



PA10

Département de LA MAYENNE

Commune de LAVAL

« *Le Hameau de Vaufleury* »

- 43 lots -

REGLEMENT

Dossier 252L

Dressé le 15/01/2010

Modifié le



urbane

Aménagement urbain - Conception – Réalisation

72 Boulevard Albert 1^{er} – CS 80711 – 35207 RENNES Cedex

☎ 02.90.75.32.87 - Fax : 02.23.45.00.52

e-mail : contact@urbane-web.fr

CHAPITRE I

CLAUSES & CONDITIONS GENERALES

Objet du 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.

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.

Réunion de lots -

Le regroupement de deux lots au plus est autorisé.

Servitudes -

Les voiries, espaces et réseaux communs du lotissement supporteront une servitude de passage conforme à leur destination au profit des lots privatifs du présent lotissement et des terrains riverains qui pourraient à l'avenir être desservis par ces équipements communs.

CHAPITRE II

REGLEMENT

ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés -

Les constructions des maisons à usage d'habitation individuelle et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale; sauf si cette activité de par sa destination, sa nature, son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Les bâtiments d'élevage d'animaux (chenils, poulaillers, clapiers...) sont strictement interdits.

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation par lot.

ARTICLE 2 - Types d'occupation du sol soumis à des conditions spéciales -

Sans objet.

ARTICLE 3 - Desserte par les voies, accès -

a) Desserte

La desserte du lotissement sera assurée à partir de la rue du Commandant Cousteau et de la rue de La Brochardière.

Les voies internes seront réalisées suivant les plans des travaux annexés au dossier du lotissement.

b) Accès

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : la position de l'accès est imposée et ne pourra pas être modifiée.

La position de l'enclave privative non-close suit les mêmes dispositions que les accès aux lots.

ARTICLE 4 - Assainissement / Téléphone / Eau potable / Electricité / Gaz -

a) **Eau potable** : Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

b) **Assainissement** : Il sera créé un réseau "eaux usées" et un réseau "eaux pluviales" permettant de raccorder tous les lots au réseau communal existant.

Lors du raccordement de la construction au réseau d'eaux usées, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier, avant fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement, regard, pente etc...) par la municipalité ou son service technique qui délivrera une attestation de bonne exécution.

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible en tout 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 du prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

- c) **Téléphone** : les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.
- d) **Electricité** : les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.
- e) **Gaz** : sans objet.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par le lotisseur.

ARTICLE 5 - Surfaces et formes des terrains -

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (*plan de bornage*).

ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Le recul minimum à observer par rapport aux voies est celui porté au plan de composition.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives –

a) Constructions principales :

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles indiquées au plan de composition.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).

b) Abris de jardins:

La construction de bâtiments de faible importance (*abris de jardin, serres, etc ...*) non accolés au bâtiment principal est autorisée en dehors de la zone constructible à condition que leur hauteur totale n'excède pas 2,50m et que leur surface ne dépasse pas 12m².

c) Garages :

Les garages, lorsqu'ils ne sont pas inclus dans le volume de la construction, se situeront obligatoirement dans la zone constructible.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet.

ARTICLE 9 - Emprise au sol -

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45% de la surface du terrain.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions -

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0m50 le niveau naturel moyen pris dans l'emprise de la construction (*avant terrassement*).

Le niveau du terrain naturel moyen sera calculé en faisant une moyenne des altitudes du terrain naturel à chaque angle de la construction avant terrassement.

Hauteur maximale

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Hauteur maximale en nombre de niveaux :	R + 1 + Combles
Hauteur maximale à l'égout du toit :	7m
Hauteur maximale au faîtage	10m

Le dernier niveau pourra être aménagé en combles ou en attique.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur / Clôtures -

a) Aspect extérieur / Volume :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (*carreaux de plâtre, briques creuses, etc*).

Les dépendances doivent avoir le même aspect que la construction principale ou être en bois avec couverture ardoise (naturelle ou artificielle) ou Zinc.

1. Maçonnerie

Les maçonneries de parpaings et de briques seront obligatoirement enduites, à l'exception des briques de parement.

Les enduits :

L'emploi de matériaux et de couleurs trop disparates ou incongrus dans la région n'est pas autorisé.

Les matériaux :

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique. Elles peuvent également être constituées en bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

2. Percements

Les percements seront bien étudiés, la proportion entre les pleins et les vides devra garder un équilibre esthétique.

Les châssis de toiture sont autorisés.

3. Toiture

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les dépendances, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement.

4. Peintures

Les peintures et la couleur des menuiseries devront faire référence aux couleurs traditionnellement choisies dans la région.

5 Clôtures

5.1) Sur les voies et espaces communs:

Sur les lots ,**en bordure des chemins extérieurs au lotissement**, les haies bocagères seront plantées ou nettoyées et renforcées (lorsqu'elles existent) par le lotisseur et entretenues par chaque propriétaire.

Pour les parcelles dont la différence de niveau entre le terrain et le chemin est faible, la réalisation d'un portillon en bois donnant sur les chemins est autorisée.

Les clôtures **sur les voies internes au lotissement** ne sont pas obligatoires. Toutefois, les coffrets EDF GDF et les boîtes aux lettres seront encastrés dans un muret (son implantation ses dimensions seront reportées dans la demande de permis de construire).

Dans le prolongement du muret, seules les clôtures végétales composées d'essences variées doublées ou non d'un grillage plastifié vert (placé du côté intérieur de la haie et non du côté de la voie) sont autorisées.

En limite des espaces plantés et des cheminements internes au lotissement, la clôture sera constituée d'un grillage doublé d'une haie . Pour faciliter l'entretien des espaces communs, il sera laissé un espace d'une dizaine de centimètres entre le dessous du grillage et le niveau du sol . Cet espace peut être remplacé par un soubassement en béton ou en bois.

5.2 Sur les limites séparatives entre lots:

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2.00 m. Elles seront constituées d'un grillage plastifié vert doublé d'une haie composée d'essences variées.

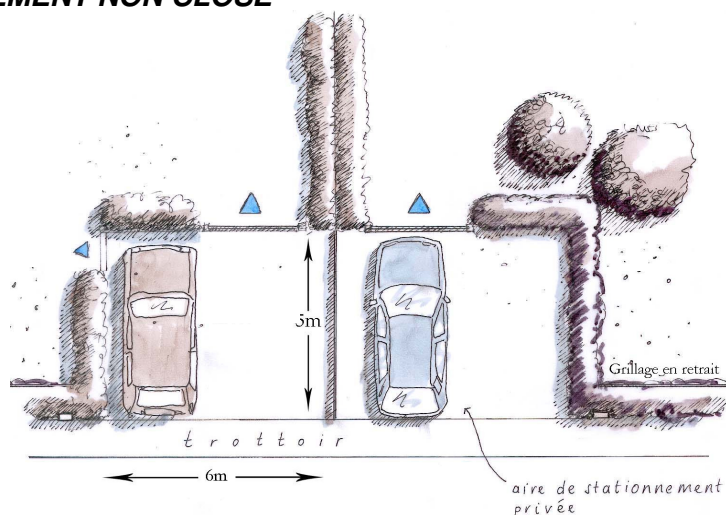
Dans le prolongement de l'habitation en limite séparative, un "mur pare-vu" pour isoler les terrasses arrière pourra être réalisé. Sa teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale (le bois est autorisé). La hauteur de ce "mur" n'excèdera pas 2,00 m et sa longueur 4,00m.

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement, hors garages et tout abri-voiture, seront aménagées sur la propriété sur une aire privative non close de 6m x 5m indiquée au plan de composition.

AIRE DE STATIONNEMENT NON CLOSE



ARTICLE 13 - Plantations -

Au moins 40% de la surface de chaque parcelle seront développés en pleine terre (surface non imperméabilisée).

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

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts pour 30% au moins de leur surface.

Les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 33, 34, 43, devront conserver, protéger et valoriser la haie présente sur leur propriété en bordure des chemins communaux.

ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol .

La surface hors œuvre nette maximale des planchers (S.H.O.N.) de l'ensemble du lotissement est fixée à 5740 m².

Lot	Surface en m²	SHON en m²
1	489	160
2	416	140
3	404	140
4	393	130
5	383	130
6	371	130
7	578	180
8	431	140
9	365	130
10	382	130
11	385	130
12	397	140
13	409	140
14	334	120
15	356	130
16	371	130
17	384	130
18	473	150
19	447	150
20	524	170
21	454	150
22	521	170
23	469	150
24	374	130
25	438	150
26	383	130
27	381	130
28	402	140
29	364	130
30	325	120
31	350	130
32	308	110
33	445	150
34	385	130
35	304	110
36	383	140
37	383	140
38	362	130
39	343	130
40	321	120
41	321	120
42	345	130
43	445	150
TOTAL	17141	5740