Les enduits à ciment sont proscrits.

Les enduits PAE sont autorisés, des sables non tamisés et des pigments colorés (teintes grises, blondes, ocres à rouge) peuvent y être ajoutés pour donner un aspect plus hétérogène. Les finitions seront : gratté, projeté ou taloché fin. L'enduit écrasé est proscrit.

Prescriptions en matière de bardages :

Utilisé pour bâtiments annexes. Bardages bois pouvant être alliés à d'autres matériaux : parement pierre, enduits etc.

Outre l'ossature bois pour quelque bâtiment que ce soit, le revêtement en bois peut être utilisé dans le lotissement. Il ne doit pas cependant aboutir à la création d'une architecture étrangère à la région de type « chalet ou maison de montagne ».

En ce sens, le bardage bois peut se présenter sous forme de clins verticaux ou horizontaux ou de panneaux. Il est souhaitable que ce matériau ne soit pas exclusivement utilisé pour les façades mais se marie harmonieusement avec les matériaux locaux (pierre et enduit) ou contemporains (béton, verre).

Il est également souhaitable qu'il ne fasse pas l'objet d'un traitement de type ébénisterie (lasure ou vernis) mais qu'il soit laissé au naturel (red cedar ou mélèze) ou peint dans des tons neutres (voir coloris de façades).

Les cheminées

Les cheminées auront une section minimale de 0,60 x 0,80 m, près du faîtage et réalisées selon les formes des cheminées traditionnelles. Elles seront enduites dans le même ton que la teinte de la construction.

Les murs de clôtures

L'enceinte de la parcelle est laissée à l'acquéreur.

Les murs en bordure de voie publique seront réalisés en pierres, construits selon une mise en œuvre traditionnelle, à joints serrés, à assise incertaine. Les pierres seront calcaire, de dimensions inégales, et de couleur locale. Les couronnements, têtes de murs et chaînes d'angle seront réalisés avec de grosses pierres. Une simple pierre de couronnement terminera l'ouvrage. Il sera nécessaire d'avoir une uniformité d'aspect des hauteurs de mur et d'aspect des clôtures sur l'ensemble du lotissement, notamment en bordure des voies.

~~En bordure de la Route Départementale, les murs de clôture seront au niveau du terrain naturel.~~

Les autres murs d'enceinte seront de 0,60 m de hauteur maximum, pour 0.40 m de largeur en moyenne

Le dessus de la clôture suivra la pente du terrain ; les éléments d'accompagnement (éclairage, boîte aux lettres, armoires EDF...) seront inclus dans la maçonnerie.

Matériaux autorisés : Bois, ferronnerie ou grillage, associés à la pierre en palissade ou en dossier.

Pierre sèche : moellon de calcaire taillé, bords éclatés non sciés : 0.10 / 0.15 / 0.20, de couleur locale.

Matériaux proscrits : Les pierres calcaires restant blanches, PVC et aluminium en simili barrière de clôture appareillages fantaisistes

éléments préfabriqués.

Les joints apparents et les rejointoiements de ciment sont proscrits.

Le Service Départemental de l'Architecture accompagnera la mise en œuvre des murs de clôture et veillera à leur aspect, homogène sur l'emprise du lotissement.

(cf. dessins en annexe)

Les haies de clôture

On préférera des haies de clôture naturelles, avec des espèces d'arbres et d'arbustes locaux. La haie mono spécifique et de résineux, type thuyas ou cyprès, est proscrite pour les haies donnant sur voie publique.

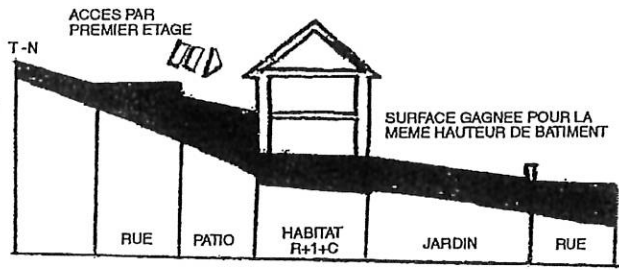
(cf. dessins en annexe)

Les accès privatifs

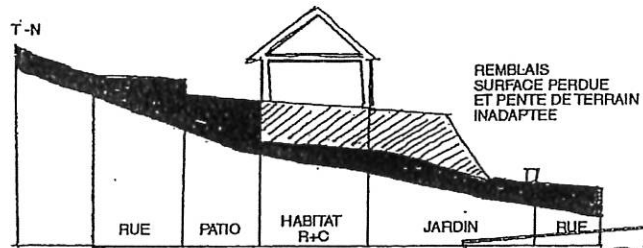
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Deux places par logement seront comprises au sein de chaque parcelle, dont un en dehors de la clôture. Cet espace, non clos, reste propriété de l'acquéreur.

Plan de Lotissement de Brenoux
 Commune de Brenoux, 48000
Phase d'Avant Projet Définitif
 Recommandations architecturales et Paysagères

IMPLANTATION DU BATI



1) PREFERER: bâtiment intégré à la pente

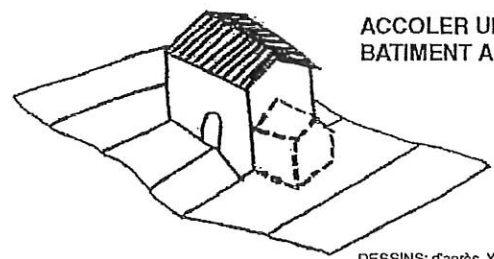
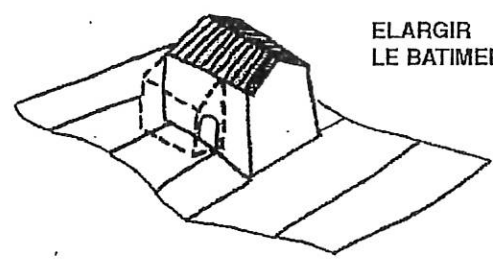
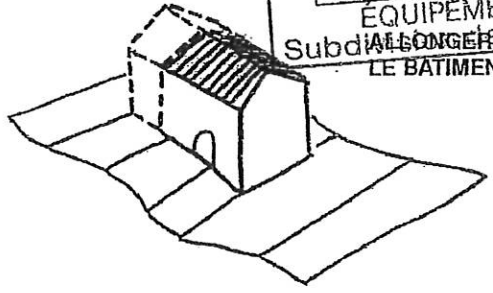


2) EVITER: la maison sur butte

DESSINS: d'après Y Garrigues



LES FORMES ET LES VOLUMETRIES



ELARGIR LE BATIMENT

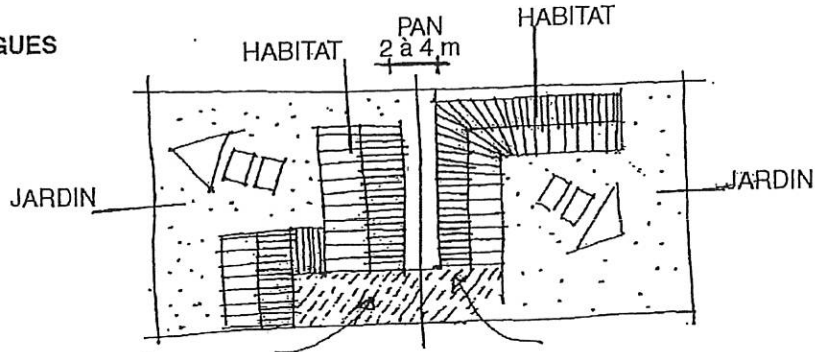
ACCOLER UN BATIMENT ANNEXE

DESSINS: d'après Y Garrigues

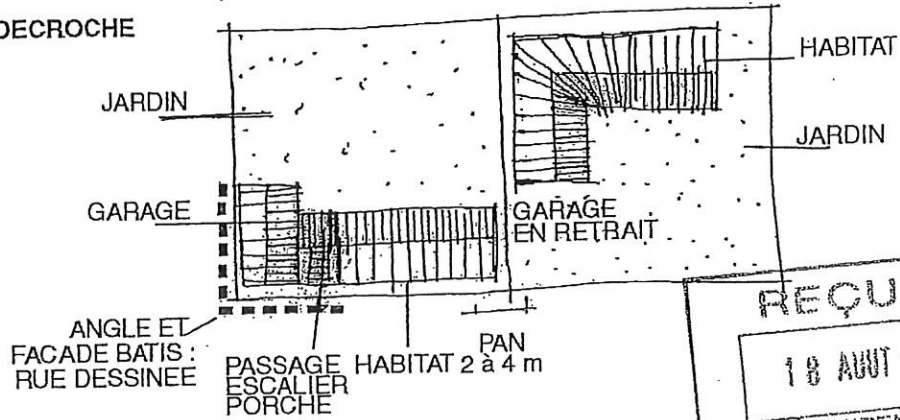
Plan de Lotissement de Brenoux
 Commune de Brenoux, 48000
Phase d'Avant Projet Définitif
 Recommandations architecturales et Paysagères

