

LE CROUAIS (35)

Lotissement « La Régnerais »

Lotissement d'habitation

REGLEMENT

Pièce n°
PA10

AMENAGEUR

Commune de LE CROUAIS

Mairie
35290 LE CROUAIS

Référence : X018122
Date : Juin 2014
Modifié le :



Cabinet BUNEL
GEOMETRE EXPERT

3, allée du Cdt Charcot
35162 MONTFORT cedex

télé: 02 99 09 26 66 Fax: 02 99 09 10 24

« La Régnerais »

REGLEMENT

SOMMAIRE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

SITUATION du LOTISSEMENT
OBJET DU PRESENT REGLEMENT
PERMIS de CONSTRUIRE - CERTIFICAT DE CONFORMITE
RESTRICTION A LA SUBDIVISION

CHAPITRE II

REGLEMENT

- 1 OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL ADMISES
- 2 OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- 3 ACCES VOIRIE
- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX
- 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS
- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- 9 POURCENTAGE d' EMPRISE AU SOL
- 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES
- 12 STATIONNEMENT
- 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- 14 COEFFICIENT d' OCCUPATION DU SOL
- 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT d' OCCUPATION DU SOL

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

SITUATION DU LOTISSEMENT

Le terrain retenu pour l'aménagement du lotissement est situé dans la Commune de LE CROUAIS (35), à l'ouest et à environ 300 mètres du centre bourg.

Il est cadastré comme suit : - Section B n° 1011 et n° 39p pour une contenance d'environ 1 ha 43 ares.

Il est bordé:

- au Nord par une propriété privée et une parcelle agricole ;
- à l'Est par le terrain de football
- au sud par la route départementale n° 59
- à l'Ouest par le chemin d'accès à la station de refoulement.

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit lotissement.

Il doit être visé dans tout titre translatif ou locatif de terrain bâti ou non et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou ventes ou locations successives.

PERMIS DE CONSTRUIRE - CERTIFICAT DE CONFORMITE

Tout acquéreur de lot est tenu à solliciter l'autorisation de construire.

Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être autorisée.

Aucun permis de construire ne sera accordé pour des constructions non conformes aux prescriptions du plan de masse ou plan de composition et du présent règlement de lotissement.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après achèvement complet de la construction et de l'exécution des différentes prescriptions comprises dans les articles suivants.

RESTRICTION A LA SUBDIVISION

Aucun des lots du présent lotissement ne pourra faire l'objet d'une subdivision quelconque.

CHAPITRE II

REGLEMENT

La Commune de LE CROUAIS n'ayant pas de Plan d'Occupation des Sols ni de Plan Local d'Urbanisme mais une carte communale, les règles applicables au présent lotissement sont celles mentionnées ci-dessous.

Article 1 TYPES d' OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Tous types d'occupation du sol est interdit à l'exclusion de ceux prévus à l'article 2 ci-après.

Article 2 TYPES d' OCCUPATION DU SOL AUTORISES

Sur l'ensemble des lots est autorisée la construction d'un seul bâtiment par lot à usage principal d'habitation familiale et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale compatible avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et éventuellement un abri de jardin selon la définition de l'article 7.3 ci-après.

Il ne sera autorisé qu'une seule construction annexe par lot.

Article 3 ACCES ET VOIRIE

L'accès à chaque lot se fera obligatoirement par une enclave privative non close établie en façade de la voirie selon la position indiquée au Plan de Composition.

Ces enclaves auront une largeur de 6.00 mètres minimum en façade du lot sur 5.00 mètres de profondeur avec une pente de plus ou moins 8% maximum depuis la voirie.

Cette entrée devra toujours se produire en dehors des emplacements réservés aux différents coffrets d'énergie, bornes de téléphone, candélabres et bouches d'incendie, stationnements communs, plantations ou espace vert, elle constituera une enclave privative non close.

Article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Eau Potable: Afin d'assurer l'alimentation de tous les lots, chaque lot sera muni d'un branchement individuel conformément au Programme des Travaux. En cas de sur-pression ils devront faire installer un détendeur.

4.2 - Assainissements: L'assainissement sera du type séparatif.

Les Eaux Usées et les Eaux Pluviales de chaque lot devront être obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants.

Récupération des eaux de ruissellement des toitures :

Les eaux de ruissellement des toitures pourront transiter par une citerne enterrée mise en place par l'acquéreur sur son lot. Les surverses seront reliées aux conduites d'évacuation Eaux Pluviales des lots.

4.3 - Electricité: Les acquéreurs se raccorderont au réseau Electrique Basse Tension par l'intermédiaire d'un câble souterrain mis en place entre leur construction et le coffret mis en place en façade de leur lot par le lotisseur.

4.4 - Téléphone: Les acquéreurs se raccorderont au réseau Téléphonique filaire par l'intermédiaire d'un fourreau souterrain mis en place entre leur construction et le coffret ou citerneau mis en place en façade de leur lot par le lotisseur.

Article 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au Plan de Composition. Ce sont des surfaces "projet" qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif et bornage de chaque lot (plan d'implantation général et plan annexé à l'acte de vente des lots).

Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à 5,00 mètres minimum de l'alignement sur la voirie interne du lotissement ouverte à la circulation automobile.

