

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

- Article 1 - Objet du règlement
- Article 2 - Situation du lotissement
- Article 3 - Description et réalisation du lotissement
- Article 4 - Servitudes générales d'urbanisme
- Article 5 - Rappel de l'obligation de permis de construire
- Article 6 - Adaptations mineures

### **TITRE II - DISPOSITIONS D'URBANISME**

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU UTILISATION**

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol admises
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol interdites

#### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur maximum
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol
- Article 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 - Objet du présent règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

L'acquéreur ou occupant du lotissement est tenu de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

### **Article 2 - Situation du lotissement et références cadastrales**

Le lotissement est situé sur la Commune de LA CHAPELLE SAINT-MARTIN-EN-PLAINE au lieu-dit "Le Bourg" repris au cadastre section YI numéro 55p devenue (YI 104 à 116 et YI 120), numéro YI 36p devenue YI 74 à 80), YI 82 pour une superficie arpentée de 19498 m<sup>2</sup>.

Il est limité :

- Au nord par des terres cultivées
- A l'Est par la route départementale et au-delà des terres cultivées pour les lots 6 à 18, un espace laissé libre correspondant à la sortie du cimetière, un passage reliant la rue de la Roche et le cimetière pour les lots 1 à 5
- A l'ouest par des terres cultivées jusqu'à la route départementale 112
- Au sud par des jardins et au-delà la rue de la Roche menant au bourg

### **Article 3 - Description et réalisation du lotissement**

Le présent lotissement comprend 18 lots.

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Lot 1 ..... | 634 m <sup>2</sup>  |
| Lot 2 ..... | 824 m <sup>2</sup>  |
| Lot 3 ..... | 696 m <sup>2</sup>  |
| Lot 4 ..... | 877 m <sup>2</sup>  |
| Lot 5 ..... | 631 m <sup>2</sup>  |
| Lot 6 ..... | 873 m <sup>2</sup>  |
| Lot 7 ..... | 1014 m <sup>2</sup> |
| Lot 8 ..... | 789 m <sup>2</sup>  |
| Lot 9 ..... | 606 m <sup>2</sup>  |
| Lot 10..... | 609 m <sup>2</sup>  |
| Lot 11..... | 636 m <sup>2</sup>  |
| Lot 12..... | 491 m <sup>2</sup>  |
| Lot 13..... | 575 m <sup>2</sup>  |
| Lot 14..... | 777 m <sup>2</sup>  |
| Lot 15..... | 748 m <sup>2</sup>  |

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Lot 16..... | 860 m <sup>2</sup> |
| Lot 17..... | 896 m <sup>2</sup> |
| Lot 18..... | 751 m <sup>2</sup> |

Voirie, chemins piétonniers, espaces verts : 6211 m<sup>2</sup>

TOTAL ..... 19498 m<sup>2</sup>

Les lots 1 et 9 sont destinés chacun à l'implantation d'une ou deux constructions isolées ou jumelées à usage de logements locatifs sociaux.

Les lots 2 à 8 et 10 à 18 sont destinés chacun à l'implantation de construction à usage principal d'habitation individuelle et (ou) avec activités accessoires de service quand elles sont intégrées à l'habitation.

Les annexes pourront être attenantes à l'habitation, accolées ou isolées.

#### **Article 4 - Servitudes générales d'urbanisme**

Le lotisseur, l'acquéreur du lot ou éventuellement les locataires sont tenus de se conformer aux règlements et servitudes d'utilité publique en vigueur dans la commune et pouvant intéresser le présent lotissement.

Les dispositions contenues à l'article 5 du titre II s'ajoutent à ces règles.

#### **Article 5 - Rappel de l'obligation de permis de construire**

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées qu'après obtention d'un permis de construire ou dépôt de déclaration préalable en Mairie si la surface est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de SHOB.

#### **Article 6 - Modifications du règlement**

Des modifications au présent règlement pourront être accordées dans le cadre des prescriptions de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

## **TITRE II - DISPOSITIONS D'URBANISME**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ou de l'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

- Pour les lots 1 et 9, une ou deux constructions isolées ou jumelées à usage de logements locatifs sociaux.
- Pour les lots 2 à 8 et 10 à 18, sont admises par lot une construction à usage principal d'habitation individuelle et (ou) avec activités accessoires de service quand elles sont intégrées à l'habitation.

Les annexes pourront être attenantes à l'habitation, accolées ou isolées.

#### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- l'exercice de métiers ou l'exploitation de commerces qui par leur présence, leurs odeurs, bruits, émanations ou toute autre cause seraient de nature à nuire à la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- les constructions légères préfabriquées, hétéroclites, provisoires ou de caractère précaire ainsi que les poulaillers, clapiers, étables, porcheries, dépôt de vieilles ferrailles, épaves de véhicules, éléments de vieux wagons, déchets de toute nature, etc...,
- l'aménagement de terrain de camping ou de stationnement de caravanes,
- l'ouverture de carrières, les affouillements ou exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> de superficie et de 2 m de hauteur, sauf pour les fouilles destinées aux constructions,
- les mouvements de terrains importants.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 3 - Accès et Voirie**

L'accès sur la voie publique doit être aménagé de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique et dans les meilleures conditions de sécurité.

