

9

Lotissement des Varennes

Règlement Pièces écrites

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
du 11 JUIL. 2006

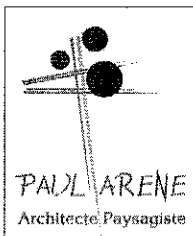
Pour le Maire empêché

l'Adjoint

Am Besnès



Date : 29/06/06



PAUL ARENE
Architecte Paysagiste

Atelier Paul ARENE
6 rue du Val de Maine
49 220 Montreuil-sur-Maine
tel : 02.41.39.71.88
fax : 02.41.39.73.76
e-mail : paul-arene@club-internet.fr

Modifications		
N°	Objet	Date

Sommaire

Titre I – Dispositions générales	1
Titre II – Règlement	1
Article 1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	1
Article 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	1
Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	2
Article 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	2
Article 5. Hauteur des constructions	2
Article 6. Aspect extérieur	2
6.1. Construction d'architecture contemporaine	2
6.2. Adaptation au sol	3
6.3. Constructions principales	3
6.4. Constructions annexes	3
6.5. Façades	4
6.6. Menuiseries	5
6.7. Toitures	5
6.8. Lucarnes	5
6.9. Vérandas	5
6.10. Clôtures	6
Article 7. Desserte par les réseaux	10
Article 8. Stationnement	11
Article 9. Espaces libres et plantations	11
Article 10. Possibilités maximales d'occupation du sol	12
Annexes	

Titre I – DISPOSITIONS GENERALES

En plus des règles des tiers, les règles d'urbanisme applicables à ce lotissement sont celles énoncées dans le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Mesnil en Vallée et correspondant au secteur NAbh, complétées par les dispositions suivantes :

Titre II – REGLEMENT

Article 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

1.1 Sont admis les projets réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'urbanisation du sol est définie comme il suit :

- Les constructions à usage d'habitation, à raison d'un logement par parcelle, et leurs annexes à usage de stationnement, d'abris de jardin;
- Les professions libérales si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune et n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour le voisinage, en particulier en terme de stationnement ;
- Les équipements d'intérêt général.

1.2 Rappel :

Le projet de clôture est inclus dans la demande de permis de construire.

Les constructions principales devront être raccordées obligatoirement aux réseaux d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées), d'eau potable et d'électricité.

Une partie du lotissement (parcelles 1 et 2) se situe dans le périmètre de de la Chapelle du Cimetière, monument historique. Tout permis de construire sur ces parcelles est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus à l'article 1 ci-dessus.

Article 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent respecter les indications portées au règlement graphique.

Dans le cas où le recul n'est pas indiqué, par rapport à la limite d'emprise, sur le plan réglementaire, la maison sera accolée à la limite ou en recul minimum de 3.00m.

Article 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elles doivent respecter les indications portées au règlement graphique.

Dans le cas où le périmètre de constructibilité est en limite parcellaire et où aucun point d'accroche obligatoire n'est défini, la construction se fera en limite parcellaire ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

Article 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public.

La hauteur maximale à l'égout de toiture ne peut dépasser 3.50 mètres à l'égout des toitures.

Aucune partie de bâtiment autre que les lucarnes, cheminées, et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables, ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 30° par rapport à l'horizontale pour les couvertures en tuiles.

La hauteur des annexes non contiguës est limitée à 3m à l'égout de toiture.

Article 6 ASPECT EXTERIEUR

6.1 Construction d'architecture contemporaine

Les constructions originales d'architecture moderne sont libres des prescriptions de l'article 6, tout en restant conformes au document d'urbanisme en vigueur.

L'inscription dans une démarche contemporaine peut permettre, en effet de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

6.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50m le niveau du terrain naturel de l'emprise du projet.

Les rampes extérieures d'accès au sous-sol éventuel sont interdites.

6.3 Les constructions principales

Le faîtage principal sera orienté conformément aux indications portées au règlement graphique.

6.4 Constructions annexes

Si elles ne sont pas accolées à la construction principale, elles devront impérativement être implantées dans la zone de constructibilité figurant au plan réglementaire.