**L'IMPLANTATION DU BATI:
 EXEMPLE D'HABITAT JUMELE OU SEMI-GROUPE**

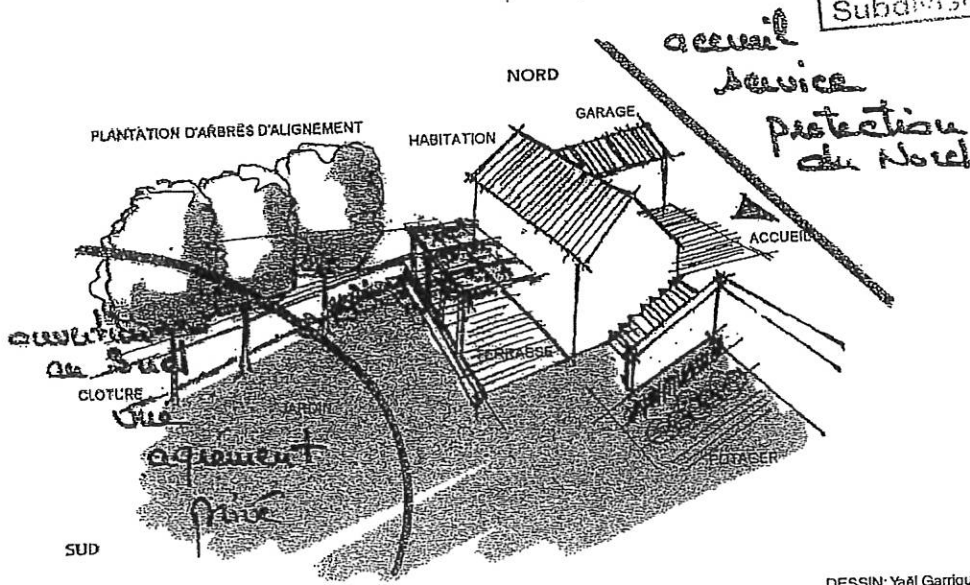
1- FACADES CONTIGUES



2- FACADES EN DECROCHE



REÇU:
 18 AOUT 2003
 EQUIPEMENT
 Subdivision de MENDE

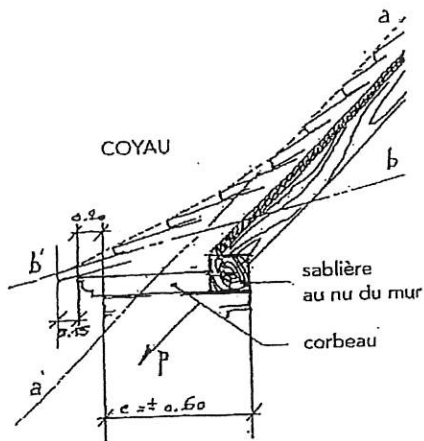


DESSIN: Yaël Garrigues

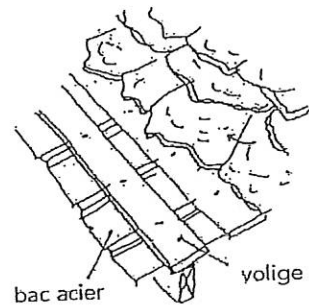
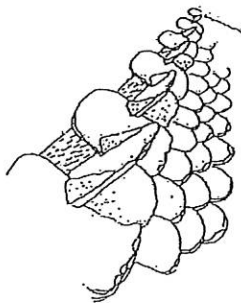
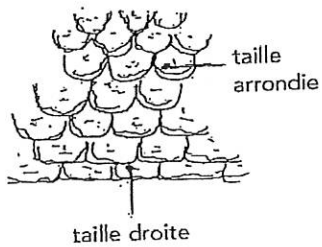
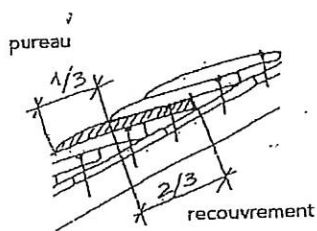
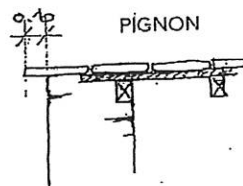
DESSINS: Y Garrigues

