PA10

MR ET MME PERRODIN

AMENAGEMENT
DU
LOTISSEMENT LES POMMIERS

****

BOURG DE SAINT MALO DE LA LANDE

****

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

(TRANCHE 1 ET TRANCHE 2)

Le 20/04/2018

SARL ADH 50 2 Rue de l'Eglise - 50000 SAINT-LÔ SIRET 539 011 379 00010
Tél: 02 33 77 09 48 - 06 31 80 91 26 Mail: adh.50@orange.fr Fax: 09 67 07 77 29

TITRE I : DISPOSTIONS GÉNÉRALES – PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux deux tranches du lotissement de Mr et Mme PERRODIN, dénommé "LOTISSEMENT LES POMMIERS " qui se situe sur la commune de ST MALO DE LA LANDE.

Il a pour objet de définir les règles d'utilisation et d'occupation du sol instituées dans le lotissement, dans le respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal mais aussi sur l'intégration architecturale de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Le présent règlement sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du lotisseur que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de la notice descriptive, du règlement et du programme des travaux.

Les contenances et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition annexé au présent dossier. Les superficies ne seront définitives et précisées qu'après le bornage du lotissement et l'établissement des plans de vente.

Les modifications en résultant ne seraient en aucun cas considérées comme des modifications du présent dossier de lotissement et des pièces le constituant.

La réunion et la subdivision des lots n'est pas autorisée. Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

TITRE II : CARACTÈRE GÉNÉRAL DU LOTISSEMENT

Ce lotissement de 25 **lots**, décomposé en deux tranches de travaux (tranche 1 : 16 lots-tranche 2 :9 lots) a pour assiette une partie de la parcelle ZB 57 de la commune de ST MALO DE LA LANDE et s'étend sur environ 16 604 m2 dont : Tranche1 : 11 195 m2 – Tranche 2 : 5 409 m2

Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle ou collective sur des parcelles viabilisées après obtention d'un permis de construire.

Les infrastructures mises à disposition sont principalement :

- les voiries, parkings, trottoirs
- les espaces verts et terrains de sports ou de détente
- les équipements de réseaux
- les mobiliers urbains.

Pour éviter toute gêne dans la circulation à l'intérieur du lotissement, le stationnement des véhicules doit obligatoirement se faire à l'intérieur des lots privatifs.

Les travaux seront réalisés sans travaux différés.

Article 1 – CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 nature de l'occupation ou de l'utilisation des sols admis

Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Trois types de construction pourront être édifiés sur les lots :

- les bâtiments principaux constituant l'habitation
- les construction accolées à la construction principale (garage, débarras, etc.)
- les annexes : constructions détachées de la construction principale (abris de jardin, etc.)

1.2 type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous types de construction ou d'utilisation non-conformes à l'article 1.1 susvisé faisant référence aux annexes et ou dépendances de caractère provisoire ou définitif (abris de fortune ou autres) même scellés au sol sont interdits.
La mise en place de poulaillers et clapiers à lapins sera conditionné à l'accord écrit de la mairie quel que soient leurs dimensions et leurs matériaux.

Les sous-sols sont interdits pour tous les lots.

Article 2 – ACCÈS -VOIRIE-STATIONNEMENTS

Les accès aux lots se feront à partir des voies du lotissement.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement de son espace de stationnement d'une dimension minimale 5,00 x 5,00 m ouvert et accessible de la voie en permanence ; cet espace sera implanté et aura des dimensions conformes au plan de composition (PA4) et permettra le stationnement de deux véhicules.
Les acquéreurs implanteront le portail permettant l'accès des véhicules sur chaque lot en retrait minimum de 5,00 m à 6.00m par rapport à la limite avec le domaine public selon le plan de composition (PA4). L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatives est à la charge des acquéreurs.

Article 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La technique d'implantation des réseaux sur le domaine public et privé, sera exclusivement souterraine.

3.1 eaux usées

- Une boîte de branchement d'eaux usées implantée pour chaque lot en limite du domaine public permettra de raccorder les futures habitations.
- Les propriétaires des lots devront tenir compte pour leurs projets de construction, de voiries et des réseaux divers, des cotes fils d'eau des ouvrages de branchement d'eaux usées mises à leur disposition.

Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux usées devra obligatoirement être réalisée en gravitaire.

3.2 eaux pluviales

- Tout rejet d'eaux pluviales des lots sur le domaine public ou privé de la commune est interdit (sur voiries, chemins, espaces verts, dans les réseaux d'eaux pluviales ou noues d'infiltration et dans les réseaux d'eaux usées...)
- Les eaux pluviales des lots en provenance des surfaces imperméabilisées des voiries, chemins, toitures

terrasses , ou des zones vertes devront être infiltrées en totalité dans une tranchée d'infiltration, dimensionnée par tranche de 200 m² de surface imperméabilisée (toiture-terrasse-voirie-parking……)de la manière suivante :
-surface de tranchée de 35 m2 (par exemple 7m * 5m)
-hauteur /terrain naturel : 0.5 m
- regard de répartition d'entrée + distribution avec au moins 3 à 4 drains de 100 mm parallèles et écartés les uns des autres à une distance égale ,posés à – 0.2 à 0.3 m du terrain fini
- massif d'enrobage des drains en 20/40 protégé par géotextile sur toute la surface des 35 m2 sur une hauteur de 30 cm
- recouvrement final de la tranchée avec 20 cm de terre végétale

3.3 eau potable

Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir de l'amorce de branchement d'eau potable implantée par le lotisseur à 2 m à l'intérieur de chaque lot.
Les frais de fourniture et pose du citerneau et la mise en service du branchement réalisée par l'exploitant du réseau d'eau potable sont à la charge des propriétaires des lots.

