

**Commune de
Saint Lubin des Joncherets
«Les Ravigneaux»**



DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

05 Décembre 2011
Version du 02/08/2013

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux différentes constructions incluses dans le périmètre du lotissement dit « Les Ravigneaux » à Saint Lubin des Joncherets

Le lotissement a vocation d'accueillir un habitat individuel.

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

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances et annexes tels que des garages ou abris de jardin.
- 2 - Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation
- 3 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'équipements collectifs d'intérêt général.
- 4 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de stationnement de véhicules.
- 5 – Les ouvrages et bâtiments techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 les constructions destinées à l'industrie;
- 2 les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière;
- 3 les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- 4 le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;

ARTICLE 3 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

1. les constructions destinées à l'habitation
 2. les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
 3. les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en terme de nuisance et d'aspect extérieur
 4. les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en terme de nuisance et d'aspect extérieur
 5. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les aires de stationnement ouvertes au public

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 – ACCES ET VOIRIE

ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 5 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Toute nouvelle habitation doit disposer d'un compteur d'eau individuel. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées : le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront collectées et rejetées dans les noues, pour une pluie d'occurrence vicennale, par les branchements prévus à cet effet.

3 – ELECTRICITE

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 – GAZ

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation du gaz doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

5 – TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est autorisé qu'une habitation principale par lot.

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions indépendantes et leurs annexes seront implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Ce recul sera égal ou supérieur à 5m.

Les constructions développées sous forme d'opérations d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation, cela à une distance égale ou supérieure à 2m.

Les garages et abris de jardin peuvent être édifiés à l'alignement ou en recul par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation, cela à une distance égale ou supérieure à 3m.

Implantations par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardins publics...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt général.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, habitation et garage, peuvent être édifiées en contiguïté d'une des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3m.

Les abris de jardin d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 2m peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de 1m minimum.

Les constructions à usage d'équipement collectif pourront être implantées soit en limite soit en retrait.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, des implantations différentes pourront être admises.

La règle précédente ne s'applique pas aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 35% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit. Exception faite pour les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements dont la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit

La hauteur des annexes accolées ou non au bâtiment principal est limitée à 4 m à l'égout du toit.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)

Les toitures terrasses sont autorisées. La hauteur maximale à l'acrotère sera de 6,9 mètres.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des constructions avoisinantes.

L'architecture des constructions devra s'inspirer de l'architecture locale. Toute architecture étrangère à la région est proscrite.

Les démarches architecturales contemporaines seront autorisées : en particulier, les matériaux nouveaux, les techniques ou formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire, l'utilisation d'énergies renouvelables en toiture et en façade sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans l'environnement bâti.

Les couleurs criardes ainsi que la couleur blanche sur les parois extérieures sont prohibées. Une même façade ne recevra pas plus de deux teintes différentes d'enduits.

Adaptation au sol

- les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- la hauteur maximum du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.
- les garages en sous-sol sont interdits.
- Respect du terrain naturel : le niveau du terrain naturel, au moment de la vente du lot devra être maintenu. La terre et matériaux extraits lors des travaux de terrassement pour les fondations des constructions devront impérativement être évacués et non régalarés sur le terrain, afin d'éviter des différences d'altimétrie entre les parcelles.

Les volumes

Une volumétrie trop monolithique sera évitée. Les « jeux de toitures » seront notamment recommandés.

Les garages seront de préférence accolés ou intégrés à la construction principale.

Façades

Pour les façades des constructions principales, leurs extensions et leurs annexes, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

D'autres matériaux pourront être autorisés, notamment avec des architectures contemporaines : la brique, la pierre, le bardage bois, l'aluminium, le zinc et le cuivre.

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constituera l'essentiel des revêtements de façades. Il sera réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou toute autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Néanmoins, d'autres finitions de façades peuvent être autorisées en surface limitée.

Les soubassements de façades seront réalisés :

- soit en enduit de teinte identique ou voisine de celle de l'enduit principal,
- soit en matériau identique aux habillages de baies ou aux appareillages d'angle.

Ils devront être exécutés en saillie ou au nu de l'enduit principal dans le premier cas, en saillie pour le deuxième.

Les abris de jardin peuvent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...), en bois ou en PVC. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Les types d'huisseries et de volets devront être homogènes sur une même façade.

Les menuiseries seront en bois, PVC, en aluminium ou en tôle prélaquée. Le blanc pur est interdit, tout comme les teintes d'imitation du bois lasuré.

Les éléments architecturaux divers (corniches d'égouts de toits, appuis, linteaux et jambages de baies, couronnements de souche de cheminée, appareillages d'angle) seront principalement réalisés en brique pleine.

Les volets battants en bois respecteront l'architecture traditionnelle locale.
Les volets roulants sont autorisés si le coffre est non visible en façade.

Les lucarnes

Les lucarnes principales seront engagées dans la façade de construction.

Des lucarnes secondaires posées sur toiture pourront être autorisées à la condition que leur dimension soit inférieure ou égale à celle des lucarnes principales et que le niveau inférieur de leur linteau ne soit pas supérieur à celui des lucarnes engagées dans la façade.

Toutes les lucarnes recevront une toiture voisine de celle de leur toiture d'assise

Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les toitures en terrasse sont autorisées sous réserve de l'intérêt et de la cohérence architecturale du projet.

Les annexes accolées ou non à la construction principale peuvent avoir une pente différente sous réserve qu'elles soient bien intégrées dans la composition architecturale d'ensemble.

Les constructions et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 25 m² doivent être couvertes en petite tuile plate ou matériaux d'aspect similaire (rives et faîtages scellés, à partir de 20 unités/m²) ou en ardoise ou matériaux d'aspect similaire (dimensions maximales de 20x30 cm, pose droite).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m², des matériaux de couverture différents sont admis à l'exception des tôles ondulées et des plaques ondulées.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués de petits éléments dispersés.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Vérandas

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux, ...). Leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien de matériau opaque et uni de même teinte que la couverture. Les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent, sont interdits.

Les vérandas pourront recevoir un soubassement non transparent dont la hauteur sera limitée à 0,60 m de hauteur.

Clôtures

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les clôtures autorisées en limite de l'espace public (sur voirie publique, sur parc, sur cheminement) sont :

- les treillis métalliques en panneaux rigides d'une hauteur de 1,50 m maximum, doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble maintenu à une hauteur maximale de 1,50 m.
- les murets maçonnés (maçonnerie de moellon de pierres locales ou maçonnerie enduite obligatoirement) de 0.6 m au point le plus haut par rapport au domaine public, rehaussés d'un treillis en panneaux rigide, ou d'un barreaudage en métal peint ou en aluminium; la hauteur totale maximum de la clôture sera de 1.50 m, muret et treillis/barreaudage inclus. Cette clôture pourra être doublée d'une haie végétale taillée maintenue à 1,50m.
- les murets maçonnés (maçonnerie de moellon de pierres locales ou maçonnerie enduite obligatoirement) de 0.6 m au point le plus haut par rapport au domaine public.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- - des grillages simples, des treillis en panneaux rigides, un mur maçonné, ou des panneaux bois supportés ou non par un soubassement béton (de 25 cm maximum hors sol) d'une hauteur maximale de 1,80m, doublés ou non de haies végétales libres ou taillées de 2 m maximum.
- - des haies végétales libres ou taillées, d'une hauteur maximale de 2 m, composées des essences locales.

Les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment, de bardage de toute nature sont interdites.

Les portails et portillons seront traités simplement et de forme droite, en panneaux en bois, aluminium ou acier peint. La hauteur maximum est de 1,50m.

Les clôtures en limite sur l'espace public seront en noir ou gris foncé.
Les clôtures en limites séparatives seront en noir, gris foncé ou vert foncé.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

Pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement aménagées sur le terrain en plus du garage, .

L'aménageur réalisera deux places de jour à l'entrée de chaque lot individuel. Ces places d'une dimension totale de 5.50 m X 5.00 m sont classées en espace public et ne pourront en aucun cas être clôturées.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Chaque sujet abattu devra être remplacé.
Les haies vives et tous les arbres à planter devront être composés d'essences locales.

Il est recommandé de doubler les clôtures de haies taillées ou bocagères.

Les résineux (thuya, cyprès...) sont interdits, tout comme le laurier palme. Seules les haies mono spécifiques autorisées sont celles constituées de charmille.

Quelques conseils pour les plantations et l'entretien des haies :

- Les paillages biodégradables seront à privilégier lors de la plantation de la haie.
- Les coupes et tailles carrées et rigides, ainsi que les séquences régulières et symétriques d'essences seront à éviter.

ARTICLE 14 - OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'habitation individuelle indépendante.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,70 pour les constructions développées sous forme d'opérations d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements.