

PA 10



LA FRESNAIS
Le Petit Pré Henry

Dossier :

Dressé le : 27/09/2016

Modifié le

-

REGLEMENT



QUARTA

123, rue du temple de Blosne
35136 St JACQUES DE LA LANDE
Tel : 02 99 30 12 01
Fax: 02 99 30 12 02
www.quarta.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.

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-

Les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat sont autorisées dans le lotissement. Tous les lots et îlots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes (garages, abris de jardins,...).

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 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.

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 publiques ou privées, emprises Publiques et Réseaux divers-

Les constructions devront être obligatoirement implantées dans les zones constructibles définies au plan de composition.

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou bien en retrait minimum d'1 mètre.

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

7.1 – Constructions principales

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 les constructions, parties de construction ou extensions ne jouxtent 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 1 m.

7.2 – Garages

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

7.3 – Bâtiments annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes : les abris de jardins et les celliers.

Les constructions ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol comprises entre 5m² et 12m² doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 9 - Emprise au sol -

La surface maximale d'un bâtiment annexe est de 12 m².

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions –

Zone de refuge

La cote de la zone refuge devra être supérieure à la cote 2100 (5m87 NGF) – A CONFIRMER DDTM.

L'objectif premier de cette mesure est la mise en sécurité des personnes. La zone refuge est une zone d'attente qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à l'évacuation éventuelle ou la décrue. Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation par hélitreuillage ou par bateau.

Une zone refuge est donc un espace fermé habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) attaché à un bâtiment, accessible directement depuis l'intérieur dudit bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon, terrasse...).

Il n'est pas nécessaire que l'occupant du niveau utilisé comme zone refuge soit le même que l'occupant du niveau inférieur (cas des immeubles collectifs, par exemple). Toutefois, pour être effective, il convient bien que la zone refuge soit accessible par l'intérieur du bâtiment.

Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population du bâtiment concerné, sur la base de 6 m² augmentée de 1 m² par occupant potentiel.

Un anneau (ou une lisse d'amarrage) sera scellé dans le gros œuvre pour permettre l'amarrage d'une barque de secours. Il sera implanté à proximité de l'accès extérieur de la zone refuge et, dans la mesure du possible, sur la façade abritée du courant.

Hauteur des constructions

La cote de premier plancher devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres. Par ailleurs, la cote de premier plancher des garages attenants pourra être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie.

Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0.70 m, mesuré entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

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

- Une hauteur maximale de 12 m au point le plus haut de la construction ;
- Et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de 7 m 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 (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons.

Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des annexes disjointes des corps principaux est fixée à 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur et Clôtures

Les garages en sous-sol sont interdits. Les volumes principaux de plain-pied sont interdits, ils seront dotés d'au moins un étage.

Les volets uniquement électriques sont interdits. Les volets mixtes électriques et manuels sont obligatoires.

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.

Chaque lot devra comporter un volume principal, clair, simple et facile à identifier, sur un plan rectangulaire couvert d'une toiture à deux pentes symétriques traditionnelles, avec éventuellement un ou deux volume(s) annexe(s) placé(s) en situation mineure et accolé(s) au volume principal.

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

a. Pentés

Les volumes principaux seront couverts à 2 pentes avec une pente comprise entre 40 et 45°.

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, posée au crochet teinté.

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, demi-rondes et pendantes. Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc naturel ou quartz.

Les souches de cheminée seront en pignon et axées sur le faitage.

c. Ouvertures

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

Les châssis de toiture seront encastrés sans saillie au nu de l'ardoise et de proportions verticales : 55/78, 78/98, 78/118 maximum.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis);
- 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.

Les lucarnes et gerbières seront conformes à la typologie du bâti ancien local.

Les fenêtres, portes fenêtres, lucarnes et gerbières seront plus hautes que larges dans leurs dimensions (~ h=1 l=2 /3).

11.4 – 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 extérieurs seront réalisés dans le ton des maçonneries locales anciennes pour permettre une harmonie avec celles-ci et limiter l'impact des constructions neuves. Ils devront être de finition talochée ou lissée à la truelle.

Les enduits seront réalisés sans baguette d'angle apparente.

Les menuiseries, portes et volets compris, devront recevoir une peinture de couleur soutenue.

11.5 - Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes (abri de jardin) seront en bois naturel ou peint en respectant le nuancier du lotissement. Les toitures seront de couleur foncé (gris anthracite ou noir).

La tôle est interdite pour la couverture des bâtiments annexes.

Ils seront séparés de la construction principale.

11.6 – Clôtures

Afin de préserver le caractère paysager du site, ces clôtures seront à dominante végétale.

Le choix des essences pour la composition des haies se fera à partir de la liste qui figure en annexe du règlement. L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, etc.) est interdit.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur et les caractéristiques de la clôture sont déterminées selon sa position :

- En limite de la voie intérieure du lotissement : Les clôtures éventuelles seront constituées d'un grillage plastifié de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 1m20 posé avec un recul de 1m par rapport à la limite parcellaire. Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie vive et variée plantée du côté de l'espace public et entretenue à une hauteur maximale de 1m50.
- Sur les autres limites : Les clôtures éventuelles seront constituées d'un grillage plastifié de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 1m50, doublé ou pas par une haie vive et variée entretenue à une hauteur maximale de 1m80. Les panneaux rigides occultant sont autorisés sur une longueur maximale de 5m pour isoler un espace de vie extérieur.

La clôture sera de hauteur constante suivant la pente du sol naturel sans redent.

11.7- Portails et portillons :

Ils seront réalisés en harmonie avec les matériaux de façade et les clôtures.

Le projet de réalisation des portails et portillons devra être intégré à la demande de Permis de Construire de la construction; il devra préciser l'emplacement, le volume, la forme et le type de matériaux retenus.

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 espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être aménagés et représenteront **au minimum 30%** de la superficie du terrain. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Pour les plantations, les acquéreurs devront tenir compte de la proposition de végétaux jointe en annexe au présent règlement.

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales du site.

Les haies devront être composées à 80% minimum des végétaux de la liste.

L'utilisation, pour la réalisation de haies périphériques des lots, de lauriers-palmes et de conifères (Ifs, Cyprès, Thuyas,...) est rigoureusement interdite.

ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.

La surface plancher de chaque lot libre est de 200m² et la surface du lot du 22 est de 800m².

La surface de plancher de l'ensemble du lotissement est de 5000 m².

ANNEXE

Liste des végétaux

ANNEXE :

Essences pour les haies privatives

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES

Arbustes pour les haies mixtes libres.

Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:Bloue	Eté
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélías	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélías	Rose	Mai à juillet

ANNEXE :

Essences pour les haies privatives

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite

Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement

<i>Nom en latin</i>	<i>Nom usuel en français</i>	<i>Couleur</i>	<i>Saison de floraison</i>
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
Buddleia davidii	Buddléias	Rose/mauve	Juillet à septembre
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Eté
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :

Carpinus betulus	Charme commun	Haie semi-persistante	
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie semi-persistante	

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES

Pour les haies mixtes libres.

Petite taille (max. 1m)

<i>Nom en latin</i>	<i>Nom usuel en français</i>	<i>Couleur</i>	<i>Saison de floraison</i>
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Cotoneaster damneri	Cotonéasters rampants	Beau feuillage dense	
Cotoneaster microphyllus	Cotonéasters rampants		
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Eté
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ANNEXE :

Essences pour les haies privatives

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite

De 1m à 2m de hauteur

<i>Nom en latin</i>	<i>Nom usuel en français</i>	<i>Couleur</i>	<i>Saison de floraison</i>
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Viburnum burkwoodii	Viome persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viome persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

<i>Nom en latin</i>	<i>Nom usuel en français</i>	<i>Couleur</i>	<i>Saison de floraison</i>
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-décembre
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	Jui-juillet et automne
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps