Commune de MAEN ROCH

Lotissement Communal « Les Lilas »

REGLEMENT

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles de servitudes d'intérêt général présent lotissement sur la Commune de Maen Roch, en complément du PLUI en vigueur.

Il s'applique dans le périmètre qui est défini sur les plans du dossier de demande d'autorisation et qui est composé de :

- 9 lots libres

1.2 CHAMP D'APPLICATION

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Maen Roch, à savoir : « Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal » (P.L.U.I) approuvé le 3 juillet 2018, modifié le 11 mars 2020, le présent règlement fixe les règles particulières applicables dans le lotissement en ce qui concerne l'édification des constructions et la tenue des parcelles.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse de première vente ou location, de revente ou de locations successives.

1.3 DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Il se situe en zone UC2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I) de la commune de Maen Roch.

1.4 DIVISION DU TERRAIN

La superficie globale ne sera fixée précisément qu'après bornage définitif des lots.

La division en lots destinés à des ventes distinctes figure au plan de règlement ci-annexé.

1.5 CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le secteur UC2 correspond aux parties périphériques et de réalisation plus contemporaine des bourgs.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

Seules seront autorisées sur les lots :

- les constructions à usage d'habitation individuelle

- les constructions à usage d'exercice d'une profession libérale ou d'une activité de service compatibles avec un lotissement à usage d'habitation sous réserve de prévoir le stationnement nécessaire en dehors des voies publiques.

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

2.1. Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques d'utilisation prochaine du site:

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site:

-la reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre,

-les piscines couvertes ou non proximité de l'habitation,

-les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités,

-les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans le but d'un intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

3.1. Accès : Les accès aux lots se feront conformément au plan de composition. Ils auront une largeur de 5 mètres. Il ne peut y avoir plus d'un accès automobile à un lot.

3.2. Voirie

Sans objet

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Le lotissement sera doté d'un service complet de distribution d'eau potable et de protection contre l'incendie.

Les constructions se raccorderont au branchement mis en place sur chaque lot, par le lotisseur.

4.2. Assainissement

L'assainissement sera de type séparatif. Les raccordements de la construction aux réseaux EU-EP seront de l'entière responsabilité de l'acquéreur ou de l'entrepreneur mandaté par celui-ci.

a) Eaux Usées

Les constructions se raccorderont au regard de branchement mis en place sur chaque lot, par le lotisseur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront canalisées pour être évacuées vers le regard de branchement mis en place sur chaque lot, par le lotisseur.

En aucun cas, une conduite d'eaux pluviales ne pourra recevoir des eaux vannes ou ménagères.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
REMARQUE : dans le cadre du développement durable, la récupération d'eaux pluviales pour arroser le jardin, voire pour une utilisation domestique, est encouragée.
La commune fournira un bac à réserve d'eau à chaque acquéreur volontaire. Ce bac, dont la pose reste à la charge de l'acquéreur, ne devra pas être visible depuis l'espace public.

4.3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, téléphone, télédistribution,...)

Les constructions se raccorderont directement aux branchements mis en place sur le lot, par le lotisseur.

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les terrains auront les caractéristiques portées au plan de composition. Ils sont susceptibles d'être modifiés suite au bornage par le géomètre-expert.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, places et emprises publiques

Les constructions devront être implantées : soit en limite des voies (publiques ou privées) et des espaces communs, soit avec un retrait minimum de 3 mètres de cette limite.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales, secondaires ou annexes peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale ou sur une limite de fond de parcelle. Lorsque les constructions principales, secondaires ou annexes ne jouxtent pas l'une des limites séparatives latérales ainsi que la limite de fond de parcelle, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ou de la limite du fond de parcelle doit être au moins égale à 2 mètres.

Les dépendances:

Les dépendances (garages, abri de jardin...) détachées de la construction principale sont autorisées à condition :

-qu'elles soient à proximité et en harmonie avec celle-ci,

-qu'il n'y en ait pas plus de deux au total,

-que l'ensemble des dépendances n'excède pas 40 m² d'emprise au sol,

- **Les garages:**

Les garages pourront être compris à l'intérieur, accolés ou dissociés de la construction principale.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les garages détachés de la construction principale n'excéderont pas 3 m de hauteur au total.

- **Bâtiments annexes isolés:**

La construction de bâtiment de faible importance (abris de jardin et bâtiment non habitable) non accolés au bâtiment principal est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 3,00 m maximum et que leur surface ne dépasse pas 19,9m². Ils devront être traités extérieurement en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration), toutefois il est autorisé l'utilisation d'un bardage bois de type «Red Cedar». La toiture sera recouverte de bois, de zinc, de bac acier, d'ardoises ou d'un matériau en présentant l'aspect. S'ils ne sont pas intégrés à la demande de permis de construire initiale, ils devront faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Ils sont interdits en façade sur rue pour l'ensemble des lots.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Voir article 7

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne pourra excéder 60% de la superficie de chacun des lots.
Les bâtiments annexes (type garage, abri à bois, abri de jardin) séparés du volume global d'habitation, ne pourront dépasser 20m² d'emprise au sol. L'ensemble des annexes ne pourra dépasser 35m² au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à :

La hauteur des constructions se détermine à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au sommet de l'acrotère du toit terrasse ou du faîtage. Lorsque le terrain est en pente, les mesures sont prises dans l'axe du milieu de la longueur du bâtiment.
La hauteur du rez-de-chaussée de la façade principale de la construction sera au maximum de 0,70 m par rapport au terrain naturel. La hauteur sera prise au niveau de l'entrée de la construction.
Hauteur maximum : R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 12,5m au faîtage (ou 9m à l'acrotère) avec un dératellement du mur en façade maximal sous comble de 1,20m.
La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celles des constructions voisines.
Annexes : la hauteur maximale des faîtages (ou acrotères) des abris de jardin ou garage, ne devra pas excéder 3,50m par rapport au niveau du sol. La possibilité de sous-sol peut être envisagée dans la mesure où celui-ci n'aura pas un accès avec une pente supérieure à 10%. Si ce sous-sol n'est pas raccordable au réseau principal par gravité, l'acquéreur fera son affaire de le gestion des eaux.

H

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et clôtures

11.1 Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines.
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement (pompe à chaleur, récupérateur d'eau pluviale…) devront être intégrées par un aménagement paysager adapté. En raison du bruit occasionné, les pompes à chaleur ne devront pas être installées en direction des parcelles voisines, donnant sur la limite latérale. Les récupérateurs d'eau ne devront pas être visibles depuis la rue.

11.2 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant**.**

11.2.1. Entrées des lots :

Les entrées de lots sont imposées et auront une largeur de **5 m.**
Cet emplacement entre le portail et la voie publique sera réservé au stationnement privé du lot considéré. Il est interdit de construire un garage ou un carport sur l'emplacement entre le portail et la voie publique.
Les portails et portillons, s'ils sont prévus, seront en bois lasuré de teinte naturelle, peints, en métal pré-laqué ou PVC. Les vantaux ne pourront s'ouvrir du côté de la voie publique.

11.2.2. Clôtures ou délimitations en rive des voies publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,20 m seront obligatoirement :
- **pour la rue des Lilas**, uniquement constituées d'une haie bocagère doublée ou pas d'un grillage non occultant

<u>En dehors de la rue des Lilas</u> :
- soit en bois traité (ou réputé imputrescible)
- soit en maçonnerie (mêmes prescriptions que pour les murs de façade)
- soit constituées de haies vives.
- soit en plaques de béton effet bois (les autres types de clôture en béton sont interdits).

Les parpaings apparents sont interdits.
La demande de clôture en rive des voies publiques ouvertes à la circulation automobile devra être déposée dans le cadre du permis de construire de la maison individuelle.

11.2.3. Clôtures ou délimitations en limite séparative de lots, en fonds de lots, en rive d'espace commun non ouvert à la circulation automobile

Les clôtures seront constituées :

- soit de poteaux en bois, ou métal et d'un grillage plastifié ou galvanisé, éventuellement doublé d'une haie vive.
- soit en lisse en bois, en traversées ou à croisillons, doublée ou non d'une haie vive.
- soit en plaques de béton effet bois (les autres types de clôture en béton sont interdits).

Les parpaings apparents sont interdits.

La hauteur maximale est limitée à 1,80m.

11.3 Volumétrie

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

11.4 Ouvertures et ouvrages en saillis

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.5 Toitures

Les couvertures en tôles galvanisées brillantes sont interdites. Les couvertures en ardoises sont conseillées. Les toitures devront être de couleur ardoise. Pour les toitures terrasses : les toitures végétalisées et tout matériau permettant la mise en œuvre d'une toiture terrasse sont autorisées lorsque la conception architecturale de la construction le justifie.

Les toitures pourront recevoir des capteurs solaires et / ou des panneaux photovoltaïques.

11.6 Les ravalements et façades

En cas de ravalement, le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
- respecter l'ambiance de la rue
- le cas échéant, souligner la façade

Les maisons en bois sont autorisées à condition que le bois soit peint dans une couleur d'une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie de matériaux et de couleurs avec elles.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures archaïques ou étrangères à la région.

11.7 Extension de bâtiments et constructions annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.8 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en

s’implantant selon une logique de dissimulation (muret maçonné, madriers bois ou haie).

Article 12 : Stationnement

Afin d’assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les acquéreurs des lots 1 à 9 devront réaliser sur leur lot, au minimum, deux places de stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Possibilités maximales d’occupation du sol

La surface de plancher maximale constructible sur chaque lot est celle indiquée dans le tableau figurant au plan de composition.