

Dossier n°35.121.01

Etabli le 21/12/2016

Modifications :

Modifié le 21/07/2017

Modifié le 23/08/2017



Maitre de l'Ouvrage

REÇU LE
29 AOÛT 2017
MAIRIE DE LA CHAPELLE DU LOU

TERRAIN SERVICE
48-49 Boulevard de Chézy
35 000 RENNES
Tél : 02 23 44 82 70

Ille et Vilaine

LA CHAPELLE DU LOU DU LAC

Le bourg

Parcelles B n°400p-401p-410p-636p-637-638p-639p

REGLEMENT

Lotissement

" Le Courtil des Peintres "

PA 10

Vu pour être annexé à mon arrêté
du 14 OCT. 2017

Le Maire :

Patrick HERVIOU



Bruno Thomas Géomètre Expert

SARL Cabinet Thomas Inscrite à l'ordre n°2013B300001

Successeur de Monsieur Bruno RENAUD

280 Rue des Petites Forêts BP N°3 - 56350 ALLAIRE

Tél : 02.99.71.92.52 Mail : btge56@gmail.com

Capital de 10 000€ - SIRET n°789 601 713 00017 RCS Vannes

Département d'Ille et Vilaine

Commune de
LA CHAPELLE DU LOU DU LAC

Lotissement
« Le Courtil des peintres »

- PA 10 -
REGLEMENT

SOMMAIRE

CHAPITRE I - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

- Objet
- Remise aux acquéreurs
- Champ d'application territorial
- Redivision/morcellement

CHAPITRE II - REGLEMENT

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

- Article 1 : type d'occupation du sol autorisé
- Article 2 : type d'occupation du sol interdit

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : accès et voirie
- Article 4 : desserte par les réseaux divers
- Article 5 : caractéristiques des terrains
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 : emprise au sol
- Article 10 : hauteur maximale des constructions
- Article 11 : aspect extérieur – clôtures
- Article 12 : aires de stationnement
- Article 13 : espaces récréatifs plantations

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : coefficient d'occupation des sols

CHAPITRE I : CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Objet du règlement :

Dans l'emprise du lotissement, tout projet de construction sera soumis au présent règlement.
Le présent règlement fixe les règles particulières en complément des règles du plan local d'urbanisme à l'intérieur du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Remise aux acquéreurs :

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

Champ d'application :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des lots du lotissement « Le Courtil des peintres » situé sur la Commune de LA CHAPELLE DU LOU DU LAC, au lieu-dit « Le Bourg ».

Il est composé de :

- 45 lots à usage privatifs, numérotés de 1 à 45

Il est imposé qu'une seule construction par lot et interdit de réunir 2 lots pour une seule construction.

Redivision / Morcellement :

Il est interdit aux acquéreurs de réunir plusieurs lots pour une seule construction, ou de subdiviser leur terrain faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet pour créer de nouveaux terrains à bâtir.

Le nombre de lots maximum autorisé dans le lotissement est de 50.

CHAPITRE II : REGLEMENT

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Type d'occupation du sol autorisé

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitations familiales
- Les annexes liées à celles-ci-dessus.

Article 2 - Type d'occupation du sol interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité publique, la tranquillité, la sécurité de la vocation de la zone

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie

Le lotissement sera accessible par la voie communale n°105 située à l'Est de l'opération et par la route départementale n°62 située à l'Ouest.

Tous les accès aux lots se feront à partir des nouvelles voies, internes à l'opération.

En outre, les acquéreurs des lots devront obligatoirement aménager sur leur lot une enclave privative pour le stationnement de deux véhicules et devront tenir compte des emplacements des obstacles de tous genres sur les voiries ainsi que les branchements, regards, citerneaux et coffrets posés par le lotisseur dans leur lot.

La position de l'enclave est imposée et indiquée sur le plan de composition. Ses dimensions seront de 6mx5m minimum excepté pour les lots 11-34-38, qui seront de 4mx10m minimum.

Cette enclave, dont l'emplacement est imposé au plan de composition, indique l'accès au lot et précise le sens du lot.

Article 4 - Desserte par les réseaux divers

4-1 : Assainissement :

Eaux usées :

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais, au branchement d'eaux usées posé par le lotisseur.

Eaux pluviales :

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais, au branchement d'eaux pluviales posé par le lotisseur.

Les propriétaires devront veiller à ce qu'aucune construction ou aménagement n'entrave l'écoulement des eaux pluviales suivant la pente du terrain. Ils ne devront réaliser aucun mouvement de terre qui modifierait le régime des eaux de ruissellement vers les parcelles voisines.

