35 - ERBREE

Le bourg

PA 035105 13 V 0004_M1 14 AVR. 2014

Propriété de la Commune

Lotissement "le Verdon 2"

MODIFICATIF n° 1

REGLEMENT

Le Maire,
Pierre BILLOT

Pierre Billot

MAIRIE D'ERBREE 35500

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du 19 MAI 2014
~~à la délibération du Conseil Municipal~~
~~en date du~~

Le Maire,
Pierre BILLOT

P. Billot

MAIRIE D'ERBREE

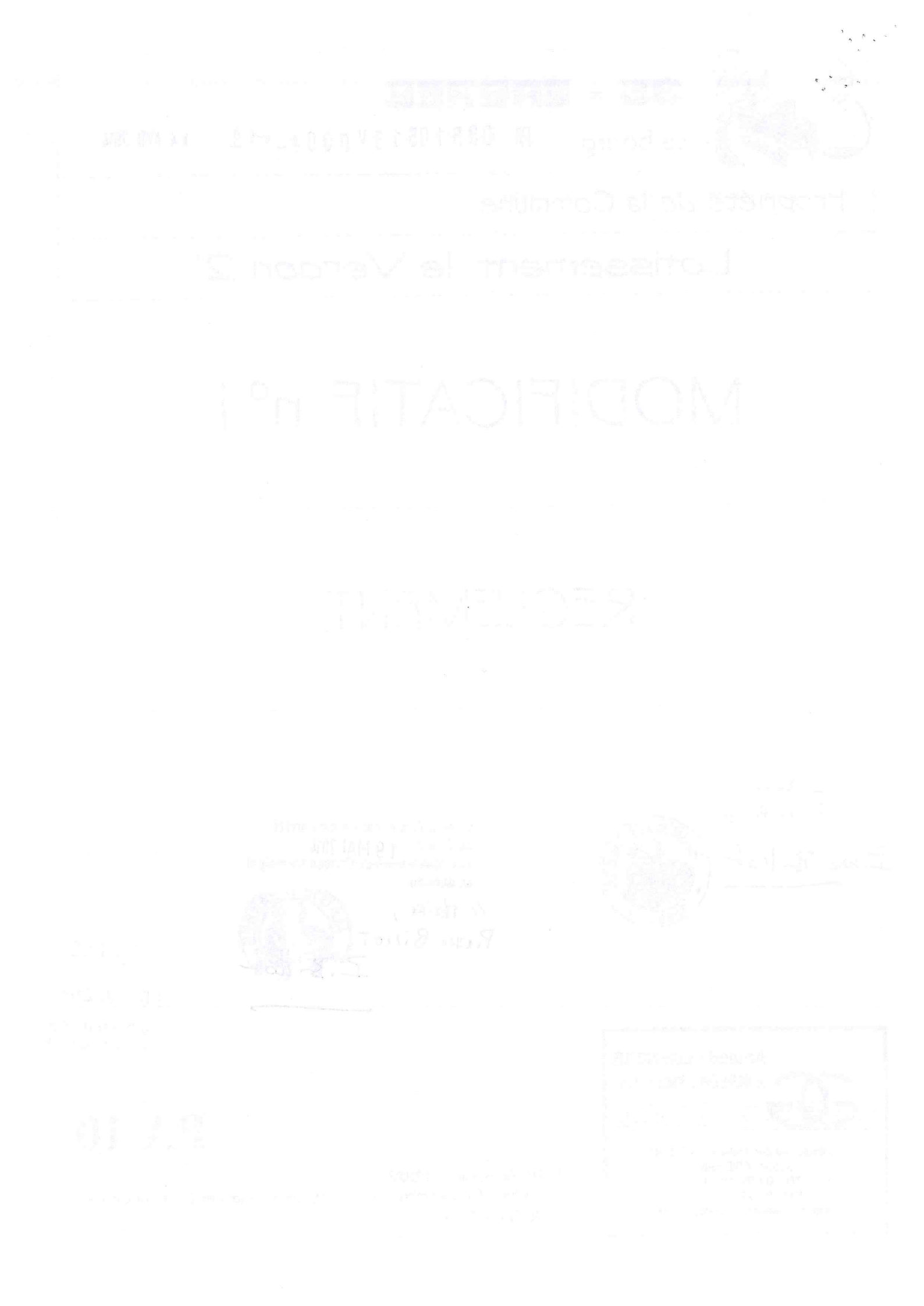
REÇU LE
16 AVR. 2014
Pôle Droits du Sol
DDTM - SeT de VITRE

Arnaud LEGENDRE
GEOMETRE EXPERT FONCIER D.P.L.G.

1, Boulevard des Rochers - B.P. 50411
35504 VITRE cedex
TEL : 02-99-75-30-61
FAX : 02-99-74-62-73
legendre.geometre-expert@orange.fr

PA 10

N° de dossier : 12323
A Vitré le 09 Décembre 2013 - complété le 14 janvier 2014 - Modifié le 25 Février 2014



PREAMBULE – CHAMP D'APPLICATION

Le présent Règlement fixe les règles d'intérêt général du Lotissement "Le Verdon 2" à ERBREE.

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

Il ne s'applique pas au lot n° 13 destiné à recevoir un programme de logements collectifs (personnes âgées, logements locatifs sociaux...); ce lot est soumis aux dispositions réglementaires du P.L.U. de la Commune. Si besoin, en cas d'extension de l'opération de logements pour personnes âgées, le lot n° 12 serait intégré avec ces mêmes dispositions, et la zone constructible couvrirait l'ensemble de la parcelle n° 12.

Il vient compléter les dispositions du P.L.U. zone 1 AUe qui reste applicable.

ARTICLE 1 : Types d'occupation du sol interdits

Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

ARTICLE 2 : Types d'occupation du sol autorisés ou soumis à des conditions spéciales

Seules sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation. Les abris de jardin sont également autorisés sous condition voir article 11.6. Seuls les abris de jardin sont autorisés comme bâtiment annexe pour les lots autres que 1 à 10. Pour les lots 1 à 10, les bâtiments annexes ne sont pas autorisés.

Néanmoins, l'affectation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est admise : il y a lieu, dans ce cas, de prévoir les places de stationnement nécessaires en dehors des voies publiques.

ARTICLE 3 : Desserte par les voies

La desserte est assurée à partir d'une voirie intérieure construite dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération, conformément aux plans et programme des travaux (PA 8) du présent dossier de demande de permis d'aménager.

La voie est conçue pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès des véhicules aux lots se font via le dégagement indiqué au Plan de Composition (PA 4) et à l'article 12 du présent Règlement pour les dispositions relatives aux dégagements pour le stationnement.

REÇU LE
16 AVR. 2014
Pôle Droits du Sol
DDTM - SeT de VITRE

ARTICLE 4 : Desserte en assainissement (E.U. et E.P.) – Téléphone – Electricité – Eau potable - NTIC

1- Eau

Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable (comprenant un citerneau de branchement posé au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public) : le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimensions suffisantes.

2- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux et matières usées recueillies dans chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales recueillies sur chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le cas d'une construction construite avec demi-niveau enterré, il y a obligation de raccordement gravitaire des Eaux Usées et des Eaux Pluviales.

3- Réseaux divers – Electricité – Téléphone – NTIC

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'Electricité B.T., de Téléphone, de NTIC mis en place par le lotisseur, les branchements se faisant en souterrain. Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier du téléphone, des NTIC dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau 42/45 par réseau reliant les différents citerneaux à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

ARTICLE 5 : Surface et forme des terrains

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au Plan de Composition annexé à l'arrêté d'approbation.

Il n'est pas possible de subdiviser un lot en deux lots susceptibles de recevoir chacun une construction.

La réunion de deux lots, en vue d'y édifier une seule construction, n'est pas autorisée, hormis le lot n° 12 pouvant être rattaché au lot n° 13 pour extension éventuelle de l'opération de logements pour personnes âgées.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le constructeur doit rechercher, dans le respect du Plan de Composition et des règlements d'urbanisme, la meilleure distribution possible pour obtenir un ensoleillement maximum des pièces habitables.

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 1.00 m minimum en retrait l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les bâtiments annexes doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 5.00 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Pour l'implantation des constructions, il faut respecter la zone constructible définie au Plan de Composition (PA 4) et reporté sur le plan annexé à l'acte de vente.

Pour les abris de jardin sur les lots 11 à 17, se référer à l'art. 11 pour l'ensemble des dispositions concernant les abris de jardin.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Orientation du volume principal

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le Plan de Composition et respecter l'orientation du volume principal (lorsque ce dernier est précisé) portée sur ce même document.

7-1 Par rapport aux limites latérales :

Lorsque la construction ne jouxte 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 la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3.00 m, et sous réserve de respecter la zone constructible telle qu'elle est définie sur le plan de composition (PA 4).

Pour les abris de jardin des lots 11 à 17, lorsque la construction ne jouxte 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 la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 1,00m. Se référer à l'article 11 pour l'ensemble des dispositions concernant les abris de jardin.

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 d'un abri de jardin sur les lots 11 à 17, situé en dehors de la zone d'implantation de la construction d'habitation est limitée à 18 m². Se référer à l'art. 11 du règlement pour l'ensemble des dispositions relatives aux abris de jardin.

REÇU LE
16 AVR. 2014
Pôle Droits du Sol
DDTM - SeT de VITRE

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale de tout point des constructions, ne peut excéder 6.00m à l'égout du toit, 10.00 m au faitage ou 6.00 m à l'acrotère, par rapport au terrain naturel d'origine considéré au milieu de l'emprise du volume principal.

