

Ille et Vilaine

COMMUNE DE LA CHAPELLE DU LOU

Lieu-dit "Le Clos de Bois"

Parcelles B n°877-956

REGLEMENT

Lotissement
"Les Villas du Lou 2"

Pièce PA10



Bruno BOURGES - Michel GAUDRY

S.C.P. de Géomètres Experts Fonciers D.P.L.G. membre de l'Ordre n°80016

56 Bis, Mail François Mitterrand

C.S 71229 - 35012 RENNES CEDEX

TEL.:02.23.480.470 FAX.:02.23.480.471

Email :bgm.geometre@wanadoo.fr

DOSSIER : 29139

Date : 28/09/2010

Département d'Ille et Vilaine
COMMUNE DE LA CHAPELLE DU LOU
Lotissement « Les Villas du Lou 2 »
Dossier 29139

REGLEMENT

(Département d'Ille et Vilaine)

COMMUNE DE LA CHAPELLE DU LOU

Lotissement

« Les Villas du Lou 2 »

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 a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le 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 « Les Villas du Lou 2 » situé sur la commune de LA CHAPELLE DU LOU.

Redivision / Morcellement

- Il est interdit de **rediviser** ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

CHAPITRE II

REGLEMENT

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

ARTICLE 1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES

Seules sont autorisées :

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

ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes constructions sauf celles visées à l'Article 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Le lotissement s'accède par la voie du lotissement existant « Les Villas du Lou ».

Tous les accès aux lots se feront par la voie propre au lotissement.

En outre, les acquéreurs des lots devront obligatoirement aménager **une enclave privative non close** pour le stationnement de deux véhicules de dimension minimum 6m x 5m, excepté pour les lots 6 et 11 qui auront des enclaves de dimension 4m x 10m minimum.

Ils devront également tenir compte des obstacles de tous genres sur la voie ainsi que des branchements, regards, citerneaux et coffrets posés par le lotisseur dans ce lot.

La position de l'enclave est imposée et indiquée sur le plan de composition. L'aménagement de celle-ci sera à la charge de l'acquéreur du lot.

ARTICLE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

4.1 - Eau potable

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au citerneau d'eau potable posé par le lotisseur.

4.2 - Assainissement

Eaux usées

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement d'eaux usées posé par le lotisseur.

Les propriétaires amèneront leurs évacuations dans ce regard à leurs frais. Toutes les installations particulières d'eaux usées convergeront dans un regard situé à l'intérieur de la propriété. Entre celui-ci et la boîte à rive, sera posé un siphon de diamètre 125 mm, dont le trou de visite sera surmonté d'un regard visitable de 0,50 m x 0,50 m de dimension intérieure.

Si la profondeur du siphon devait se trouver supérieure à 0,50 m, le constructeur devra confectionner un regard visitable de diamètre intérieur à 0,80 m.

Le raccordement à la boîte de rive devra être impérativement vérifié par le gestionnaire du réseau public d'assainissement, à la demande du propriétaire ou de son constructeur et avant remblaiement de la tranchée.

Eaux pluviales

Les acquéreurs devront raccorder leur construction 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.

Les tuyaux de descente des eaux de toiture et des eaux de ruissellement de la propriété seront raccordés aux canalisations d'eaux pluviales par des tuyaux en P.V.C de diamètre 160 mm et réunis dans un regard visitable de 0,50 m x 0,50 m de dimension intérieure.

Le raccordement à la boîte devra être impérativement vérifié, avant remblaiement de la tranchée, par le gestionnaire du réseau public d'assainissement, à la demande du propriétaire ou de son constructeur et avant remblaiement de la tranchée.

4.3 - Electricité et téléphone

Les branchements devront être effectués en souterrain à partir du coffret E.D.F. et du coffret ou citerneau France Télécom posés par le lotisseur.

Même s'ils n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau en P.V.C. de 41,4/45 reliant le coffret à l'intérieur de leur maison. Cette précaution évitera par la suite des percements et des dégradations.

Le propriétaire réalisera la liaison entre le coffret et le disjoncteur après accord d'E.D.F sur les matériels employés et sur la réalisation. Les branchements des constructions seront réalisés en câble en aluminium 4 x 35.

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Les surface et forme des lots sont celles résultant du plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces « projet » qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot et bornage contradictoire du périmètre du lotissement.

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

L'implantation des constructions devra s'inscrire dans la zone constructible portée sur le plan de composition à savoir 5 mètres minimum des voies.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales seront implantées à l'intérieure 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 de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.

- Les constructions annexes tel qu'abris de jardin seront autorisées en limite de propriété ou en retrait d'une distance minimale de 1.00 m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes aux habitations, à l'exception des garages, liés à une habitation ne devra pas excéder 25m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

• La hauteur minimale autorisée du plancher le plus bas sera telle que les eaux pluviales puissent s'écouler naturellement (sans système de relevage) jusqu'au branchement d'eaux pluviales.

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

- une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut de la construction
- un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de 6 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 volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles ni aux murs-pignons.

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

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

11.1 - Généralités

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les citernes à gaz devront obligatoirement être enterrées.

11.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie

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.

11.3 – Matériaux apparents et couleurs

L'emploi de la tuile est interdit.

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.

11.4 - Clôtures

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux devront tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.

Les plaques en béton préfabriqué ou clôture en PVC sont interdits. Seul les claustras bois et les clôtures grillagées sont autorisés.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement composées d'un grillage plastifié vert à simple torsion sur poteau en fer vert, d'une hauteur maximum de 1,20m et systématiquement doublées d'une haie vive, composées d'essences bocagères variées.

En limite de voie ouverte à la circulation automobile, les clôtures seront obligatoirement implantées en retrait d'1 mètre par rapport à la voie et à l'arrière d'une haie vive plantée à 0,50 m de la limite de voie. (cf coupe jointe en annexe)

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, il sera aménagé sur chaque lot, 2 places de stationnement non couvert et non close et au moins 1 place couverte.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40 % par rapport à la surface de la parcelle.

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

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités de préférence en espaces verts.

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

Les haies de lauriers palmes et conifères sont interdites.

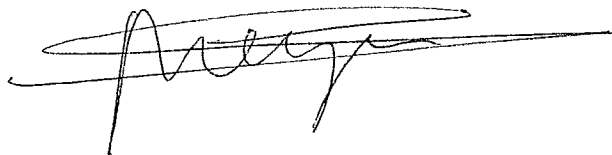
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors-oeuvre nette maximale autorisée par lot est celle figurant sur le tableau inséré au plan de composition, à savoir de 250m².

A LA CHAPELLE DU LOU, le 28/09/2010

Le Lotisseur

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned below the text 'Le Lotisseur'.



Dressé par la S.C.P.
BOURGES – GAUDRY
Géom. Exp. Fonc. D.P.L.G.
56 Bis, Mail François Mitterrand
C.S 71229 – 35012 RENNES CEDEX
TEL.: 02 23 480 470
FAX: 02 23 480 471

Email : bgm geometre@wanadoo.fr

29139 28/09/2010

COMMUNE DE LA CHAPELLE DU LOU

Lieu-dit "Le Clos de Bois"

Ille & Vilaine

COUPE D'UNE CLOTURE SUR VOIE "Les Villas du Lou 2"

Systeme X,Y,Z independant.

ECHELLE

1/50

Parcelles B n°877-956