Il est conseillé la mise en place d'une citerne de récupération des eaux de pluie enterrée.

LA CHAPELLE DU LOU DU LAC - Lotissement « Le Courtil des peintres » **Règlement**

4-2 : Eau potable :

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais, au citerneau (ou coffret) d'eau potable posé par le lotisseur.

4-3 : Electricité :

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais, au coffret électrique posé par le lotisseur.

4-4 : Téléphone :

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais, au citerneau posé par le lotisseur.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- De l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture.
- Du déplacement éventuel de ces coffrets et branchements : dans tous les cas 'ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- De l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

Article 5 - Caractéristiques des terrains :

La surface et forme des terrains destinées à recevoir les constructions sont celles qui figurent au plan de composition sous réserve du bornage définitif des lots.

Les surfaces indiquées sont des surfaces « projet », susceptibles d'être réajustées après bornage contradictoire du périmètre du lotissement.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra s'inscrire dans la zone constructible portée sur le plan de composition.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à l'intérieur de la zone constructible figurant sur le plan de composition.

Lorsque cette zone autorise la construction en limite séparative et que la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à **3 mètres**.

Les constructions annexes de type abris de jardins et carports pourront être implantés en dehors de cette zone constructible soit en limite de lot soit en retrait d'au moins 1 mètre à compter de celle-ci.

Les abris de jardins seront obligatoirement implantés coté fond de lot et faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 mètres.

Article 9 - Emprise au sol

Article non réglementé

Article 10 - Hauteur maximale

Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieur à 0,70m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante :

- une hauteur maximale de 14 mètre au point le plus haut de la construction
- un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de 9 mètres à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volume en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles ni aux murs-pignons.

Suivant la pente naturelle du terrain un immeuble pourra présenter 2 hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

La hauteur des façades des volumes secondaires devra être inférieure à la hauteur des volumes principaux.
La hauteur des annexes n'excédera pas 4,00m au point le plus haut de la construction.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords

11.1 - Aspect des constructions futures

1. Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes,
2. Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits et peints de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.
3. L'emploi de tuile est interdit
4. L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.
5. Les abris de jardins seront en bois.
6. Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

La toiture des volumes principaux sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faitage. Les toits terrasses ne sont autorisés que pour 50% de la superficie totale de la construction principale. Ils sont autorisés pour les volumes secondaires et annexes.

11.2 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont interdites :

- les haies de tuyas et de lauriers palme
- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences variés et locales
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux
- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou de panneaux plastiques PVC
 - les murets excepté au niveau de l'enclave.
- les clôtures grillage souples
- les clôtures non doublées de haies vives composées d'essences bocagères

En front de rue :

Lorsque qu'il y aura implantation d'une clôture, celle-ci sera en panneaux rigides en harmonie avec la construction, implantées en limite de voie et obligatoirement doublée d'une haie vive bâchée aux pieds par une toile tissée biodégradable. La hauteur du grillage sera de 1,20 m maximum. La haie vive sera plantée à un minimum de 0,50 m de la limite de propriété et sa hauteur de devra pas dépassée 1m20.

Le grillage rigide sera de couleur vert, gris, brun ou noir sur poteau fer de même couleur, en harmonie avec la construction.

En limites séparatives et fonds de parcelle :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,20m et celle des haies végétales ne dépasseront pas 2,00m. Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

Les clôtures seront obligatoirement composées d'un grillage en panneaux rigides de couleur gris, vert ou noir avec au pied, une plaque béton de 20cm de haut maximum.

11.3 - Constructions annexes

Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments principaux.

11.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront rester accessibles et être intégrés dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation.

11.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Article 12 - Aires de stationnement

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, les acquéreurs devront obligatoirement aménager sur leur lot, 2 places de stationnement minimum.

Les portails devront obligatoirement être implantés en fond d'enclave, avec un retrait minimum de 5m par rapport à la voie.

Article 13 – Espaces libres récréatifs - Plantations

Les plantations suivantes sont interdites :

- le laurier palme (*Prunus laurocerasus*)
- les conifères (*cupressus*, thuyas, *chamaecyparis* et *X cupressocyparis*)

Les constructeurs devront réaliser des espaces libres paysagers à dominante végétale, dont la surface minimale sera de 30 % par rapport à la surface de la parcelle.

Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées. Les essences propres à la région seront privilégiées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL;

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher maximale autorisée par lot est de 200 m².

A RENNES

Le 29/08/2017

Le Lotisseur