#### **Article 4 - Desserte des réseaux**

##### **1) Assainissement Vanne et Pluvial**

##### **a- Assainissement vanne**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b – Assainissement pluvial

Les eaux pluviales des lots 1 à 10 et 17 et 18 seront conservées à l'intérieur des parcelles. Chaque acquéreur gèrera donc ses eaux à la parcelle.  
Les lots 11 à 16 se raccorderont obligatoirement sur le réseau en attente.

2) Eau

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire.

3) Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire. Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain depuis le domaine public.

4) Téléphone

Toute installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

**Article 5 - Caractéristiques du terrain**

La surface, la forme et la dimension sont figurées sur le règlement graphique.

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Sauf dispositions particulières du règlement graphique PA9.

**Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans cet article :

- La lettre L représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.
- La lettre H représente la hauteur au faîtage du bâtiment à construire.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur limite séparative (dans ce cas  $L = 0$ ),
- soit avec un recul "L" par rapport à la limite séparative égal à  $H/2$  avec un minimum de 3m.

Sauf dispositions particulières du règlement graphique PA9.

**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Néant.

**Article 9 - Emprise au sol**

Néant

**Article 10 - Hauteur maximum**

A l'exception des lots 2 à 4 le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 0,50 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Pour les lots 2 à 4 le niveau fini du rez de chaussée devra se situer entre 0,20 m et 0,50 m du terrain naturel au droit de la construction.

Si un garage est réalisé en sous-sol, l'accès se fera de préférence à l'opposé de la voie publique afin de ne pas nuire à la qualité de la façade principale.

**Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

11.1 - Environnement

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être étudié pour être intégré dans le paysage proche et lointain.

11.2 – Faîtage, toitures, lucarnes, matériaux de couverture et cheminée

1° Les faîtages

L'orientation du faîtage n'est imposée que sur 55% de la longueur totale de la toiture afin de permettre aux acquéreurs de réaliser éventuellement des toitures en retour.

2° Les toitures

L'orientation des versants de toiture respectera l'orientation de faîtage imposée sur 55% de la longueur de toiture.

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, les toits seront, de préférence, à deux pans symétriques avec pente comprise entre 40° et 45°.
- b) Pour les constructions annexes isolées, la pente peut être ramenée à 20° en fonction de la nature du matériau de couverture et des dimensions du bâtiment.

- c) Pour les autres constructions, la pente sera choisie en fonction des matériaux utilisés.

Les toitures terrasses végétalisées ou non pourront être autorisées.

### 3° Les lucarnes et chassis de toiture

Le volume des lucarnes devra être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Toutefois, la superposition de lucarnes est interdite.

Les lucarnes admises doivent être de types ci-après :

- lucarnes classiques couvertes à deux ou trois pans avec jouées et bords verticaux et de hauteur supérieure à la largeur,
- lucarnes rampantes à jouées et bords verticaux dans les conditions suivantes :

. elles ne doivent pas se raccorder au faîtage du toit dont elles doivent rester distantes d'au moins 0,50m ; leur largeur ne doit pas excéder 1,00m.

Sont exclues les lucarnes triangulaires, à jouées obliques et les lucarnes du type "chien assis".

Les châssis de toiture ne devront pas par leurs proportions et leurs nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les châssis de toit seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils adopteront de préférence un format vertical de dimensions maximales 78 cm x 98 cm. Leur implantation devra se faire en cherchant au maximum à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique (à défaut on privilégiera une implantation sur le versant arrière de la construction.

### 4° Les matériaux de couverture

A l'exception des parties de bâti en toiture terrasse végétalisées ou non dans les conditions fixées ci-dessus :

Les constructions pourront être couvertes soit en tuiles plates de pays de teinte naturelle, soit en tuiles plates ou non plates à emboîtement de teinte naturelle ou flammée (en aucun cas brunes), soit en ardoise de format rectangulaire. Les matériaux présentant les mêmes aspects formes et couleurs seront autorisés.

D'une manière générale, les éléments de couverture non traités et non teintés dans la masse sont exclus.

Pour les annexes accolées à la construction principale, le matériau de couverture devra être soit de même nature que celui du bâtiment principal, soit de même aspect, forme et couleur que celui du bâtiment principal.

Pour les annexes isolées, le matériau de couverture devra se rapprocher au maximum de celui de la construction principale.

Pour les vérandas, les couvertures translucides seront autorisées.

## 5° Les Cheminées

Les souches de cheminées devront être proportionnées à l'ensemble bâti et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit devra être identique à celui de la construction.

### 11.3 Ouvertures et menuiseries extérieures

Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, seront fonction des dimensions et de l'ordonnancement général propre au style de la construction. En général, celles-ci seront, de préférence, plus hautes que larges.

