

LA CHAPELLE ST MARTIN EN PLAINE

Lotissement

« **LE BOURG** »

REGLEMENT ECRIT

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 AD numéros 308 et 309, section YI numéros 41 et 57 pour une superficie arpentée de 6705 m².

Il est limité :

- Au nord par des jardins et un verger
- A l'Est par la rue Pierre Maille
- A l'ouest par des jardins, le sentier piétonnier donnant sur la rue des Blés d'Or et au-delà le bourg
- Au sud par des terres anciennement à usage agricole et au-delà des habitations.

Article 3 - Description et réalisation du lotissement

Le présent lotissement comprend 10 lots.

Lot 1.....	618 m ²
Lot 2.....	608 m ²
Lot 3.....	586 m ²
Lot 4.....	669 m ²
181,29 ← Lot 5.....	620 m ²
206,64 ← Lot 6.....	500 m ²
Lot 7.....	504 m ²
Lot 8.....	500 m ²
Lot 9.....	500 m ²
Lot 10.....	610 m ²
Cession gratuite	57 m ²
Voirie et sentier piétonnier	933 m ²
TOTAL	6705 m ²

Les lots sont destinés à l'implantation de construction à usage principal d'habitation individuelle ou avec activités accessoires de service quand elles sont intégrées à l'habitation.

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

La construction, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourra être édifiée qu'après obtention d'un permis de construire ou dépôt de déclaration préalable en Mairie si la surface est supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² de SHOB.

Article 6 - Adaptations mineures et 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

- Construction à usage principal d'habitation individuelle ou avec activités accessoires de service quand elles sont intégrées à l'habitation.

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 m² 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 seront conservées à l'intérieur des lots.

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 plan parcellaire.

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 doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Voir 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

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 0,80m par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

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 doit être étudié pour être intégré dans le paysage proche et lointain.

11.2 - Toitures et lucarnes

L'orientation des versants et la nature des matériaux de toiture doivent être en harmonie avec celle des bâtiments voisins.

1° Les toitures

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, les toits sont, de préférence, à deux pans avec pente comprise entre 35° 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. Les annexes à 2 pans accolées à l'habitation principale auront la même pente de toiture que celle-ci.
- c) Pour les autres constructions, la pente sera choisie en fonction des matériaux utilisés.

2° Les lucarnes

Le volume des lucarnes doit 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".

3° Les matériaux de couverture

Les constructions doivent être couvertes soit en tuiles plates de pays de teinte naturelle, soit en tuiles 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 sont 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 doit 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 doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale.

Pour les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

4° Les Cheminées

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

11.3 Ouvertures et menuiseries extérieures

Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, doivent être 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.

11.4 Garde-corps et dispositif de protection

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

11.5 Revêtements, matériaux et coloris

Les enduits doivent être de préférence lissés, projetés ou grattés, dans une teinte naturelle analogue à celle des enduits traditionnels à la chaux.

Sur toute la partie de la construction, les couleurs (matériaux teintés, peinture sur maçonnerie, menuiserie, ferronnerie, etc...) doivent être discrètes ; sont donc notamment exclues, les teintes vives ou criardes ou les tons pastels (tels que rose, mauve, etc...)

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 ; un accompagnement végétal pourra être exigé.

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.

11.7 Clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

- Clôtures le long de la voie et du sentier piéton :

Les seules clôtures autorisées devront être obligatoirement constituées d'une haie d'une hauteur maximum de 2 m, doublée ou non intérieurement d'un grillage en retrait de 0,80 m, par rapport à l'alignement. Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne pourra être supérieure à celle de la haie. Il sera de couleur verte et sera maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte.

La haie sera arbustive et fleurie composée d'un mélange d'au moins 3 espèces différentes (cornouiller, noisetier, lilas, seringat, églantier, amélanchier, charme, troène, corète du Japon, cognassier du Japon....).

- Clôtures en limite séparative

Les seules clôtures autorisées devront être obligatoirement constituées d'une haie d'une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera doublée ou non d'un grillage. Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne pourra être supérieure à celle de la haie. Il sera de couleur verte et sera maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte.

La haie sera vive composée d'essences au port souple et d'aspect rural à prendre dans la liste ci-après.

Strate arborée : saules, prunus padus, charme, peuplier blanc, érable champêtre, noisetier de byzance, alizier blanc, frêne.

Strate arbustive : cornouiller, noisetier, lilas, seringat, églantier, amélanchier, sureau.

Les haies mono spécifiques taillées sont interdites, sauf les charmilles.

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 constructions à usage d'habitat individuel, une aire de stationnement non close sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès présenté sur le règlement graphique. Cet espace ne sera pas clôturé sur rue et devra permettre le stationnement de 2 véhicules.

Voir règlement graphique PA9

Article 13 - Espaces libres - Plantations - Espaces boisés

Néant

TITRE III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

La SHON maximale applicable par lot est de 300 m².

Article 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet