

Commune de VERGEAL

- 35680 -

REÇU LE

21 JUIL. 2016

MAIRIE DE VERGÉAL
Lotissement communal
"Le Grand Champ"
32 lots

REGLEMENT du LOTISSEMENT

PA 10

*Propriétaire-
Lotisseur*

Commune de VERGEAL

Mairie

9 rue de la Mairie
35680 VERGEAL

Tél. : 02.99.49.56.40

*Urbaniste /
Géomètre*

Nathalie DECAMPS Géomètre-Expert DPLG - Urbaniste PRIMURA

21, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny BP 33078
35130 La GUERCHE-de-Bgne

Tél. : 02.99.96.22.15

Fax : 02.99.96.11.06

Technopolis, Mail de la Manufacture
35410 CHATEAUGIRON

Tél - Fax: 02.99.37.67.04

Architecte

Atelier RLB

9 rue des Longrais
35520 La CHAPELLE-des-Fougeretz

Tél. : 09.82.46.30.58

Maitrise d'Œuvre

Atelier BOUVIER Environnement

12, allée de la Grande Egalonne
35740 PACE

Tél. : 02.99.60.20.88

SOMMAIRE

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	1
- Article 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES.....	1
- Article 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	1
Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	1
- Article 3 - ACCES ET VOIRIE.....	1
- Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	1
- Article 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.....	2
- Article 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	2
- Article 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ..	3
- Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	3
- Article 9 - EMPRISE AU SOL.....	3
- Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	3
- Article 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES.....	3
- Article 12 - STATIONNEMENT.....	5
- Article 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.....	6
Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	6
- Article 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	6

Préambule : CHAMP d'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement communal «*Le Grand Champ*» à VERGEAL.

Il est opposable et s'impose à quiconque possède ou occupe, à son droit ou sans titre, un ou plusieurs lots. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse de la première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ce lotissement de 32 lots a pour assiette les parcelles cadastrées :

Section B n° 1200p, 1361 et 1362 pour 21 075m² environ,

Classé en zone 1AUe du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur la Commune de VERGEAL.

L'opération sera réalisée en 2 tranches, 1^{ère} tranche : lots 1 à 17, 2^{ème} tranche : lots 18 à 32.

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

- Article 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisées :

Les constructions à usage principal d'habitation familiale et accessoirement de bureaux, ainsi qu'à l'exercice d'une profession libérale, ne créant pas de gêne pour le voisinage sous réserve de prévoir le stationnement nécessaire à ces activités en dehors des voies publiques (article 12 du présent règlement),

Leurs annexes.

- Article 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont exclus :

Tous types de construction ou d'utilisation non-conforme à l'article 1 sus-visé.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès au lotissement se feront depuis la Route Départementale n° 110 et le lotissement communal « Les Marronniers » via la rue des Erables, par deux voies transversales formant la trame principale, complétées par un réseau de petites impasses permettant la desserte individuelle des lots de l'opération.

Les accès aux lots sont imposés et indiqués au plan de composition.

- Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

Chaque lot sera muni d'un branchement particulier conformément au programme des travaux. Les constructions devront être raccordées au branchement individuel AEP mis en place par le lotisseur.

b) Assainissement

Chaque lot sera raccordé aux réseaux publics d'assainissement (type séparatif), mis en place dans le cadre du lotissement, en eaux usées et en eaux pluviales par l'intermédiaire de boîtes de branchements implantées sur chacun d'entre eux.

Ces réseaux se raccorderont, pour les eaux pluviales, au réseau existant au Sud-Ouest de l'opération (bassin de rétention), pour les eaux usées, au réseau public existant au Sud-Ouest du projet.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne devra jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, excepté dans l'hypothèse de la récupération de ces eaux (*arrosage ...*) dans un souci de développement durable. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible. Dans tous les cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Les acquéreurs devront s'assurer des possibilités de raccordement de leur projet de construction aux réseaux souterrains existants. En aucun cas, les eaux pluviales ne seront rejetées dans les réseaux d'eaux usées.

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

c) Réseau téléphonique – Fibre optique

Les constructions seront raccordées au réseau *Téléphonique* souterrain mis en place par le lotisseur sur chaque lot.

Ces raccordements obligatoirement en souterrain se feront par l'intermédiaire des coffrets implantés sur chaque lot.

Nota : Même si les acquéreurs n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il leur est recommandé de prévoir un fourreau en PVC de Ø 41.4/45 reliant le citerneau à l'intérieur de leur habitation. Cette recommandation évitera par la suite des percements et dégradations.

Concernant la fibre optique, des fourreaux en attente de la desserte de la commune seront mis en place dans le cadre de la présente opération.

d) Réseau électrique

Les constructions seront raccordées au réseau *Basse Tension* souterrain mis en place par le lotisseur sur chaque lot.