Une harmonie de la couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) avec les enduits des façades est à rechercher en adoptant un coloris beige, gris clair ou écru ou blanc. Des couleurs foncées (bordeaux, carmin, vert, etc...) pourront être utilisées pour les portes d'entrées et les fenêtres.

### 11.4 Garde-corps et dispositif de protection

Les divers dispositifs de protection (rampes, garde-corps de balcons ou terrasses, grille de défense...) devront être traités avec simplicité et adaptés au style de l'immeuble.

### 11.5 Revêtements, matériaux et coloris

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) serait dommageable à l'esthétique de la construction. Le recours à des matériaux traditionnels est vivement souhaitable.

Les enduits seront de préférence réalisés au mortier de chaux et sable, de finition grattée ou brossée. La teinte des enduits devra se rapprocher de celle des enduits beiges ocrés du bâti rural traditionnel.

### 11.6 Annexes

Les dispositions qui précèdent s'appliquent également aux bâtiments annexes dont l'aspect doit s'accorder avec celui du bâtiment principal, tant par le volume que par la nature et l'aspect des matériaux. Leur application sera appréciée en fonction de l'environnement.

Les bâtiments annexes implantés en limite de propriété ou adossés à une construction de dimension au moins équivalente peuvent être couverts par une toiture à un seul versant.

Les toitures terrasses végétalisées ou non pourront être autorisées sur un pourcentage du bâti n'excédant pas 20%.

### 11.7 Clôtures

Les clôtures et portails, s'il y en a, seront conçus et traités avec simplicité.

#### - Clôtures le long des voies et du chemin du Clos :

La clôture sera implantée à l'alignement.

Elle pourra être constituée d'un muret enduit, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

La hauteur du muret sera de 0,80 m maximum

En cas de grillage celui-ci sera de couleur verte, maintenu par des potelets métalliques de couleur verte.

Dans tous les cas la hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,50 m.

La clôture sera doublée d'une haie constituée d'arbustes d'essences locales.

**- Clôtures en limite séparative**

La clôture pourra être constituée d'un grillage de couleur verte, maintenu par des potelets métalliques de même couleur. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,50 m.

En cas de muret, sa hauteur n'excèdera pas 0,80 m. Il devra être enduit.

La clôture sera doublée d'une haie constituée d'arbustes d'essences locales.

Sont interdits : les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés.

**Article 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être entièrement assuré à l'intérieur des parcelles.

- Pour les lots 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 17 et 18, l'emplacement de l'entrée charretière est imposé. L'aire de stationnement sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue, dans le prolongement de l'accès présenté sur le règlement graphique. et devra permettre le stationnement de 2 véhicules.

- Pour les lots 1 et 9 il n'est pas imposé la réalisation d'une entrée charretière.

Toutefois, le stationnement des véhicules devra être assuré sur les lots.

- Pour les lots 11, 12, 13, 14, 15 et 16, l'emplacement de l'entrée charretière n'est pas imposé. L'aire de stationnement sera réalisée à l'intérieur du lot et devra permettre le stationnement de deux véhicules.

Voir règlement graphique PA9

**Article 13 - Espaces libres - Plantations - Merlon**

- Espaces libres, Plantations

Néant

- Merlon

Un merlon sera réalisé et planté par l'aménageur en fond des lots 14 et 15.

En fond des lots 14 et 15, le merlon sera pratiquement continu et tout accès sera interdit sur la Route Départementale n° 50.

Les acquéreurs des lots concernés par le merlon ont interdiction de le modifier.

**TITRE III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La SHOB maximale autorisée pour le lotissement est de 4990 m².

La SHON maximale autorisée est de 4500 m².

La SHON maximale autorisée par lot sera répartie de la façon suivante :

| Lot N° | SHON<br>Maximale<br>constructible | Lot N° | SHON<br>Maximale<br>constructible |
|--------|-----------------------------------|--------|-----------------------------------|
| 1      | 215 m <sup>2</sup>                | 13     | 195 m <sup>2</sup>                |
| 2      | 279 m <sup>2</sup>                | 14     | 263 m <sup>2</sup>                |
| 3      | 236 m <sup>2</sup>                | 15     | 253 m <sup>2</sup>                |
| 4      | 297 m <sup>2</sup>                | 16     | 291 m <sup>2</sup>                |
| 5      | 214 m <sup>2</sup>                | 17     | 303 m <sup>2</sup>                |
| 6      | 296 m <sup>2</sup>                | 18     | 254 m <sup>2</sup>                |
| 7      | 343 m <sup>2</sup>                |        |                                   |
| 8      | 267 m <sup>2</sup>                |        |                                   |
| 9      | 205 m <sup>2</sup>                |        |                                   |
| 10     | 206 m <sup>2</sup>                |        |                                   |
| 11     | 215 m <sup>2</sup>                |        |                                   |
| 12     | 166 m <sup>2</sup>                |        |                                   |

### Article 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

### **Informations du pétitionnaire :**

La commune est concernée par le risque de « retrait-gonflement » de sol argileux. L'aléa de ce risque est pour la quasi totalité du territoire communal de niveau faible.