3.4 électricité

Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du coffret basse tension construit par le lotisseur et implanté en limite de propriété.

3.5 téléphone et fibre optique

Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du regard de distribution construit par le lotisseur et implanté à 2 m à l'intérieur de chaque lot.

Article 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées en dehors des zones de non constructibilité et des espaces de stationnement privatifs des parcelles, représentés sur le plan PA4/PA9

Article 5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS-ASPECT DES CONSTRUCTIONS – TENUE DU LOT

Les hauteurs maximales des constructions, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Article 6 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS – TENUE DU LOT

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Sut toute l'étendue du lotissement, les constructions seront d'une architecture simple et homogène y compris pour les constructions contemporaines.

- Toitures :

  Les toitures principales doivent être composées de 2 pans symétriques et égaux appuyés sur le même faitage, les pentes principales étant supérieures ou égal à 45°. La couverture des appentis ou garage peut avoir une pente différente de celle de la toiture principale.
  Le matériau de couverture sera de couleur ardoise, la toiture sera en ardoise ou en fausse ardoise.
  Les directions des lignes de faitage principales des futures habitations des lots seront conformes à celles indiquées sur le plan de composition.

Les égouts de toitures seront implantés à un hauteur égale ou au moins égale à 3.2 m par rapport au terrain naturel fini.

- Ouvertures

Les menuiseries extérieures doivent présenter des hauteurs nettement plus importantes que leur largeur. Dans le cas de justification bien précise tel que cadrage de vue et ou de composition de façades particulières, certaines baies peuvent être traitées de manière horizontale.
Dans tous les cas, les ouvertures seront de proportions harmonieuses en rapport avec les volumes.

- Parements extérieurs des murs des bâtiments :

  Ils auront des couleurs soutenues mais non brillantes et pourront être :
  -en ardoise
  -en bardeaux de bois
  - en bardage (les teintes claires sont interdites)
  - en enduit (une colorimétrie non uniforme avec juxtaposition de plusieurs teintes est autorisée dans la mesure où elle est justifiée par la mise en valeur de la volumétrie).

  Les parements du type panneaux de béton préfabriqués (pleins ou évidés sauf ceux imitant le bois), les murs de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit, d'un bardage ou d'une végétalisation sont interdits.

  Les velux et lucarnes sont autorisés.

- Clôtures et haies :

  *Généralités

  Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle et avoir une hauteur maximale de 1.5 m par rapport au terrain naturel existant y compris merlon éventuel ou muret.

  Sont interdits
  - les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés en façade, sauf ceux imitant le bois.
  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit
  - les tôles ondulées de couverture ou bardage

  *En façade :

  En façade des rues les clôtures éventuellement prévues devront être édifiées en arrière des haies arbustives fleuries de manière à les dissimuler de la vue des passants.

La plantation de ces haies devra être réalisée au plus tard le mois de novembre suivant le mois de dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux

*En limites séparatives :
Les clôtures devront être implantées en limite de propriété.
Les haies éventuellement plantées devront être plantées à l'intérieur de la propriété.

➢ Plantations et espaces verts :

- Sur chaque lot la surface minimale d'espace vert sera de 20 % de la surface totale du lot.
- Les haies seront limitées à une hauteur de 1.8 m
- Une haie du type fleurie sera plantée par les propriétaires côté rue, à au moins 1 m en arrière de la limite de propriété avec au moins 50 % d'essences choisies parmi la liste suivante : spirée arguta - rosa rugosa-millepertuis-abelia grandiflora-viburnum tinus-viburnum opulus-ribes sanguineum-lilas-noisetier-buddleia-troène-cotonéaster franchetti-cornus alba aurea ….
  Chaque haie sera constituée au minimum de 8 essences différentes
- Pour les haies et écrans boisés les essences suivantes sont interdites :
  - Bambous
  - Lauriers palmes et thuyas
- un minimum de 1 arbre de haute tige sera planté sur chaque lot
- un minimum de 1 arbre fruitier sera planté par lot

Les propriétaires des lots périphériques au lotissement devront entretenir correctement les haies bocagères présentes en remplaçant les végétaux morts par les mèmes essences, l'arrachage de celles-ci et l'arasement des talus support de ces haies est formellement interdit. La hauteur de ces haies ne pourra être réduite en dessous de 1.80 m de la cote du terrain naturel.

Article 7– POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface maximum de plancher par lot est fixée à 250 m2.
Les surfaces estimées des lots avant bornage définitif sont :

TRANCHE 1		TRANCHE 2	
N° de lot	Surface totale (m²)	N° de lot	Surface totale (m²)
1	540	1	523
2	421	2	442
3	511	3	600
4	511	4	435
5	511	5	789
6	445	6	597
7	504	7	371
8	478	8	360
9	661	9	361
10	648		
11	712		
12	537		
13	481		
14	683		
15	538		
16	612		

Article 8– Service d'ordures ménagères

Les ordures ménagères des propriétaires ou locataires seront collectées au porte à porte.
Les déchets recyclables du type (verres –papiers –plastiques-corps creux) seront déposés par les habitants du lotissement dans les conteneurs de collecte sélective situés en dehors du lotissement.