Pour être autorisées, tous les types de constructions annexes doivent :

- Etre construits avec des matériaux dont la qualité de mise en œuvre et la tenue dans le temps sont en rapport avec la maison d'habitation dont ils dépendent. C'est ainsi que :
 - l'usage de tôles, de shingle, etc. est interdit comme revêtement de façades ou de toitures,
 - l'édification de murs de parpaings non-enduits est proscrite,
- Dans le cas d'une construction en bois, la finition doit être irréprochable.
- Avoir une emprise au sol maximale contenue dans une surface de 20m² maximum.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Les constructions préfabriquées vendues dans le commerce ne respectant pas ces critères sont interdites.

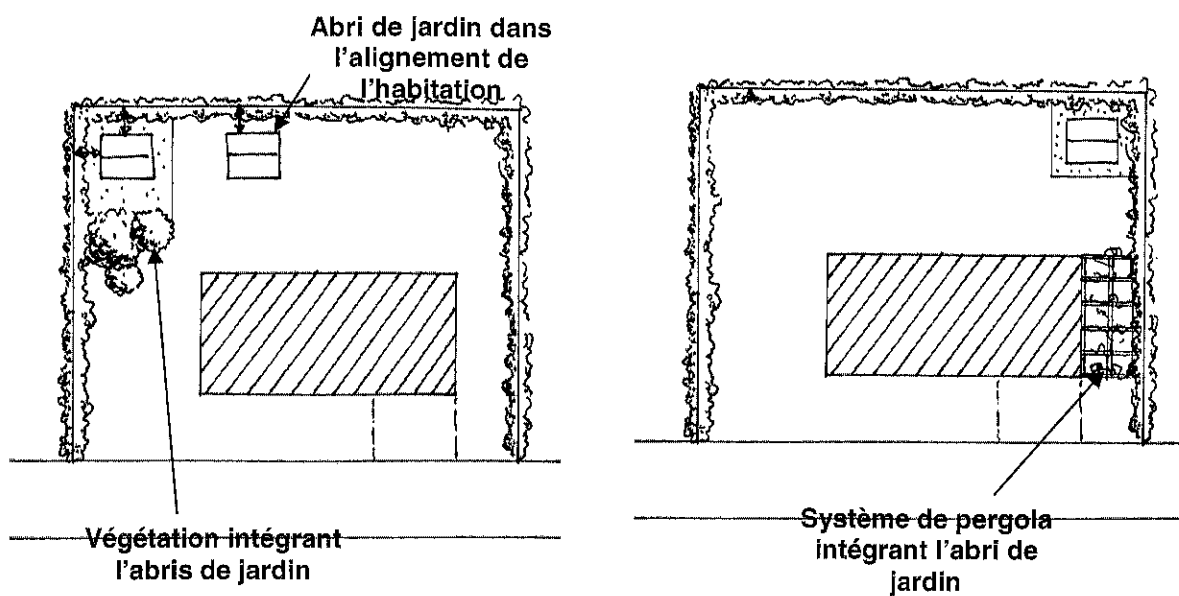
Abris de jardin et serres

Les abris de jardin et les serres n'excéderont pas une surface de 15m² et 2.20m de hauteur. Ils peuvent être installés sur l'ensemble de la zone de constructibilité pour les lots n° 6, 7, 8, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31 et 32. Pour les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 16, 19 et 30, les abris de jardins seront accolés au bâtiment principal d'habitation.

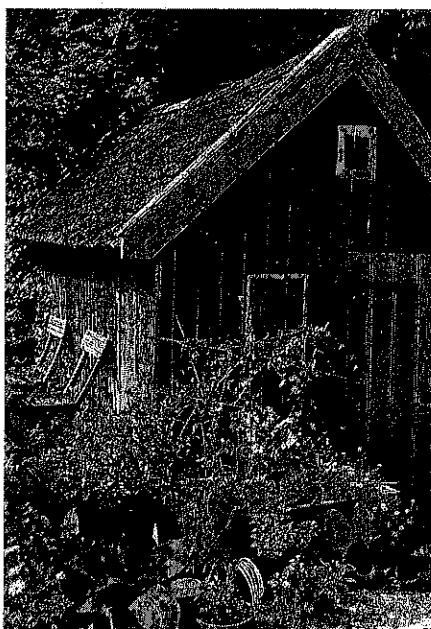
Les abris de jardins pourront être en bois. L'usage de tôles, de shingle, etc. est interdit comme revêtement de façades. L'édification de murs de parpaings non-enduits est proscrite.

Les structures des serres seront de couleur sombre.

Exemple de d'implantation des abris de jardins :



Exemple d'abris de jardins intégrés par les couleurs douces, les matériaux et la végétation



6.6 Façades

Pour toutes constructions :

- les enduits doivent être grattés ou talochés ;
- l'utilisation du bois est autorisée ;
- les percements doivent être plus hauts que larges, à l'exception des baies importantes, portes de garage ; ils doivent reprendre les proportions et le rythme des bâtiments traditionnels. Le rapport entre la largeur et la hauteur de la fenêtre sera de 2/3.
- Les murs en pierre apparentes seront en pierres naturelles de la région.

6.6 Menuiseries

La peinture des menuiseries et des portes d'entrée d'habitations doit rester en harmonie avec les enduits des façades. La couleur blanche est interdite.

Les menuiseries seront de teinte neutre autre que le blanc (beige, gris et autre). Les portes d'entrée, de garage, de service et les volets battants seront de tonalité plus soutenue.

6.7 Toitures

Pour toutes constructions, seules sont autorisées les tuiles demi-rondes en terre cuite, de couleur unique. Leur couleur sera en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les tuiles românes canal sont interdites.

Les couvertures en tuiles doivent présenter au moins deux pans de toitures dont la pente sera comprise entre 20 et 30°.

Les pignons peuvent être découverts. Les bâtiments dont le pignon est supérieur à 4m de large doivent comporter deux pans.

6.8 Lucarnes

Les lucarnes dites en « chien-assis » sont interdites.

Les châssis de toit seront encastrés, leur nombre doit être compatible avec la surface de la toiture ; leurs dimensions ne pourront excéder 55 cm sur 78 cm (2 maximum par pan).

6.9 Vérandas

Les vérandas doivent être réalisées en bois, métal peint ou laqué, ou autre matériau de même aspect, de couleur sombre en harmonie avec la façade. La couleur blanche est proscrite.

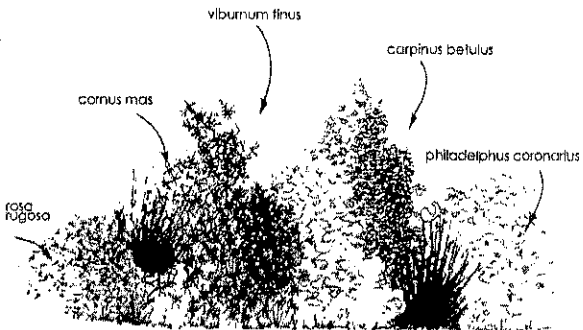
Le volume devra être en harmonie avec celui de la construction principale. La véranda correspondra au maximum à 2/3 de la façade sur laquelle elle est positionnée.

6.10 Clôtures

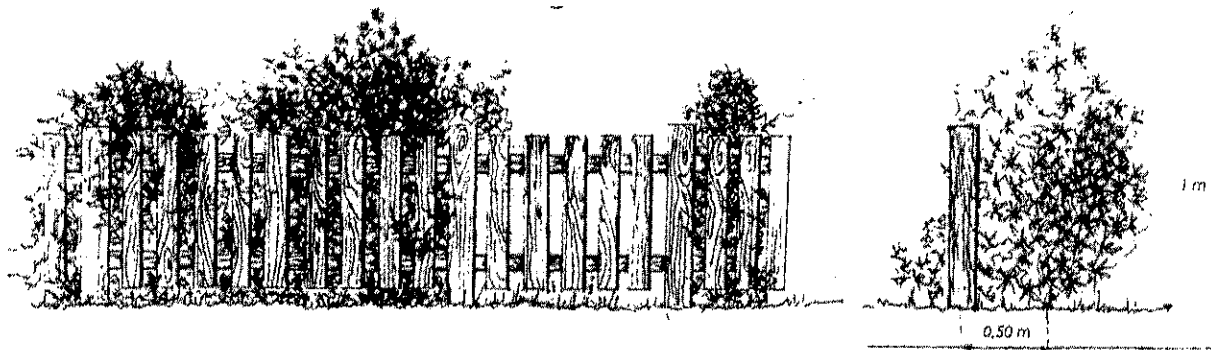
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour les parcelles avec une zone constructible en recul par rapport à la limite parcellaire, les clôtures pourront être de deux types :

- haie de mêmes essences et même type que ceux indiqués en annexe 2 *Liste de végétaux et exemples de plantations* doublée d'une clôture métallique plastifiée ou thermolaquée, vert paysage, dont la hauteur est limitée à 1.20m avec des poteaux métalliques vert.
- haie de mêmes essences et même type que ceux indiqués en annexe 2 *Liste de végétaux et exemples de plantations* doublée d'une clôture bois, hauteur limitée à 1,20m.



Haie doublée d'une clôture grillagée

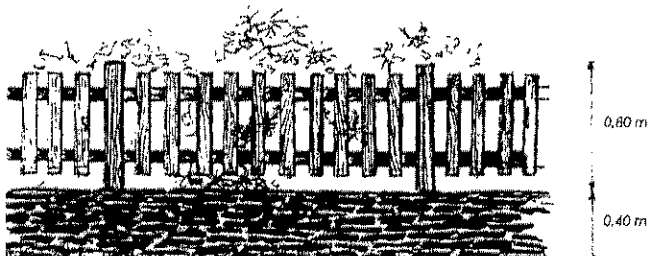


Haie doublée d'une clôture bois

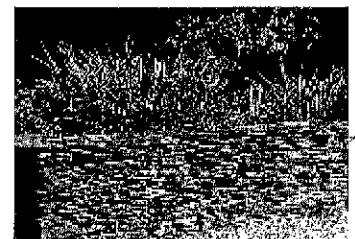
Pour les parcelles avec un point d'accroche en limite parcellaire côté rue, les clôtures éventuelles seront de deux types :

- mur en pierre de pays ou enduit (identique à la façade) de 1.20m de hauteur maximum.
- muret en pierre ou enduit (identique à la façade) de 50cm de haut surmonté d'une clôture bois, l'ensemble ayant une hauteur maximal de 1.20m maximum.

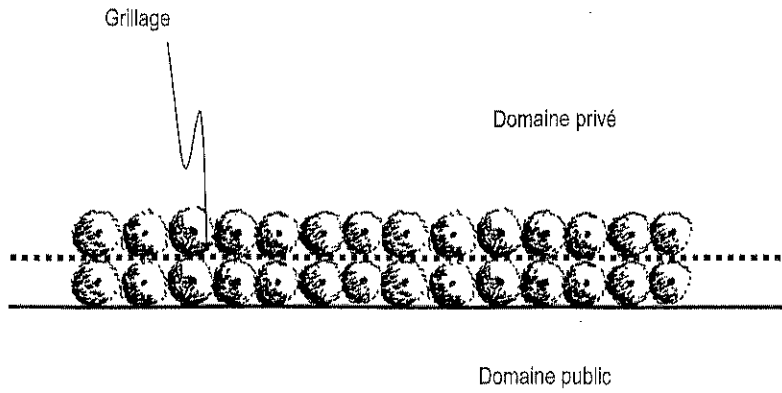
Ces murs ou murets peuvent être doublés d'une haie.



