

**Maître d'Ouvrage  
VILLE DE CERCY-LA-TOUR  
Place Aligre  
58340 CERCY-LA-TOUR**

**PROJET D'AMENAGEMENT  
D'UN LOTISSEMENT SUR  
UN TERRAIN COMMUNAL  
58340 CERCY-LA-TOUR**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

# **SOMMAIRE**

## **1. INTRODUCTION**

## **2. PRÉSENTATION DU SITE**

## **3. PRÉSENTATION DU PROJET**

## **4. RÉGLEMENTATION**

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**
- **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
- **BÂTIMENTS ANNEXES - PISCINES**
- **CLÔTURES, PORTAILS, HAIES**
- **PLANTATIONS**
- **CONSTRUCTIONS INTERDITES**
- **STATIONNEMENT**

## **1. INTRODUCTION**

Les candidats à la construction devront prendre connaissance du Cahier des Charges du lotissement, axé autour du respect de l'environnement et de l'architecture et plus généralement de la philosophie du projet.

Le présent règlement a pour but de définir les obligations afférentes au terrain loti par la Commune de CERCY-LA-TOUR sur son territoire au lieu-dit : « Martigny », telles qu'elles sont définies aux plans de composition et de situation du lotissement ci-annexé.

Le lotisseur et les acquéreurs des parcelles sont respectivement soumis aux conditions particulières ci-après édictées qui, par ailleurs seront imposables non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayant droits, à quelque titre que ce soit.

## **2. PRÉSENTATION DU SITE**

Le site est situé à la sortie de la Commune sur la Route Départementale de Châtillon-en-Bazois.

Il est utile de préciser qu'une réflexion globale et générale de ce site a été développée de façon à aménager une surface de 35 450 m<sup>2</sup> sur les parcelles cadastrées : section B – n° 422 – 423 – 998 et parties de 412 et 1 000.

Le terrain à lotir est aménagé et équipé suivant le programme de travaux, séparé du présent règlement et ci-annexé.

Il sera divisé en 29 lots constructibles, numérotés de 1 à 29 au plan du lotissement annexé au présent règlement pour le bâti, la voirie, les réseaux et les espaces verts.

Les superficies et destinations des lots sont fixées au tableau ci-après :

lot	superficie	lot	superficie
1	1 135.00 m <sup>2</sup>	16	1 517.00 m <sup>2</sup>
2	798.00 m <sup>2</sup>	17	1 216.00 m <sup>2</sup>
3	881.00 m <sup>2</sup>	18	1 047.00 m <sup>2</sup>
4	881.00 m <sup>2</sup>	19	913.00 m <sup>2</sup>
5	878.00 m <sup>2</sup>	20	880.00 m <sup>2</sup>
6	1 193.00 m <sup>2</sup>	21	1 258.00 m <sup>2</sup>
7	1 159.00 m <sup>2</sup>	22	739.00 m <sup>2</sup>
8	1 156.00 m <sup>2</sup>	23	930.00 m <sup>2</sup>
9	1 041.00 m <sup>2</sup>	24	857.00 m <sup>2</sup>
10	1 051.00 m <sup>2</sup>	25	950.00 m <sup>2</sup>
11	848.00 m <sup>2</sup>	26	951.00 m <sup>2</sup>
12	1 058.00 m <sup>2</sup>	27	950.00 m <sup>2</sup>
13	1 033.00 m <sup>2</sup>	28	934.00 m <sup>2</sup>
14	992.00 m <sup>2</sup>	29	699.00 m <sup>2</sup>
15	920.00 m <sup>2</sup>		

## **RACCORDEMENT AUX RESEAUX – EQUIPEMENT ET AMENAGEMENT**

Le programme d'équipement de réseaux et d'aménagement de voirie et d'espaces communs et de plantations, sera exécuté par le lotisseur conformément au programme des travaux.

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'eau et d'assainissement, ainsi que le réseau d'électricité.

Les acquéreurs doivent établir à leurs frais les conduits particuliers desservant leur construction.

Les branchements particuliers, électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrains.

Les égouts seront de type séparatif et privatif. Un branchement sera ensuite effectué depuis ce point par le concessionnaire du service public, à sa charge.

L'entretien des espaces verts en bordure des propriétés sera à la charge de la Commune.

## **REGLEMENT SANITAIRE**

Le lotissement est soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

L'assainissement des constructions sera réalisé comme suit :

- assainissement collectif : raccordement au réseau communal suivant plan de réseaux de principe joint.

Sur chaque parcelle, les constructions seront branchées aux réseaux d'assainissement, eaux vannes et eaux pluviales de telle façon que la pente initiale de branchement amorcé soit respectée.

## **3 - PRESENTATION DU PROJET**

La préoccupation sera d'assurer une cohérence et une continuité d'ensemble et plus particulièrement avec le quartier contigu où est déjà organisé un lotissement.

Ainsi l'organisation de la parcelle sera conditionnée par le positionnement des voiries et leur raccordement à celles existantes.

L'orientation des voies sera faite parallèlement à la pente dans la mesure du possible en tenant compte de l'orientation et de la configuration du terrain pour l'ensemble des constructions.

Un espace réservé pour le traitement de l'entrée de Ville et du nouveau quartier est proposé par le biais d'un cheminement piéton bordé d'une haie paysagée le long de

la route de Châtillon-en-Bazois et qui fera écran aux parcelles créées le long de cette voie.

### **Création des zones d'articulation**

Une placette de distribution permettra les changements d'orientations des voiries créées tout en organisant des poches de stationnement.  
Une palette de retournement en fond de parcelle serait également envisagée.

### **Des surfaces de parcelles différentes**

La qualité du lotissement s'enrichit si les parcelles sont de taille variée.  
Cela favorise une mixité sociale ainsi qu'une mixité architecturale.

### **Un espace vert tampon**

De façon à préserver l'aspect naturel et rural du site, une zone verte comme un écrin de verdure modelé en fonction des courbes de niveau du terrain fera un lien de transition avec les parcelles hautes.  
Le traitement végétal largement planté avec un cheminement piéton favorisera ainsi la vie sociale du quartier.  
Des espaces jeux pour les enfants, des espaces de rencontres type square, l'aménagement d'un espace pour les jeux de boules pourraient faire partie intégrante de cet aménagement.

En conclusion un nouveau quartier organisé en 29 parcelles en créant des espaces conviviaux et en évitant la répétitivité d'une trame rigide et figée sur une surface totale commercialisable de 35 450 m<sup>2</sup>.

## **4 – REGLEMENTATION**

**Le règlement spécifique à ce lotissement se limitera à des règles simples, pour des éléments essentiels qui détermineront la forme urbaine tels que :**

- **implantation et aspect des constructions**
- **volumétrie générale**
- **type de clôture, essences des plantations**

**afin de laisser une certaine liberté pour d'autres aspects (couleur, matériaux, concepts et détails architecturaux).**

**Les prescriptions fédératrices aideront à la satisfaction de l'impératif de qualité architecturale tout en autorisant la liberté de conception.**

## **CONSTRUCTIONS :**

**Les parcelles sont proposées libres de constructeur et la qualité architecturale des constructions contribuera à la réputation du quartier.**

A défaut de mentions spéciales prévues au présent règlement, et plus restrictives, les constructions doivent tenir compte de la réglementation d'urbanisme applicable dans la Commune.

Toute construction de quelque nature et de quelque importance qu'elle soit, ne pourra être édifiée que si le propriétaire du lot a obtenu les autorisations exigées par les textes en vigueur.

Ces autorisations sont subordonnées aux prescriptions législatives et réglementaires en la matière et en outre, aux prescriptions particulières du règlement.

## **Dispositions spéciales :**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Les constructions de toute nature doivent être édifiées à la limite de la marge de reculement indiquée au plan de composition d'ensemble.**

**Ainsi lorsque les parcelles loties sont au Sud des voiries, sera organisé l'alignement au plus près de la rue (concernant les lots 14 à 23 et parcelle 29) Les constructions alignées font écran entre la rue et le jardin, préservant ainsi des espaces calmes et intimes, côté jardin c'est à dire côté ensoleillement au Sud (voir plan ci-joint concernant les lots)**

**Lorsque les parcelles sont situées au Nord de la voie, privilégier une implantation en fond de parcelle pour dégager un jardin ensoleillé (concernant les lots 1 à 24)**

#### **Implantation adaptée à la topographie du terrain :**

Dans le présent site assez marqué par son relief côté Sud, la voirie principale sera perpendiculaire à la pente pour s'inscrire dans la logique du paysage.

Ainsi les limites parcellaires suivront les courbes de niveaux pour une meilleure intégration.

Sur une bande parallèle aux courbes de niveau, la haie bocagère prendra toute son ampleur : haie libre d'essences champêtres variées avec la présence d'arbres de haute tige.

Les suggestions d'implantation mentionnées dans le plan de composition d'ensemble sont respectées pour chacun des lots n° 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 et 23.

S'implanter de préférence sur les zones plates du terrain ou entre 2 courbes de niveaux (voir plan de composition d'ensemble)

Seront interdits les terrassements qui débordent des limites de l'assiette même des constructions.

#### Prescriptions particulières :

Les lots n° 1, 2, 3, 11, 12 & 13 subiront une contrainte d'implantation de la maison d'habitation au-delà du rayon de 50 m imposé au regard d'un bâtiment agricole ; les parties du terrain comprises à l'intérieur du rayon de 50 m pourront quant à elles supporter toutes constructions non destinées à l'habitat, conformément à l'article 153-4 du Règlement Sanitaire Départemental.

#### Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 8 mètres pour les constructions à usage d'habitat individuel permettant la réalisation de deux niveaux maximum habitable, c'est à dire RDC + comble aménageable ou aménagé.

"Les sous-sols ne seront pas autorisés, sauf sur les lots n° 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 où, compte tenu de la topographie du terrain, les sous-sols semi-enterrés seront permis. Les constructions annexes pourront être implantées en contigu avec le corps bâti principal, ou sur toutes limites séparatives, ou en retrait par rapport à celle-ci d'au moins 3 m. ».