Ces raccordements obligatoirement en souterrain se feront par l'intermédiaire des coffrets implantés sur chaque lot.

- Article 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Les superficies et formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition. Les superficies indiquées sont des surfaces « projet » approchées, elles seront définitives et précisées après le bornage du lotissement et l'établissement des plans de vente. Les modifications en résultant ne seraient en aucun cas considérées comme des modifications du présent dossier de lotissement et des pièces le constituant.

- Article 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque construction devra être implantée à l'intérieur de la zone constructible figurant au plan de composition en pointillé.

Les constructions se feront avec un retrait minimal de 1m par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments annexes.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les parcelles de second rang.

Il n'est pas fixé de règle particulière par rapport aux voies piétonnes et autres emprises publiques.

- Article 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Chaque construction devra s'inscrire dans la zone constructible figurant en pointillé au plan de composition, joint au présent dossier de lotissement. La construction d'un bâtiment annexe décollé de la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction (tels remise, garage, cellier, à l'exclusion de bâti à usage de bureau, commerce, logement interdits) est autorisée à l'arrière du bâtiment principal.

Lorsque les constructions ne jouxteront pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1m.

L'implantation d'un bâtiment annexe de type abri de jardin (un seul) est autorisé dans la zone constructible ou, quand il existe, à l'emplacement réservé en fond de parcelle indiqué au plan de composition.

Dans le cas de constructions mitoyennes, l'implantation de la 2^{ème} construction édifiée pourra être imposée par celle définie par la 1^{ère} afin d'harmoniser l'alignement. A cet effet, le dossier de permis de construire de la 2^{ème} construction devra contenir les extraits correspondants du PC de la 1^{ère}.

- Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre 2 bâtiments sur une même propriété.

- Article 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.

La superficie des bâtiments annexes décollés de la construction ne pourra excéder :

- pour un bâtiment annexe hors abri de jardin : 20 m²,
- de type abri de jardin : 12 m² + 3 m² en auvent (abris bois).

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra excéder 25m².

- Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions est de 5,5m et de 9,5m au faîtage et de 6,50m pour les acrotères.

Dans le cas de constructions mitoyennes, la hauteur de la 2^{ème} construction édifiée pourra être imposée par celle définie par la 1^{ère}. A cet effet, le dossier de permis de construire de la 2^{ème} construction devra contenir les extraits correspondants du PC de la 1^{ère}.

La hauteur des bâtiments annexes décollés de la construction ne dépassera pas:

- pour un bâtiment annexe hors abri de jardin : 3 m à l'égout du toit et 5m au faîtage,
- de type abri de jardin : 2,5 m au point le plus haut.

Le niveau fini du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne pourra excéder ± 0,20 m (le point de référence étant l'altitude moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée).

- Article 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES

11-1 – Aspect

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur du projet.

11-2 – Toitures

Le faitage du volume principal de la construction devra respecter les sens indiqués au plan de composition. Le faitage des bâtiments annexes sera parallèle à la limite latérale la plus longue sur laquelle il s'implante.

Les toitures en pente seront recouvertes d'ardoises naturelles (ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue). Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les pentes de toit seront comprises entre 40° et 50° pour le volume principal. Des pentes différentes sont autorisées sur les corps secondaires et volumes annexes des bâtiments.

Les toitures courbes seront en zinc ou en cuivre.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées sur la construction principale, sous réserve de constituer un élément valorisant de la composition architecturale. Elles ne devront pas dépasser 50% de l'emprise de cette construction. Elles sont également autorisées sur les bâtiments annexes.

Les souches de cheminées qui seront créées devront reprendre les proportions des souches existantes environnantes. Quand elles seront enduites, elles devront impérativement respecter les proportions des souches environnantes. Les tubages type inox sont autorisés.

La création de *lucarnes ou gerbières* nouvelles est soumise aux règles suivantes : leur forme devra être simple, l'équilibre de la construction devra être respecté, le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade, la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

11-3 – Façades

Les constructions seront caractérisées par un traitement unitaire des façades, l'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Les *couleurs* apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la Commune. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant.

Les *matériaux* destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

11-4 – Vérandas et auvents

Les vérandas devront présenter des formes simples et un volume discret adaptés au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle (ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle), en verre, en zinc ou en cuivre.

11-5 – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes seront traités dans des matériaux de bonne qualité s'harmonisant et s'intégrant dans son environnement.

11-6 – Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

11-7 – Sous-sols et demi-niveaux

Des demi-niveaux pourront être acceptés en vue de la bonne adaptation au sol du projet, sous réserve

des possibilités de raccordement à l'assainissement.

Les sous-sols sont interdits, toutefois la création d'une cave est tolérée.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra prendre toute disposition nécessaire pour éviter des infiltrations d'eau (cuvelage, drainage...). Il y accédera, par le volume intérieur de la construction et s'assurera de l'évacuation des eaux, soit par un raccordement gravitaire aux réseaux d'assainissement ou par relèvement (groupe de relevage).