Plan de Lotissement de Brenoux
 Commune de Brenoux, 48000
Phase d'Avant Projet Définitif
 Recommandations architecturales et Paysagères

TOITURES ET COUVERTURES



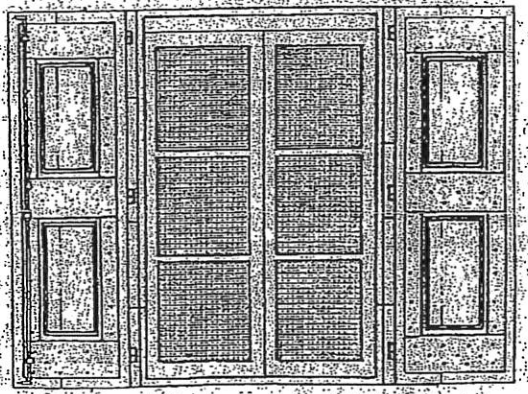
REÇU LE:
18 AOUT 2003
 ÉQUIPEMENT
 Subdivision de MENDE



DESSINS: Y Garrigues

Plan de Lotissement de Brenoux
Commune de Brenoux, 48000
Phase d'Avant Projet Définitif
Recommandations architecturales et Paysagères

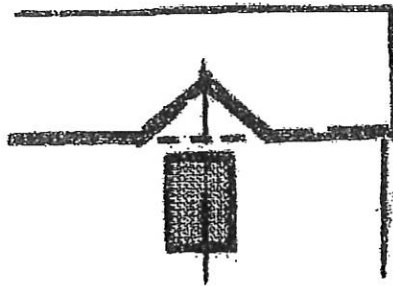
LES OUVERTURES



La fenêtre traditionnelle plus haute que large, à deux vantaux et volets pleins

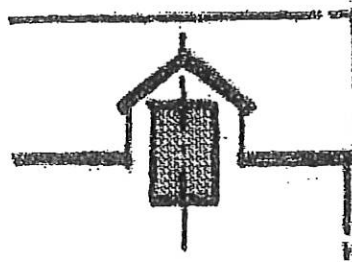
LES PERCEMENTS EN TOITURE: LA LUCARNE

EVITER
la fenêtre en deça de la lucarne de grenier



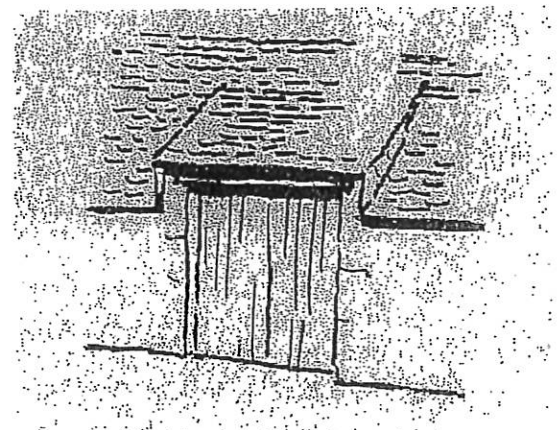
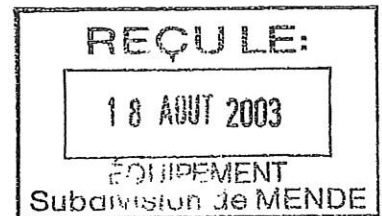
CAUSSES

PREFERER
la fenêtre incluse aux deux-tiers de la lucarne de grenier



VALLÉES

PREFERER
la fenêtre incluse dans un "chien assis"



Un détail de qualité, l'accident de toiture: la toiture se relève "en chapeau" pour permettre une ouverture de hauteur suffisante.