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

#### Le volume :

La pente des toitures devra être de 35 % minimum.

On évitera de multiplier les pentes de toiture (2 à 4 maxi).

#### Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en ardoises ou en tuiles traditionnelles dites tuiles terre cuite grand moule, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Cette couleur sera inspirée des couleurs de type local.

Sont notamment proscrites les couleurs vives et inhabituelles dans le tissu urbain traditionnel.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et présenter en façade et toiture un aspect identique (garages, annexes, abris de jardin, etc ...)

De façon générale, se référer à la typologie d'habitat traditionnel la plus fréquente sur la Commune.

De façon générale, composer les façades en reproduisant les proportions (verticales) et les rythmes (alignement, superposition) des percements de maisons traditionnelles et ainsi limiter les types de baies différents.

En résumé, toutes les ouvertures en façade et les lucarnes de toit doivent être plus hautes que larges.

### **BÂTIMENTS PRINCIPAUX**

Sur chaque parcelle, le bâtiment principal sera à usage d'habitation ou d'habitation et de bureau. Une seule construction principale sera autorisée par lot. Une piscine par lot est autorisée.

L'implantation des bâtiments en limite séparative n'est pas admise.

### **BÂTIMENTS ANNEXES – PISCINES**

Les constructions destinées à l'élevage des animaux sont interdites dans le lotissement. Les communs à usage de garage, de resserre, de remise, abris de jardin, seront obligatoirement en harmonie avec le bâtiment principal, et pourront être implantés en limite séparative.

Les piscines sont autorisées ; elles devront respecter la réglementation applicable dans la Commune et pourront être couvertes.

### **CLÔTURES – PORTAILS - HAIES**

Dans le concept architectural d'entrées jumelées, le portail des clôtures sera obligatoirement reculé avec un retrait de 5.00 m de l'emprise publique.

Chaque lot comportera une entrée double non close de 5.00 m de large minimum.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1.80 m de hauteur maximum.

En bordure du domaine public et des voies internes y compris retour sur 2.00 m environ sur voiries secondaires de desserte, elles seront constituées d'un mur bahut plein hauteur 1.00 m surmonté d'une surclôture formée de lisses en bois traité, posée de préférence horizontalement à claire-voie, hauteur 0.80 m.

Les lisses en bois traité seront de préférence laissées naturel ou teintées dans le ton de l'essence employée.



Les parties maçonnées seront enduites sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions.

Les portails seront de préférence en bois et constitués de lisses bois à claire voie, posées horizontalement.

En limite séparative entre lots, cheminements piétons ou voiries secondaires de desserte de certains lots, les clôtures pourront être constituées de grillage plastifié vert dont la hauteur sera de 1.80 m maximum, doublé d'une haie vive champêtre constituée d'essences locales ou bien constituée de lisses bois toute hauteur (ht : 1.80 m) posées horizontalement ou verticalement en harmonie avec les autres clôtures principales de chaque lot.

## **PLANTATIONS**

Les acquéreurs auront la faculté de planter les arbres de leur choix en évitant toute essence de conifère.

Les parcelles seront aménagées en jardin d'agrément. Toutefois, les acquéreurs auront la possibilité de se livrer à la culture potagère pour leur usage personnel, sur les parties de terrain autres que celles situées en façade des voies desservant le lotissement et leur parcelle.

Les espaces non construits devront être aménagés ou engazonnés ; ils ne devront pas rester dépourvus de végétation, ni en friche.

La pelouse et la végétation naturelle doivent couvrir au minimum 50 % de la surface du terrain libre.

A l'intérieur de chaque lot, les espaces libres de toutes constructions devront être plantés, de préférence d'essences locales.

De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des espaces libres de construction seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les sujets constituant les haies devront mesurer de préférence lors de la plantation 125/150 cm.

Les conifères seront à éviter au profit d'essences locales tels que aubépines, noisetier, charme, érable, frêne, bouleau, etc ...

Les arbres à tiges existants sur les parcelles devront être conservés dans la mesure du possible et suivant leur état, l'implantation des constructions devra en tenir compte.

## **CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Il est interdit, sur toute l'étendue du lotissement, d'y installer des activités à caractère industriel, commercial ou agricole, que ces activités soient classées ou non au titre de la nomenclature de la loi du 19 juillet 1976.

Toutefois, sont autorisés les bureaux, cabinets de profession libérale à condition que ces activités n'apportent aucune gêne pour les voisins.

Sont interdites les constructions démontables ou non, en planches, tôles ou matériaux de remplacement, les anciens wagons ou véhicules, les roulottes, ainsi que les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les règles générales de construction prescrites par les textes en vigueur.

## **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, à raison de 2 places de stationnement par logement créé.

Chaque construction à usage d'habitation ou d'habitation et de bureau, disposera obligatoirement et au minimum d'un garage et d'une place de stationnement.

*Janvier 2012*