11-8 – Clôtures et haies

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La fausse pierre reconstituée et les clôtures en panneaux préfabriqués béton sont interdits.

En bordure de voies et d'espaces publics, les clôtures, quand elles existent, seront constituées d'une haie arbustive (haies monospécifiques et résineux interdits) régulièrement entretenue, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Les plantations se feront à une distance au moins égale à 0,50 mètre à l'intérieur de la parcelle. Toutefois, quelques arbustes peuvent ponctuellement atteindre une hauteur supérieure à 1,50 mètre mais n'excédant pas 1,80 mètres et rompre la monotonie des alignements. Toutes les haies pourront être doublées d'un grillage qui dans ce cas sera placé à l'arrière (vers l'intérieur du lot).

Chaque haie sera composée d'arbustes variés (au moins 3 espèces) persistants ou caducs. Une plantation en quinconce et l'équilibre entre arbustes à développement vertical et à développement horizontal permettra d'amplifier l'effet décoratif de la haie.

L'édification de murets en bordure de voies et d'espaces publics est interdite en dehors du muret technique dont le linéaire ne pourra dépasser 3m.

En limites séparatives, les clôtures resteront simples : grillage, doublé ou non d'une haie vive, palissades bois, haie mitoyenne, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et intégrés au paysage (aucun filet, paillasse ou palissade plastifiée ne seront acceptés). Une clôture de type palissade bois destinée à constituer un pare-vue peut être implantée sur une longueur de 3 m depuis l'arrière du bâti principal vers le fond de parcelle, sur une hauteur de 2m maximum.

Aucun portail ne sera édifié en limite de voie.

Les portails et portillons d'entrée (d'apparence sobre) seront situés au fond ou en côté de l'espace non clos réservé au stationnement à l'entrée de chaque lot. Ils s'ouvriront vers l'intérieur du lot. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1,20 m. Les matériaux choisis devront s'harmoniser avec le muret technique. Il est autorisé d'implanter un portillon (aux caractéristiques identiques des portillons d'entrée) en fond de parcelle lorsque celui-ci est en limite d'espace public.

Concernant les haies, une liste d'essences adaptée est proposée dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

- Article 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions suivantes :

Une place de stationnement équivaut à 25m² (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50m*5,00m.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, on comptera 2 places banalisées par logement + une place supplémentaire au-delà de 100m² de surface de plancher par tranche de 40m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage d'activités professionnelles (présence de bureaux, exercice d'une profession libérale ou similaire), on comptera 2 places banalisées par logement + une place supplémentaire au-delà de 100m² de surface de plancher par tranche de 40m² de surface de plancher.

L'accès imposé, non constructible, sera réservé au stationnement, soient 2 places imposées en entrée de lot.

La présente opération compte 32 lots, 31 emplacements de stationnements seront implantés sur le domaine public afin de respecter le minimum de 1 place de stationnement pour 2 logements sur les opérations de plus de 2 logements imposé au PLU.

- Article 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 30 % par rapport à la surface de la parcelle. Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

Les arbres hautes tiges devront s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences locales seront privilégiées en fonction de la nature du sol.

Les espaces privatifs des parcelles seront complétés par un engazonnement et des massifs floraux.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Les surfaces de plancher maximales constructibles sur l'ensemble du lotissement sont réparties de la manière suivante :

TRANCHE 1			TRANCHE 2		
N° Lot	Surf lots	SP/lot	N° Lot	Surf lots	SP/lot
1	495m ²	240m ²	18	435m ²	320m ²
2	515m ²	280m ²	19	430m ²	320m ²
3	505m ²	280m ²	20	615m ²	320m ²
4	385m ²	200m ²	21	375m ²	200m ²
5	350m ²	200m ²	22	420m ²	240m ²
6	345m ²	200m ²	23	615m ²	320m ²
7	345m ²	200m ²	24	655m ²	320m ²
8	340m ²	200m ²	25	440m ²	240m ²
9	515m ²	280m ²	26	405m ²	240m ²
10	505m ²	280m ²	27	405m ²	240m ²
11	505m ²	280m ²	28	425m ²	240m ²
12	410m ²	240m ²	29	400m ²	240m ²
13	410m ²	240m ²	30	550m ²	280m ²
14	550m ²	280m ²	31	390m ²	200m ²
15	590m ²	320m ²	32	375m ²	200m ²
16	385m ²	280m ²			
17	340m ²	280m ²			
Total	7 490m ²	4 280m ²	Total	6 935m ²	3 920m ²

TOTAUX		
Parcelles privatives	14 425m ²	68,45%
Voiries / stationnements / trottoirs	3 930m ²	18,65%
Espaces verts et allées perméables	2 720m ²	12,90%
Total surface lotissement	21 075m ²	100,00%

