

Département d'Ille-et-Vilaine
Ville de LÉCOUSSE

Lotissement Privé
« Les Jardins de la Mésangère »

Pièce n°4

Règlement de lotissement



47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35304 FOUGERES Cedex
Tél. 02.99.99.99.49 – Fax 02.99.94.39.20
E-mail : agence.fougeres@tecam.fr

24/11/2006	Modification chapitre 1 art 3, chapitre 2 art 1.1, 2.1.2.,2.2, 4.1, 4.2, 6, 7.5 et 8
10/07/2006	Modification article 4.2
Juin 2006	Modification article 4.2, 7.5
Mai 2006	Modification suite au retour du service instructeur

DOSSIER : 505013

DATE : Février 2006

CHAPITRE I

DISPOSITION GENERALES

1 – INTRODUCTION

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les articles R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le présent lotissement.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit, ou sans titre, une ou plusieurs parcelles du lotissement. Il est opposable notamment au lotisseur tant que celui-ci conserve une parcelle en vente ou s'il se réserve la jouissance de un ou plusieurs lots.

Les prescriptions du présent règlement doivent être rappelées "in extenso" dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement notamment dans les actes de mutation ou de location.

2 – AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Outre les dispositions du présent règlement, les futurs acquéreurs devront se soumettre aux obligations prévues par la législation et réglementation en vigueur, et en particulier celles résultant :

- Du code de l'urbanisme,
- Du code civil (plantations, mitoyenneté ...),
- Du règlement sanitaire départemental,
- Du régime des permissions de voirie,

3 – DESTINATION ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

Ce lotissement prévoit la création de lots à usage d'habitation, de l'habitat individuel groupé et de l'habitat destiné à l'accession sociale.

Deux parcelles pourront être réunies pour y édifier une seule construction. Trois parcelles pourront être réunies et divisées en deux pour y édifier deux constructions. Deux parcelles pourront être réunies et divisées en trois pour y édifier trois constructions.

Dans ces trois cas, les zones de non aedificandi latérales, entre les lots réunis, ne sont plus à prendre en compte.

Les annexes nécessaires à celui-ci sont autorisées.

4 – EQUIPEMENTS PUBLICS – DESSERTE DES LOTS

Les caractéristiques des voies et réseaux publics desservant les lots, sont indiquées aux documents graphiques et au programme des travaux joints au présent règlement.

CHAPITRE II

REGLES D'URBANISME

Les règles d'urbanisme applicable au lotissement sont celles du plan local d'urbanisme complétées par les dispositions suivantes :

1 – ACCES

1-1 ACCES VEHICULE :

La desserte du lotissement sera assurée à partir de deux accès depuis la rue de la Mésangère.

Les voies auront les caractéristiques prévues au plan d'aménagement et de composition.

Les accès des lots qui figurent sur le plan d'aménagement et de composition sont imposés.

Le positionnement de l'entrée devra tenir compte de l'emplacement des différents réseaux (coffret EDF, Boite de branchement des E.P. etc.) et des conditions de sécurité des usagers de ces accès et des voies publiques. Toute modification devra être soumise à l'approbation du lotisseur.

1-2 STATIONNEMENT (CROQUIS JOINT A L'ARTICLE 7.2)

Conformément aux indications portées sur le plan de masse, les lots comportent l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur la propriété des constructeurs. Pour l'ensemble des ces lots une enclave privative non close de 6 mètres sur 5 mètres sera réservée pour le stationnement occasionnel au droit de chaque entrée.

En conséquence, les portails seront implantés en retrait de 5m par rapport à la voie publique (comme indiqué sur les schémas ci-après).

Cet emplacement aura une largeur de 6m et comprendra deux places de stationnement pour véhicules légers à la charge de l'acquéreur et hors clôture. Les parkings privés seront traités en harmonie avec la voirie et ne pourront présenter une pente supérieure à 8%.

2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux seront conformes au programme des travaux annexé au dossier.

2-1 - ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES – EAUX USEES

L'assainissement est du type séparatif.

2.1.1 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées (en souterrain) par le réseau construit à cet effet et par l'intermédiaire des boîtes de branchement implantées à l'intérieur des lots.

Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés sur les boîtes de branchements réalisées par le lotisseur ; Les services techniques de la Ville de Lecousse se réserve le droit de vérifier la nature et la qualité des branchements.

2.1.2 Eaux Usées

Toutes les eaux ou matières usées seront évacuées par des canalisations souterraines de diamètre suffisant pour s'écouler ensuite dans les collecteurs projetés situés sous la voie de desserte.