DESSINS: Y Garrigues

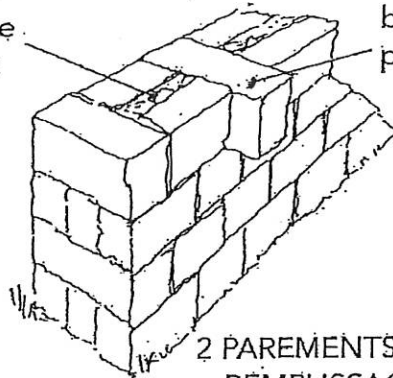
Plan de Lotissement de Brenoux
 Commune de Brenoux, 48000
Phase d'Avant Projet Définitif
 Recommandations architecturales et Paysagères

CLOTURES ET ACCES PRIVATIFS

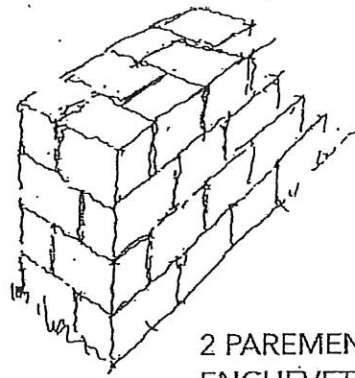
Le mur bahut

Remplissage
tout venant

boutisse
parpaigne

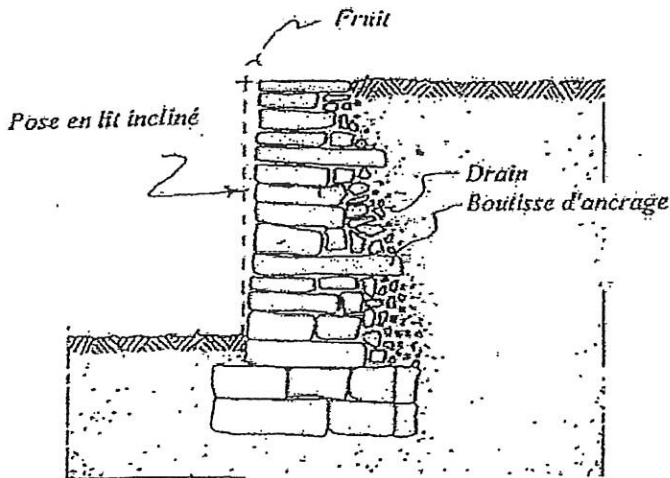


2 PAREMENTS
+ REMPLISSAGE

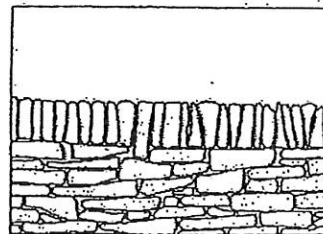


2 PAREMENTS
ENCHEVETRÉS

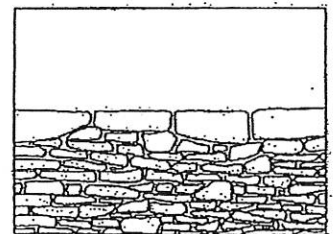
Le mur de soutènement



Couronnements traditionnels



Faîtage en délit

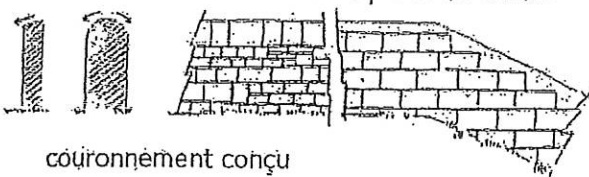


Faîtage chargé



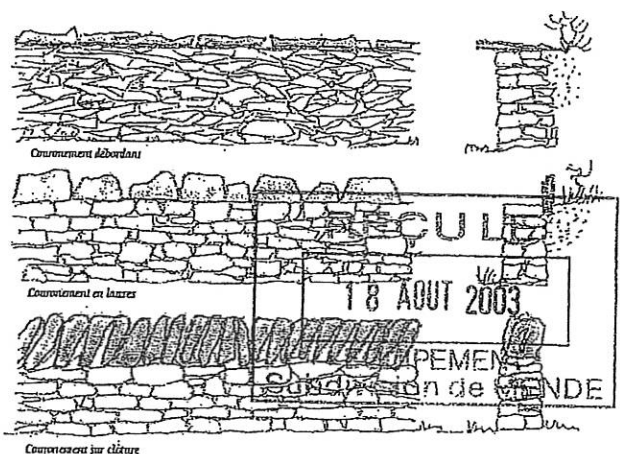
Faîtage en lauze

Le dessus de la clôture
suit la pente du terrain



couronnement conçu
pour évacuer l'eau de pluie

DESSINS: Y Garrigues

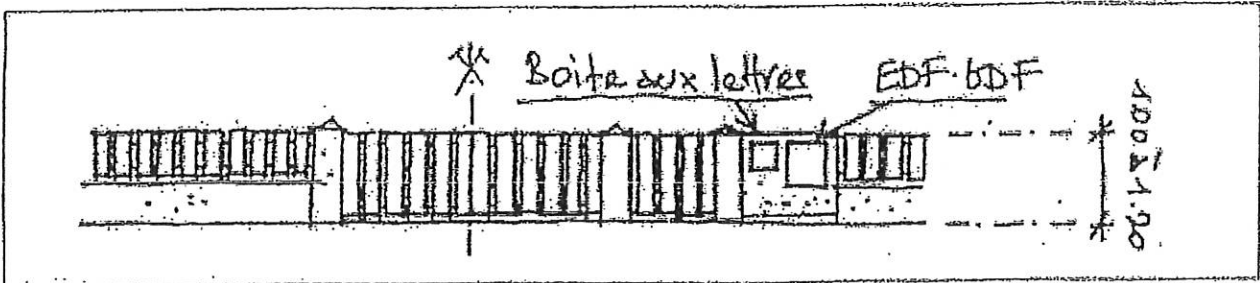


REVUE PNC:
restauration des murs de soutènement de terrasses

Plan de Lotissement de Brenoux
 Commune de Brenoux, 48000
Phase d'Avant Projet Définitif
 Recommandations architecturales et Paysagères

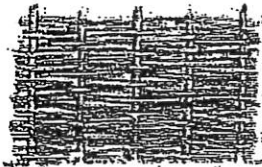
LES PORTAILS

Mur bahut parpaing enduit, et (palissade bois et PVC (plastiqué))

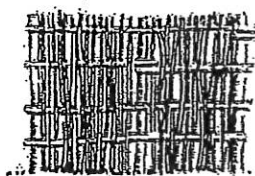


DESSINS: Y Garrigues

LES CLOTURES DE CONFORTEMENT



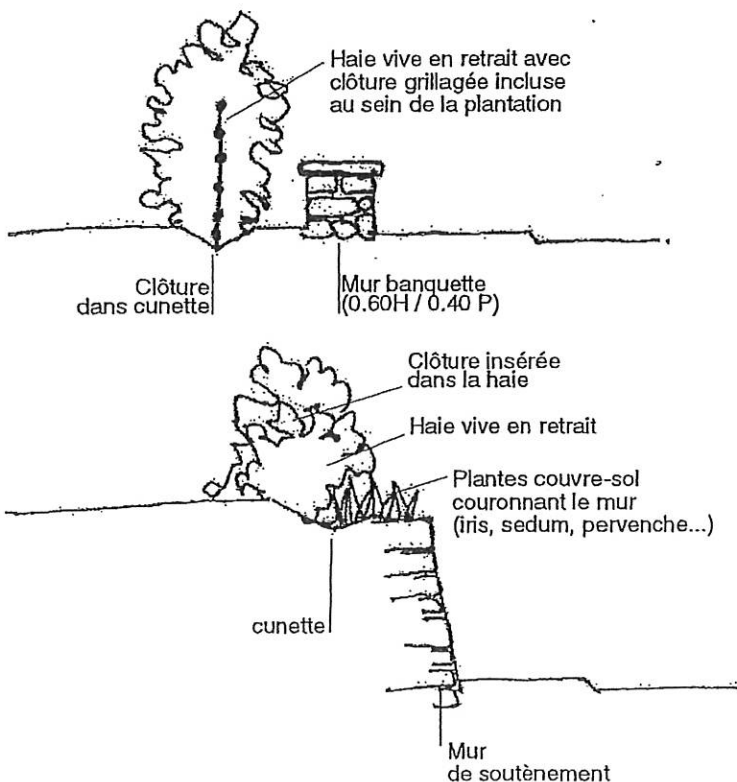
Plessis à clayonnage horizontal



à clayonnage vertical

LES TECHNIQUES DE PLANTATION EN CLÔTURE

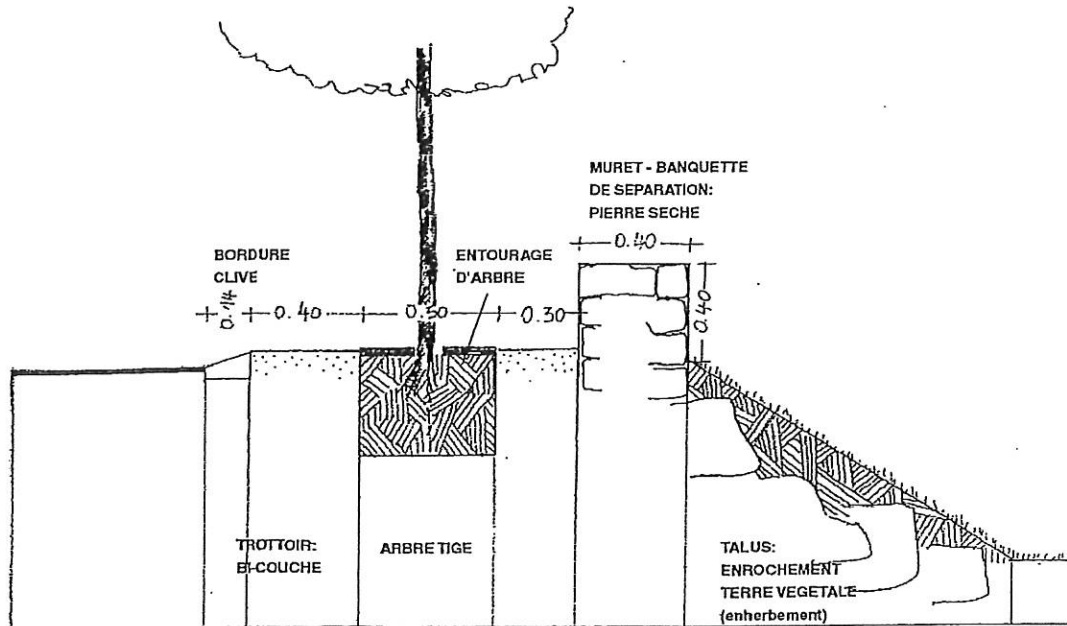
DETAIL DE PLANTATION



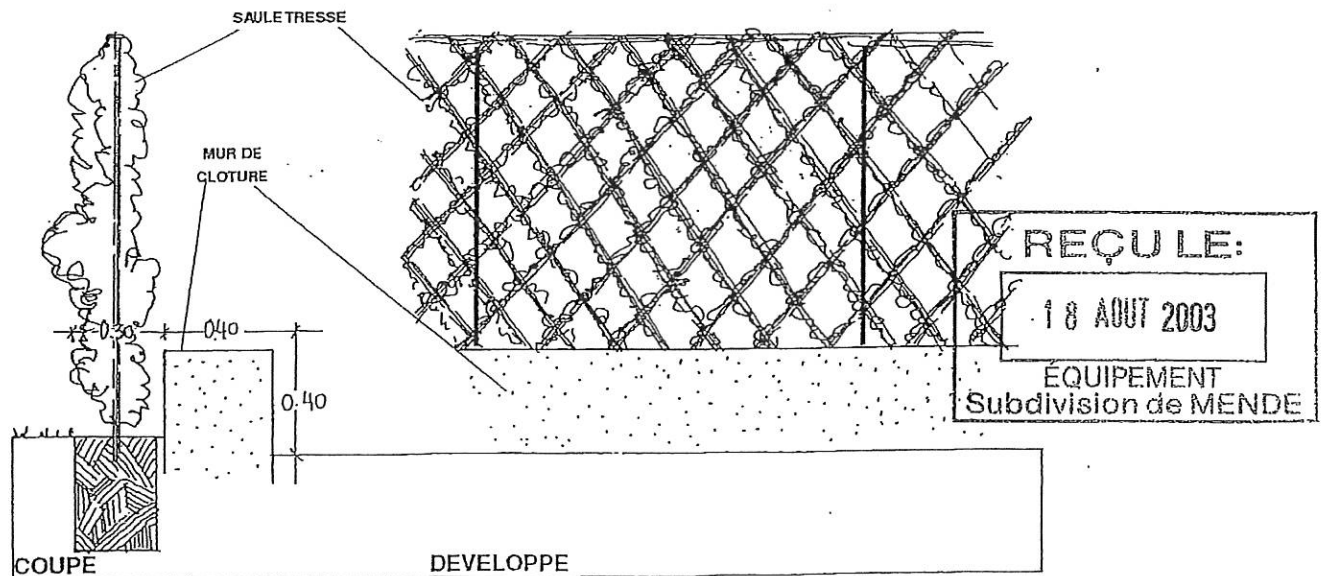
REÇU LE:
18 AOUT 2003
 ÉQUIPEMENT
 Subdivision de MENDE