La hauteur et la volumétrie des volumes secondaires devront toujours être inférieures à celles du volume principal. La hauteur sera de 4.00 m maximum par rapport au terrain naturel d'origine.

L'implantation des constructions doit se réaliser sans modifier le relief naturel du terrain afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement ; il est interdit de procéder au rehaussement du sol au moyen de buttes ou talus artificiels.

L'exhaussement maximum de l'entrée au rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel pris au niveau de la façade, ne doit pas être supérieur à 0,60m pour les lots 1 à 6, 11 à 17. Les autres lots sont décrits ci-après.

Les garages en sous-sol ne sont pas autorisés, sauf pour les lots 7 à 10 à condition de respecter les cotes altimétriques maximum suivantes :

lot 7- S.S. = max. 108.40 R. de C. = max. 110.10
lot 8- S.S. = max. 108.00 R. de C. = max. 110.70
lot 9- S.S. = max. 107.80 R. de C. = max. 110.50
lot10- S.S. = max. 108.50 R. de C. = max. 111.50

En cas de rampes d'accès aux sous sols avec des pentes différentes, un élément séparatif maçonné et enduit devra être élevé à 0.20 m au dessus du point le plus haut de la rampe supérieure.

Pour les autres lots les garages à demi-niveau enterré sont autorisés sous conditions :

- La pente des rampes d'accès ne peut excéder 10% ;
- L'intégration de l'accès doit être particulièrement soignée ;
- Le constructeur doit s'assurer des possibilités de **raccordement gravitaire aux réseaux d'assainissement** (Eaux pluviales et Eaux usées).

La hauteur totale d'un abri de jardin sur les lots 11 à 17, situé en dehors de la zone d'implantation de la construction est limitée à 3,00m au faitage et 2,00m à l'égout du toit. Se référer à l'art. 11 pour l'ensemble des dispositions relatives aux abris de jardin.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur – Abris jardin - Clôtures

Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit notamment les constructions voisines et la végétation existante.

Les architectures proposées, tant régionales que contemporaines, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux

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

La pose d'équipements de production d'énergies renouvelables est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégrée possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

Une attention particulière sera portée aux abris de jardin en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement avec le bâtiment principal.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain.

Hormis les abords de la construction dans les limites fixées à l'article 10, le modelé du terrain ne peut être modifié.

Les toitures

Les couvertures ne peuvent comporter de complications incompatibles avec une bonne économie de la construction et doivent participer à l'harmonie du paysage et de l'agglomération.

Sont acceptées uniquement les toitures à deux pentes couvertes en ardoises naturelles ou ardoises synthétiques (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle).

Les toitures de type terrasse, cintrées, monopente sont acceptées pour les volumes secondaires.

Dans le cas de toitures à pans en ardoises :

- La pente sera comprise entre 35° et 45° pour le volume principal, elle pourra être inférieure pour les volumes secondaires.
- L'égout du toit aura une hauteur maximum de 6.00m par rapport au terrain naturel d'origine.
- Le sens de faîtage du volume principal devra être conforme à l'orientation définie au Plan de Composition.

NOTA : Dans le cas d'un volume principal à 4 pans égaux, dite toiture « en pointe de diamant », la construction devra obligatoirement comporter au moins un volume secondaire.

Lorsque deux constructions sont jumelées, il est recommandé d'harmoniser les pentes et de soigner les raccordements des toitures.

Pour les constructions plus contemporaines, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

De même certains éléments architecturaux spécifiques (par exemple verrières, vérandas...) peuvent être couverts par un matériau autre et adapté à l'usage.

Les couvertures des abris de jardin doivent s'harmoniser avec les matériaux de la toiture du bâtiment principal, bardage et revêtement en tôles exclus.

Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

Les ouvertures en toiture se font en lucarne.

Les Châssis mobiles (genre Vélux ou similaire) sont possibles mais encastrés dans la toiture.

Les dispositions de cet article concernant les toitures ne s'appliquent pas pour la mise en place des éléments spécifiques de captage de l'énergie solaire.

Les façades

Les enduits et bardage bois sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire).

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

Les abris de jardins (lots 11 à 17)

La construction d'un abri de jardin en dehors de la zone d'implantation de la construction d'habitation est autorisée dans les conditions suivantes :

- Hauteur totale limitée à 3,00 m au faitage et 2,00 à l'égout du toit;
- Emprise au sol inférieure ou égale à 18 m² ;
- Traitement en bois naturel ou lasuré, ou identique à la construction principale (bardage en tôle couverture en tôle exclus);
- Construction à l'alignement ou en recul de 5.00 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. (cf article 6).
- Par rapport aux limites latérales : si l'abri de jardin ne jouxte pas la limite séparative latérale, le recul doit être de 1.00 m minimum (cf. Art-7).