Les canalisations seront raccordées au collecteur par l'intermédiaire de la boîte de branchement implantée à l'intérieur des lots sur lequel l'acquéreur devra, obligatoirement et uniquement, raccorder ses réseaux.

Les boîtes de branchement eaux usées seront réalisées sur le domaine privé ainsi que les boîtes de branchements borgnes (non visitable) des eaux pluviales.

Les acquéreurs de lots devront faire vérifier les cotes altimétriques des boîtes de branchement placées à l'intérieur de leur lot. Ces cotes conditionnant le niveau du rez-de-chaussée. Les éventuels sous-sols des constructions devront être raccordés gravitairement au réseau d'assainissement des Eaux Pluviales et des Eaux Usées.

Les acquéreurs pourront trouver ces renseignements (à contrôler avant construction) sur le plan de vente individuel de lot que leur fournira le Notaire le jour de la signature de l'acte.

Avant remblaiement du raccordement, l'acquéreur ou le constructeur devra faire vérifier, par les services techniques de la Ville de Lecousse, le bon raccordement aux réseaux.

Le lot 65 sera grevé d'une servitude de passage pour une conduite AEP.

2-2 -EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

L'alimentation en eau potable du lotissement de tous les lots sera assurée par un réseau intérieur.

La boîte de branchement destiné à recevoir le compteur sera implanté à l'intérieur du lot. Le regard de branchement sera implanté au niveau du terrain naturel existant lors de la réalisation des travaux. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique de la boîte qui nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

Le lot 67 sera grevé d'une servitude de passage pour une conduite AEP.

2-3 -ELECTRICITE

Le réseau de desserte en énergie électrique sera construit en souterrain. Chaque lot sera équipé d'un coffret S 20 sur lequel les acquéreurs se brancheront à leurs frais.

L'éclairage public sera assuré par des candélabres de 4,50 mètres maximum de hauteur de feu.

2-4 -TELEPHONE

Le réseau de desserte téléphonique sera construit en souterrain. Les acquéreurs se brancheront à leurs frais sur le réseau installé.

La boîte de branchement assurera la connexion au réseau téléphone et sera implanté à l'intérieur de chaque lot. Ce citerneau sera implanté au niveau du terrain naturel existant lors de la réalisation des travaux. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique du citerneau qui nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

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 42/45 reliant le citerneau à l'intérieur de leur construction. Cette disposition évitera, par la suite, des percements et des dégradations.

2-5 -GAZ

L'acquéreur devra raccorder sa construction au coffret mis en place par le lotisseur en limite de lot dans le cas où ce dernier souhaite être raccordé au réseau de gaz.

2-6 -COFFRETS ET BOITES DE BRANCHEMENT

L' emplacement du coffret électricité et de la boîte branchement et citerneaux nécessaire aux branchements aux différents réseaux d'évacuation ou de distribution ne pourront faire l'objet d'aucune modification ou déplacement.

L'acquéreur devra tenir compte lors de l'implantation de son accès. Dans le cas contraire, le demandeur supportera la charge du déplacement. Le plan de masse joint à la demande de permis de construire devra faire apparaître les différents réseaux. Le libre accès au coffret et à la boîte branchement devra être assuré en permanence.

3 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La forme et la surface des lots sont données à titre indicatif. Elles sont précisées après bornage par un géomètre expert, postérieurement à la délivrance de l'autorisation de lotir (plan de vente individuel annexé à l'acte authentique).

4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1 – CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les constructions principales seront implantées à l'intérieur de la zone constructible indiquée au plan d'aménagement et de composition.

Un recul de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies ou place publique.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2 > 3m$). H représentant la hauteur de la construction à l'égout du toit.

Les façades doivent être éloignées d'un minimum de 4m de la limite de fond de parcelle.

4-2 – BATIMENTS ANNEXES

Un bâtiment annexe séparé de la construction principale est autorisée sauf pour les lots 36, 37, 62, 63 et 64. Son implantation sur le lot devra le rendre le moins visible possible depuis les espaces publics en le positionnant en fond de lot sur une limite séparative.

Ses dimensions ne devront pas excéder les dimensions suivantes :

- Emprise au sol : 15m²
- Hauteur maximum au faîtage : 3m00

Avant toute construction, le bâtiment annexe devra faire l'objet d'une demande d'autorisation réglementaire en Mairie.

5 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

5-1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter une volumétrie, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et des volumes des constructions immédiatement voisines qui y sont implantées ou en cours d'accord.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète et la teinte choisie devra être mentionnée à la demande de permis de construire.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les projets de vérandas seront acceptés dans la mesure où celles-ci respectent des pentes de toiture s'intégrant dans la volumétrie de la construction principale afin d'éviter tout effet de verrière.

Les toitures terrasses seront acceptées dans le cadre de construction contemporaine.

En ce qui concerne les maisons bioclimatiques (employant des énergies renouvelables) : les capteurs solaires ou autres éléments thermiques devront s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble bâti et dans l'environnement.

5-2 - FACADES ET PIGNONS

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

5-3 - LES SOUS-SOLS

La possibilité de sous sol peut être envisagée dans la mesure où celui-ci n'aura pas un accès avec une pente supérieure à 10% et que les eaux pluviales et les eaux usées pourront être raccordées au réseau principal par gravité.

Dans le cas où un sous-sol est prévu, il sera réalisé sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer notamment de la nature du terrain et prendre toutes les précautions en ce qui concerne en particulier les risques d'infiltration d'eau (drainage périphérique,...), la présence d'une inconsistance du sol, d'une résurgence d'eau ou une présence rocheuse, les contraintes d'accès véhicules, etc ..., sans déroger aux autres règles du présent règlement. Aucune réclamation ne pourra être portée auprès du lotisseur et de la Commune.

5-4 - BATIMENTS ANNEXES

Tous les matériaux utilisés pour la réalisation des bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. L'utilisation de la tôle et du fibrociment est interdite ainsi que les briques et agglomérés non recouverts d'un enduit identique à la construction.

Le bois sera autorisé et devra être entretenu régulièrement.

Les bâtiments annexes (serre, poulailler, clapier ou bâtiment à usage d'élevage) sont interdits.

6 – VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Dans le souci d'une intégration harmonieuse avec leur environnement la hauteur des constructions devra être adaptée aux proportions des volumes envisagés ainsi qu'au relief naturel existant.

Dans tous les cas de figure, la hauteur maximum des constructions mesurée au faîtage, par rapport au sol naturel ne pourra excéder 12.00 m ; dans le cas d'un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel sera pris au centre de la construction.

Le niveau du rez-de-chaussée par rapport au terrain pris au point moyen de la parcelle (côtes NGF indiqué sur le plan d'aménagement et de composition pour chaque lot du lotissement à l'exception des lots 36, 62 et 65) ne pourra excéder 0.80 m. Le rattrapage de niveau ne pourra alors s'effectuer que par l'intermédiaire de remblais, de marches de terrasses ou de mur de soutènement.

7 – CLOTURES – PLANTATIONS

Les clôtures ont un impact aussi important que les constructions dans l'environnement. La qualité de l'environnement dépend du soin que chaque propriétaire va apporter au choix de l'appareil de clôture.

Toutes les clôtures et haies situées en partie privative sont à la charge de l'acquéreur du lot.

7-1- PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons d'accès devront figurer également au permis de construire.

Leur aspect devra être simple. Le portail devra être placé en retrait de 5 mètres de l'alignement afin de permettre le stationnement du véhicule en dehors du domaine public de la voie. La hauteur des portillons ne pourra être supérieure à 1,00 m.

Les lots possédant une limite séparative contigu à un chemin public auront la possibilité de réaliser un portillon permettant d'y accéder.

7-2 – CLOTURES EN RIVE DES VOIES DU LOTISSEMENT

Ces clôtures seront constituées d'une haie variée éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert, fixé sur des poteaux métalliques répartis tous les deux à trois mètres et fichés dans un socle de béton qui ne devra pas dépasser le sol naturel de plus de 10 cm.

