

# PA 10



SAINT THURIAL  
Le Clos du Herme 2

REGLEMENT MODIFICATIF

Dossier : 173694L

Dressé le : 15/11/2017

Modifié le : 15/05/2018

•



Bureau d'études VRD – Urbanisme - Paysage  
AGENCE DE ST-JACQUES-DE-LA-LANDE  
123, rue du Temple de Blossne  
35136 ST JACQUES-DE-LA-LANDE  
☎ +33(0)2 99 30 12 12  
Site internet : [www.quarta.fr](http://www.quarta.fr)



Architecte  
121 Rue du Temple de Blossne,  
35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE  
☎ +33(0)2 99 65 07 95

# 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.

### **Réunion de lots -**

La réunion de deux lots maximum est autorisée.

Chaque lot constituant le lotissement est destiné à recevoir un ou plusieurs logements.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT

#### **ARTICLE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits -**

Sont interdits tous modes d'occupations ou d'utilisations du sol, non expressément visés à l'article 2.

#### **ARTICLE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous condition-**

Sont autorisées les constructions permettant d'exercer une profession libérale, à l'exclusion de toute profession recevant du public et prodiguant des soins aux animaux ainsi que des activités qui par leur destination, leur nature ou leur importance sont incompatibles avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sont elles aussi autorisées.

#### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE -**

Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par l'aménageur (éclairage public, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article 12 (stationnement).

La position des accès autorisés est indiquée sur le plan de composition. Aucun autre accès aux lots ne sera autorisé.

#### **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les acquéreurs devront se raccorder obligatoirement aux réseaux construits dans le cadre du lotissement, à leurs frais, sur les branchements en attente sur leur lot.

Lors de la signature du compromis de vente, le lotisseur fournira à l'acquéreur un plan masse indicatif de vente du lot concerné, sur lequel figurera l'implantation des différents branchements. L'emplacement de ces équipements étant celui du projet technique, l'acquéreur devra en faire vérifier par son constructeur l'emplacement exact avant construction.

L'acquéreur devra adapter son projet de construction aux contraintes techniques réelles de son terrain.

Toute modification d'implantation de branchement ou de coffret technique, sera exclusivement à la charge de l'acquéreur sans pouvoir rechercher une quelconque responsabilité du lotisseur et ou de son maître d'œuvre.

**Eau potable** : Un citerneau destiné à recevoir le compteur (à la charge de l'acquéreur) sera implanté à l'intérieur du lot.

**Assainissement** : Il sera créé un réseau "eaux usées" et un réseau "eaux pluviales" permettant de raccorder tous les lots aux réseaux communaux existants.

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.

### ***Servitude de passage :***

Une servitude de passage du réseau d'eaux usées sur les lots 6 et 7 est indiquée au plan de composition et des plans des travaux.

### ***Réseaux divers :***

Téléphone : les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

Electricité : les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

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

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -**

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées sur le 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**

L'implantation des constructions devra respecter les indications qui figurent sur le plan de composition et s'inscrire dans les emprises constructibles reportées au plan de composition.

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou à au moins 5 mètres de l'alignement.

### **Orientation de faitage**

Le sens de faitage principal ou du volume principal des lots est indiqué au plan de composition pour certains lots. Pour les lots 1, 8, 9 et 10, deux orientations sont possibles.

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

L'implantation des constructions devra respecter les indications qui figurent sur le plan de composition et s'inscrire dans les emprises constructibles reportées au plan de composition.

Lorsque le plan de composition le permet, les constructions doivent être implantées sur la ou les limites ou avec un retrait minimal de 3 m.

Pour l'ensemble des bâtiments annexes, ils doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1m de la limite séparative.

### 7.1 – Garages

Les garages seront implantés dans la zone constructible de chaque terrain.

### 7.2 – Abris de jardin

Les abris de jardin peuvent être implantés en dehors de la zone constructible. Ils seront implantés à 5 m minimum des emprises publiques.