Plan de Lotissement de Brenoux
 Commune de Brenoux, 48000
Phase d'Avant Projet Définitif
 Recommandations architecturales et Paysagères

**LES FRANGES DU LOTISSEMENT:
 COUPE DETAIL SUR MUR-BANQUETTE.**



COUPE SCHEMATIQUE SUR MUR - BANQUETTE COTE RUE
 échelle 1 / 40 °

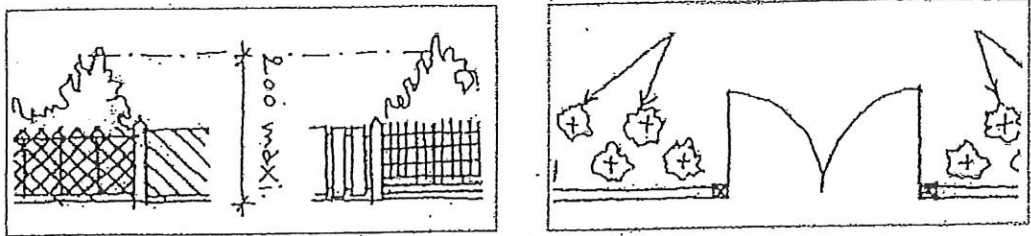


EXEMPLE DE HAIE DE CLÔTURE
 échelle 1 / 40 °

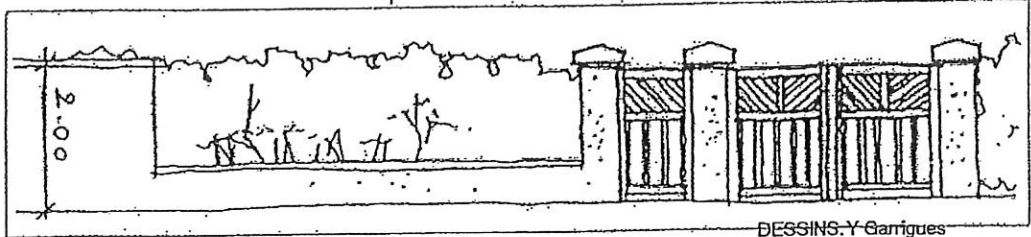
Plan de Lotissement de Brenoux
 Commune de Brenoux, 48000
Phase d'Avant Projet Définitif
 Recommandations architecturales et Paysagères

LES PORTAILS

Haie sur treillage bois métal, etc... Alternance d'arbustes caducs et persistants



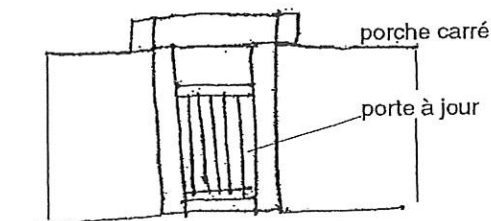
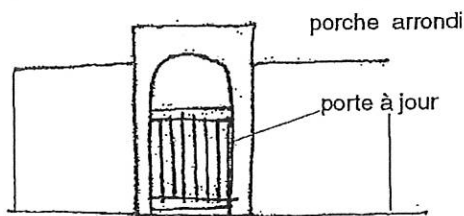
Composite : mur bahut, haie vive



LES PORTAILS A DOUBLE VANTEAUX



LES PORTILLONS



REÇU LE:
 18 AOUT 2003
 EQUIPEMENT
 Subdivision de MENDE