Le long des sentes et espaces verts les constructions pourront être implantées en limite ou à une distance de 3 mètres minimum.

L'implantation d'un abri de jardin sur le lot devra depuis les espaces publics en respectant les reculs suivants :
- 5 mètres des limites avec la voirie

Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le recul à observer est celui indiqué sur le Plan de Composition et reporté sur le plan annexé à l'acte de vente. L'implantation de la construction devra s'inscrire dans la zone constructible portée par un tiret sur ce plan.

7.1 - par rapport aux limites latérales : . 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 rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2 - Par rapport au fond de lot : 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 rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.3 – Abri de jardin: Un abri de jardin est toléré par lot sous réserve qu'il soit aussi discret que possible.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'environnement et la construction principale. (toit en ardoise ou imitation, murs en bois ou gratté identique à la construction principale, etc ...)

Article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Sans objet

Article 9 POURCENTAGE D' EMPRISE AU SOL ET SURFACE DE PLANCHER

Les dimensions d'un abri de jardin auront les valeurs maximum suivantes:
- Emprise au sol : 15 m²

Article 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne sera jamais supérieure à 5,00 mètres.

L'aménagement d'un étage habitable dans la hauteur des combles sera autorisé.

Les dimensions d'un abri de jardin auront les valeurs maximum suivantes:

- Hauteur maximum au faîtage : 3,50 mètres

Article 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions devront être adaptées au terrain.

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

11.1 Architecture des constructions :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

L'implantation des constructions devra prendre en compte la forte déclivité des terrains et respectera les principes suivants :

- le niveau fini du rez-de-chaussée doit respecter l'altitude minimum portée au plan de composition. Le garage peut être implanté à une altitude différente s'il ne nécessite pas d'être raccordé aux réseaux d'assainissement et s'il respecte une pente d'accès maximum de 8% .
- il est interdit de modifier l'altimétrie du terrain en limite séparative et en limite d'espace public (voie intérieure, cheminements piétonniers, espaces verts...).
- les talus ne pourront excéder une pente de 3/2.
- les projets de construction seront étudiés de manière à minimiser les terrassements et à adapter au mieux l'adaptation au terrain naturel (construction en demi-niveau, jardin en terrasses...).

Les garages seront édifiés de plain-pied, les sous-sols sont interdits.

11.2 Éléments divers :

La mise en oeuvre de techniques valorisant les énergies renouvelables telles que panneaux solaires est conseillée sous réserve d'une bonne d'intégration dans le milieu environnant.

Les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment général. En aucun cas ils ne devront engendrer une impression d'effets rapportés.

11.3 Volumétrie :

Pour les constructions de type traditionnel, les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

Leur toiture devra être composée de deux versants appuyés sur le même faîtage. Une pente unique pourra être admise pour la toiture de volumes secondaires.

L'orientation du faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à la limite en façade principale du lot avec la voirie.

Pour les constructions de type contemporain, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Les toitures terrasse végétalisées ne sont pas interdites.

11.4 Constructions annexes :

Les constructions annexes (abris de jardin) devront être réalisées en harmonie avec les constructions principales, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

11.5 Equipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.6 - Clôtures:

Sans objet.

11.7 - Haies :

Sans objet.

Article 12 STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre de places à réaliser sera apprécié de la façon suivante:

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle: Trois places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le lot, dont au moins deux emplacements extérieurs sur l'enclave privative non close.

- Pour les constructions à usage de bureau professionnel : Une surface affectée au stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher destinée à l'usage professionnel.

- Pour les constructions à usage de profession libérale : Une surface affectée au stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher destinée à l'usage professionnel.

Article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les acquéreurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface du lot.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les marges de recul par rapport aux alignements des voiries du lotissement seront traitées en espaces verts pour 50% au moins de leur surface. Elles intégreront l'accès garage et piéton de la construction,

particulièrement soignées afin d'apporter un bon environnement végétal aux espaces communs.
Les végétaux seront choisis parmi les essences locales rustiques en s'intégrant au cadre végétal environnant.

Article 14 SURFACE DE PLANCHER PAR LOT

La surface de plancher ne pourra excéder 200 m² par lot. (Voir Tableau joint)

Ces valeurs seront reportées dans l'acte de vente de chaque lot.

Article 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL Sans objet.

Le présent règlement comprenant 15 articles numérotés de 1 à 15.

Fait à LE CROUAIS, Février 2014
LE LOTISSEUR
Monsieur le Maire

PIECES ANNEXES:

- Tableau des surfaces

TABLEAU des SURFACES

IMPORTANT

Les surfaces portées au présent tableau sont provisoires.

Elles pourront subir des ajustements et ainsi ne seront définitives qu'après implantation et bornage définitif

Lot n°	Superficie du lot (m2)	Surface de plancher
		affectée au lot (m2)
1	334	200
2	504	200
3	547	200
4	507	200
5	502	200
6	498	200
7	496	200
8	516	200
9	511	200
10	496	200
11	516	200
12	553	200
13	514	200
14	519	200
15	472	200
16	496	200
17	498	200
18	513	200
19	503	200
20	501	200
21	501	200
22	495	200
Superficie TOTALE PRIVATIVE	10992	4400
Superficie voirie	2703	
Superficie espaces verts; sentes	627	
Superficie TOTALE LOTIE	14322	