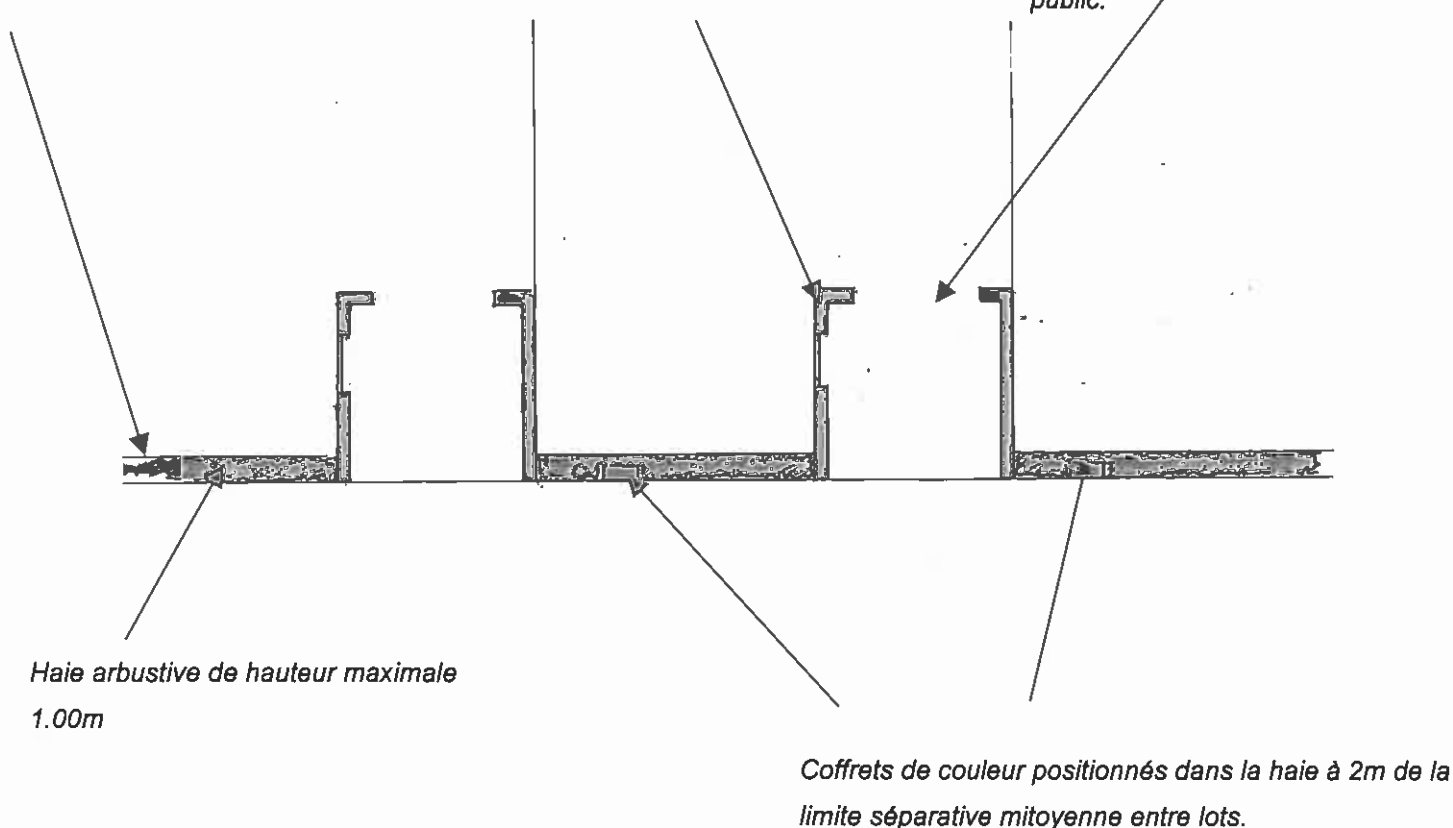
Le grillage s'il est matérialisé devra être situé en retrait de 80cm de la limite séparative du lot.

Les murs de soutènement d'une hauteur maximale de 80 cm sont autorisés en rive des voies du lotissement.

Le grillage plastifié vert sera implanté en retrait de 80cm par rapport à l'espace public à l'intérieur de la propriété.

Possibilité de réaliser un muret privatif en pierres maçonnées de hauteur maximal de 80cm.

Possibilité de réaliser un portail en retrait de 6m par rapport à l'espace public.



7-3 – CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

La clôture en limite mitoyenne de lots sera constituée d'un grillage de couleur verte plastifié, fixé sur des poteaux métalliques verts répartis tous les deux à trois mètres et fichés dans un socle de béton qui ne devra pas dépasser le sol naturel de plus de 10 cm. Le grillage sera implanté sur la limite séparative ; la hauteur maximale ne dépassera pas 1,50m.

Celle-ci pour être entrecoupée sur une longueur maximale de 6m d'un treillage bois dont la hauteur n'excédera pas 1m80.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait conduit à exécuter les clôtures mitoyennes avant que le ou les lots contigus soient vendus, il paiera la totalité des clôtures. Mais les acquéreurs voisins devront lui rembourser la part leur incombant dans le délai de trois (3) mois après la signature de leur contrat d'acquisition.

La clôture sera éventuellement doublée d'une haie vive de hauteur n'excédant pas 2m, et plantée du côté de la parcelle à 0m50 minimum. La haie sera composée d'essences différentes sans utilisation de conifères et de thuyas.

7.4 – CLOTURE EN FOND DE PARCELLE

Les clôtures en fond de parcelles ne devront pas excéder 1.50 m de hauteur et seront réalisées en grillage vert plastifié, fixé sur des poteaux métalliques répartis tous les deux à trois mètres et fichés dans un socle de béton qui ne devra pas dépasser le sol naturel de plus de 10 cm.

7.5 – HAIES

Les propriétaires des lots sur lequel se situe des arbres devront entretenir la haie.

Toutes les clôtures et murets bas doublés de haies vives arbustives auront des haies bien entretenues. L'usage de conifères est interdits.

Dans un souci d'harmonisation des plantations de l'opération, le lotisseur propose une liste d'essences dans une annexe au présent document.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la parcelle à 40%.

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

Les acquéreurs des lots 50 à 56 devront planter en fonds de parcelles deux arbres de haute tige sur leur propriété.

Les acquéreurs des lots 72 à 77 devront proposer en fond de parcelle une plantation d'alignement ainsi que des plantations arbustives et arborescentes en haut de talus.

50% au minimum de ces arbres seront des arbres régionaux (chênes, hêtres, charmes) ou fruitiers à hautes tiges (cerisiers, pruniers, poiriers, pommiers (sauf en espalier)).

8 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale (S.H.O.N.) constructible sur chaque lot à usage d'habitation individuelle, calculée conformément aux dispositions de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme sera de 300m² par lot.

Concernant les lots 36, 62 et 65, la S.H.O.N. admissible sera pour chacun des lots de 1 000m².

En conséquence, la SHON admissible pour l'ensemble du lotissement sera de 30 900m².

La S.H.O.N. de chaque lot sera indiquée sur chaque plan de vente individuel de lot remis à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente.

La surface hors œuvre nette maximale (S.H.O.N.) sera celle indiquée et reportée dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte. Cette S.H.O.N. sera susceptible d'être réajustée après piquetage des lots en fonction des variations possibles de la superficie de ceux-ci.

9 – CADUCITE DES REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

L'attention des acquéreurs sera attirée sur les dispositions de l'article L 315.2.1 du code de l'urbanisme concernant la caducité des règles propres au lotissement :

Lorsqu'un plan local d'urbanisme en tenant lieu à été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L315.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenues dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Proposition de végétaux pour la plantation de haie vive hauteur 1.00m max**Caduc**

Viburnum opulus (Viorne) Vo
Cornus alba 'Gouchaultii' (Cornouiller) Ca
Euonymus alatus (Fusain)
Weigelia x 'Abel Carrière' Wa
Deutzia gracilis Dg
Rosa rugosa 'Rubra' (eglantier)
Spiraea arguta (Spiree) Sa
Physocarpus opulifolius Po

Persistant

Viburnum tinus 'Eve Price' (Viorne tin)
Ceanothus impressus (Ceanothe)
Photinia fraserii 'Red Robin' PF
Abelia 'Edouard Goucher'
Euonymus japonicus 'Pres Gauthier' (Fusain) EJ
Prunus laurocerasus (Laurier du Portugal)
Osmanthus heterophyllus (Osmanthe)
Choysia ternata (Oranger du Mexique)

Proposition de végétaux pour la plantation de haie vive hauteur 1.50m max**Caduc**

Syringa vulgaris (Lilas)
Carpinus betulus (Charme)
Philadelphus coronarius (Seringat) Pc
Prunus x 'Spire' (prunier)
Spiraea Van Houttei (Spirée) Sv
Cornus alba 'Sibirica' (Cornouiller)
Coryllus avellana (Noisettier)
Sambucus racemosa (Sureau) Sr
Salix rosmarinifolia (Saule)
Laburnum cytisus (Cytise)
Lonicera tatarica (chevrefeuille)

Persistant

Viburnum tinus (Viorne tin) VT
Escallonia Iveyii ou *cardinalis* EI
Eleagnus ebbengei (Chalef)
Ligustrum ovalifolium (Troène) LO
Laurus nobilis (Laurier sauce) LN
Cotoneaster franchetii CF

Arbres pouvant être recépés

Fagus sylvatica (Hêtre)
Fraxinus excelsior (Frêne)
Quercus robur (Chêne)
Castanea sativa (Chataigner)
Sorbus torminalis (alisier)

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie

2 caducs

1 persistant

Wa	Dg	EJ	Sa	Po	PF	Vo	Ca	Etc
----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Distance de plantation :

1 m pour une haie de hauteur 1.00m (Haies situées en rives des voies du lotissement).

1 m pour une haie de hauteur 1.50m (Haies situées en limite séparative).

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte

1 caduc

2 persistants

VT	EI	Pc	LN	CF	Sv	LO	VT	Sr	Etc
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Distance de plantation :

1 m pour une haie de hauteur 1.00m (Haies situées en rives des voies du lotissement).

1 m pour une haie de hauteur 1.50m (Haies situées en limite séparative).