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

Non réglementé

## ARTICLE 9 - Emprise au sol -

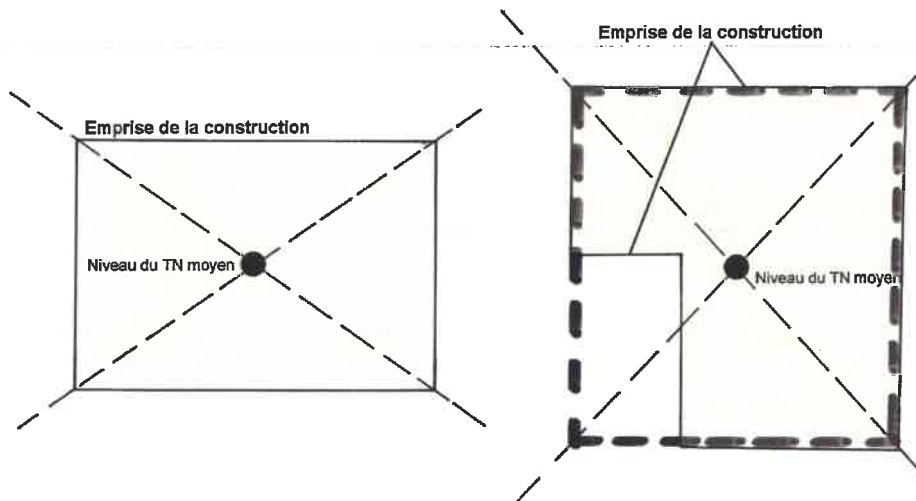
L'emprise maximale d'un abri de jardin est de 12 m<sup>2</sup>.

L'emprise maximale des garages non-accolés à la construction principale est de 20 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 10 - Hauteur des constructions –

### Hauteur du rez-de-chaussée :

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser +/- 0 m 50 le niveau du terrain naturel moyen pris dans l'emprise de la construction (avant terrassement).



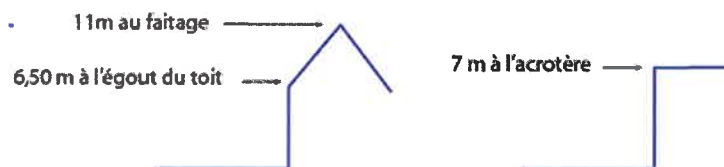
### Hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Pour les clôtures sur terrain en pente, la hauteur maximale fixée ne prend pas en compte les murs de soutènement.

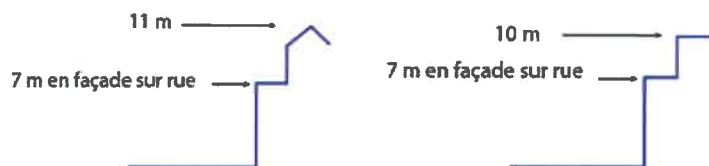
En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 5 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 11 m au faîtage, 6,5 m à l'égout du toit et 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



En cas d'attique, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 7 m en hauteur de façade sur rue et 11 m au faîtage de l'attique (en cas de toiture à pente), et 10 m à la hauteur de l'attique (en cas de toiture terrasse).



La hauteur maximale des garages n'excèdera pas 3 m à l'égout du toit, 3m50 à l'acrotère ou 5 m au faîtage.

La hauteur totale maximum des abris de jardin est de 3m50.

**Les garages en sous-sol sont interdits.**

### **Volume secondaire (lot 3)**

La hauteur maximale du volume secondaire autorisée sur le lot N° 3 n'excèdera pas 3 m à l'égout du toit, 3m50 à l'acrotère ou 5 m au faîtage.

### **ARTICLE 11 - Aspect extérieur et Clôtures**

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. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

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 leur couleur,
- du type de clôtures,

en fonction du bâti existant.

### **11.1 – Volumes et terrassements**

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

### **11.2 – Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### *a. Toitures à pentes*

Pour les volumes principaux couverts à 2 pentes, la pente sera comprise entre 35° et 40°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être de 25° minimum pour :

- Les volumes annexes ;
- Les bâtiments annexes ;
- Les appentis, vérandas et jardins d'hivers.