REÇU LE
16 AVR 2014
Pôle Droits du Sol
DDTM - SeT de VITRE

Les clôtures

Se référer à la localisation des types de clôture sur le Plan de Composition (PA4) et au descriptif du **Cahier des Prescriptions Paysagères.**

Le traitement des limites entre les lots ou avec les espaces communs du lotissement devront répondre aux caractéristiques suivantes : **Type A : Haie arbustive**
Type B : Grillage vert

Type A : Haie arbustive

- **Cette disposition s'applique sur les limites de lots en relation avec une voie.**

Limite Nord	**: pour les lots : 3 à 9, 14 à 17 lorsque la construction ne vient pas en limite. (hauteur 1.20 m, se retournant contre la construction)**
Limite Est	**: pour les lots : 11, 12 (hauteur 1.80 m)**
Limite Sud	**: pour les lots : 1 à 10 (hauteur 1.80 m)**

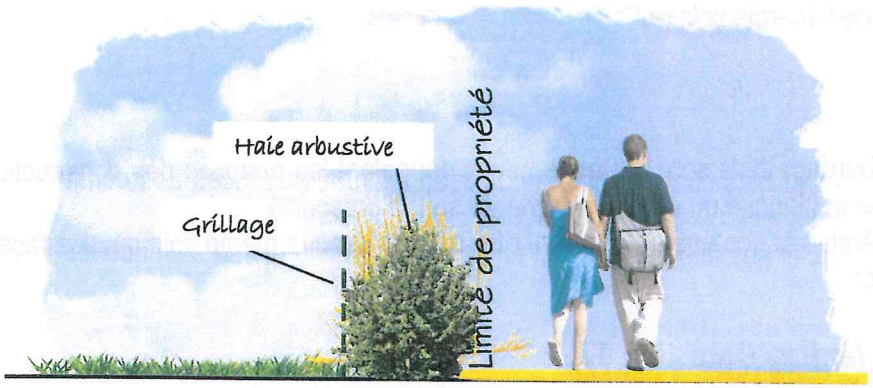
La clôture est composée par une haie arbustive dont la hauteur est limitée à 1,20m ou 1.80 m maximum. Elle sera plantée à l'intérieur des lots à 0,50 m minimum de la limite de propriété. Chaque fois que l'espace public n'est pas borduré, les acquéreurs devront marquer la limite de propriété par une bordurette disposée sans vue.

Cette haie pourra être doublée (à l'intérieur du lot) d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les hauteurs indiquées ci-dessus sont à considérer par rapport au niveau du domaine public, les propriétaires devant, si besoin, reprendre le profil du terrain à l'intérieur de leur lot : les clôtures devront en outre épouser le profil du terrain, évitant de présenter « un profil en escalier ».

Un accès direct sur les espaces communs peut se faire par un portillon incorporé à la clôture s'ouvrant vers l'intérieur de la parcelle.

Principe de plantation avec grillage



Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, des éléments de liaison entre les maisons sont recommandés. L'implantation de pergolas, claustras, poutres, murs, haies sont conseillés dans l'alignement de la façade sur rue.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur comparable à celle des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Type B : GRILLAGE VERT

Cette disposition s'applique sur les autres limites.

Pour les lots 8 et 9 la clôture se retournera dans l'alignement de la façade Nord.

La clôture est composée d'un grillage plastifié de couleur verte de 1,20 m de hauteur maximale, implantée en limite de propriété et tendu sur des supports métalliques également de couleur verte, reliés éventuellement entre eux au sol par un dispositif plein d'une vue de cinq centimètres de haute maximale.

Elle sera doublée obligatoirement d'une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,80 m.

ARTICLE 12 : Stationnement

L'accès des véhicules à la parcelle se fait obligatoirement via le dégagement prévu sur le plan de composition (PA 4).

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque lot doit comporter 2 places de stationnement (5.00 m X 5.00 m minimum).

Au-delà de 120 m² de Surface de Plancher, on comptera une place supplémentaire par 40 m² de surface entamée.

Pour les professions libérales, on comptera une place banalisée par tranche de 40 m² de Surface de Plancher réservée à l'activité.

ARTICLE 13 : Plantations

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts sur une surface minimale de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m2 de terrain.

Les reculs par rapport à l'alignement, hors enclave privative de stationnement, doivent être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface, le reste de la surface étant affecté à la circulation et au stationnement des véhicules.

ARTICLE 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (tableau récapitulatif des surfaces en Annexe)

La Surface de Plancher maximale constructible sur chaque lot, calculée conformément aux dispositions de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, est celle indiquée sur le plan de composition et au règlement annexés à l'arrêté d'approbation du lotissement et reportés dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte.

REÇU LE
16 AVR. 2014
Pôle Droits du Sol
DDTM - SeT de VITRE