#### *b. Couverture*

L'emploi de la tuile est interdit.

Les volumes principaux seront couverts en ardoise naturelle ou un matériau présentant l'aspect de l'ardoise.

Les volumes secondaires et les garages accolés au volume principal pourront être couverts soit en ardoise, ou un matériau présentant l'aspect de l'ardoise, soit en zinc « quartz ». Les volumes secondaires et garages indépendants seront couverts en ardoise, ou un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou en zinc.

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve qu'elle soit en harmonie avec l'architecture de la construction.

Les gouttières seront en zinc et pendantes. Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc quartz ou PVC.

#### *c. Ouvertures*

Les ouvertures de toiture doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes
- la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

### 11.3 – Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon, les bardages en rondins de bois et toutes les imitations des matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareils, etc...

Les enduits seront réalisés sans baguette d'angle apparente.

### 11.4 - Abri de jardin :

Les abris de jardin seront en bois naturel ou peint. Les toitures seront de couleur foncé (gris anthracite ou noir).

La tôle est interdite pour la couverture des bâtiments annexes.

### 11.5 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés et les haies végétales existants, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir. Les portails devront s'intégrer à la clôture et ne pas dépasser la hauteur des piliers.

**En front de rue**, sont autorisés les grillages rigides de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50m.

**En limites séparatives et en fonds de parcelles**, sont autorisés les grillages rigides de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublés d'une haie végétale (à l'intérieur de la propriété) qui n'excédera pas 2 m de hauteur. Les haies végétales seront constituées d'essences bocagères, d'arbres et d'arbustes à fleurs.

Sont interdites,

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constitués de plaques de béton (à l'exception des soubassements de 30 cm maximum),
- les panneaux plastique.

### 11.6 Portails et portillons

Ils seront réalisés en harmonie avec les matériaux de façade de la construction et de clôture.

Les projets de portail et portillons seront intégrés à la demande de permis de construire de la construction qui devra préciser leur emplacement, la hauteur maximale qui ne pourra excéder celle des clôtures, les matériaux et les coloris retenus.

Le portail et portillons devront être implantés au-delà de la zone de stationnement privative non closes.



## **ARTICLE 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Un minimum de deux places de stationnement par logement doit être aménagé sur le terrain de la construction dans l'enclave privative non close (garage non compris).

La position de ces places sera conforme au plan de composition.

## **ARTICLE 13 – Espaces libres - Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres existants à conserver seront protégés pendant toute la phase chantier afin d'assurer leur maintien.

La plantation de certaines essences en clôture est interdite.

Il s'agit du laurier palme (*Prunus laurocerasus*) et des conifères (*Cupressus*, Thuyas, *Chamaecyparis* et X *Cupressocyparis*).

Les projets de construction doivent obligatoirement comprendre **au moins 30 %** d'espaces perméables.

## **ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.**

La surface de plancher de l'ensemble du lotissement est de 2500m<sup>2</sup>.

## ANNEXE

Liste des essences locales autorisées pour les haies privatives :

<i>Buis :</i>	<i>Buxus sempervirens</i>
<i>Cornouiller sanguin :</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Charme :</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Cormier :</i>	<i>Sorbus domestica</i>
<i>Erable champêtre :</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Fusain d'Europe :</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Genévrier commun :</i>	<i>Juniperus communis</i>
<i>Houx :</i>	<i>Ilex aquifolium</i>
<i>Néflier commun :</i>	<i>Mespilus germanica</i>
<i>Nerprun purgatif :</i>	<i>Rhamnus catharticus</i>
<i>Noisetier sauvage :</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Poirier commun :</i>	<i>Pyrus pyraster</i>
<i>Poirier a feuille en cœur :</i>	<i>Pyrus cordata</i>
<i>Pommier sauvage :</i>	<i>Malus sylvestris</i>
<i>Prunellier</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Saule roux :</i>	<i>Salix atrocinerea</i>
<i>Sureau noir :</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Troène sauvage :</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>