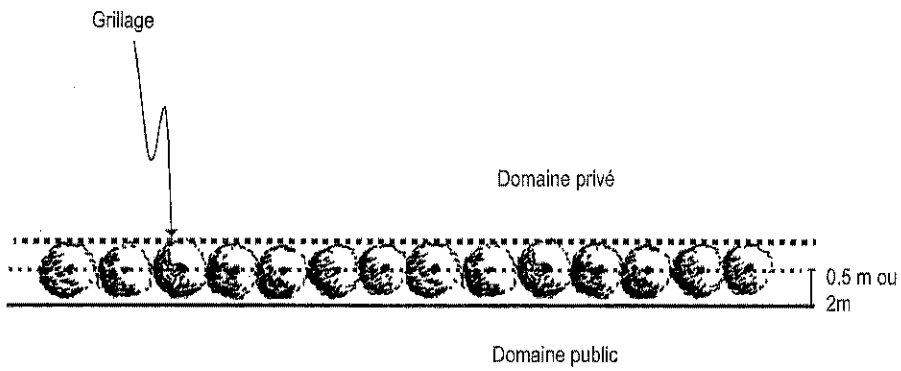
Muret et mur doublés d'une haie



Exemples d'implantation des clôtures grillagées

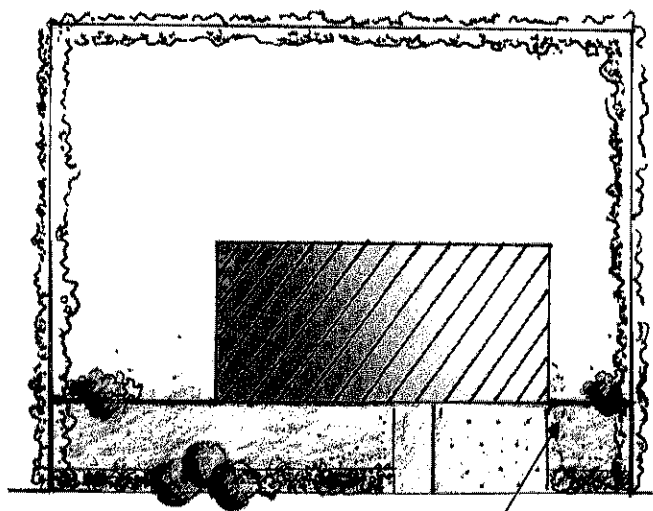


Haie fleurie de part et d'autre de la clôture grillagée

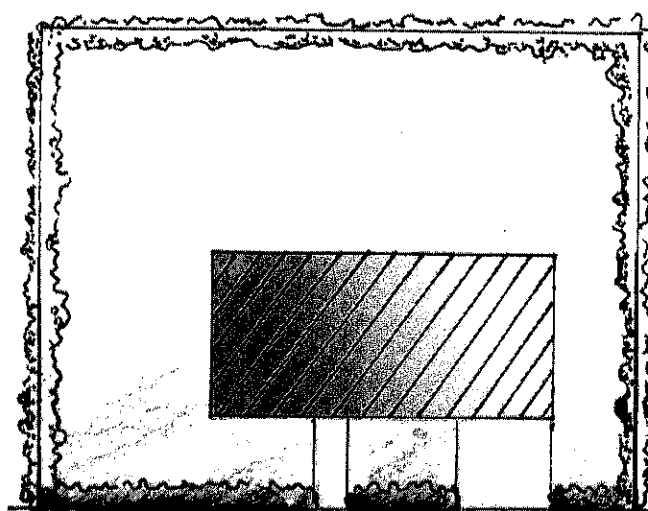


Haie fleurie à l'avant et grillage à l'arrière

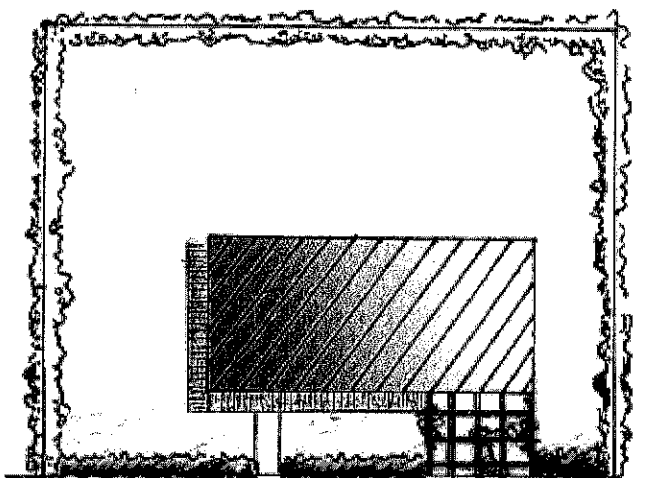
Exemples de traitement des façades



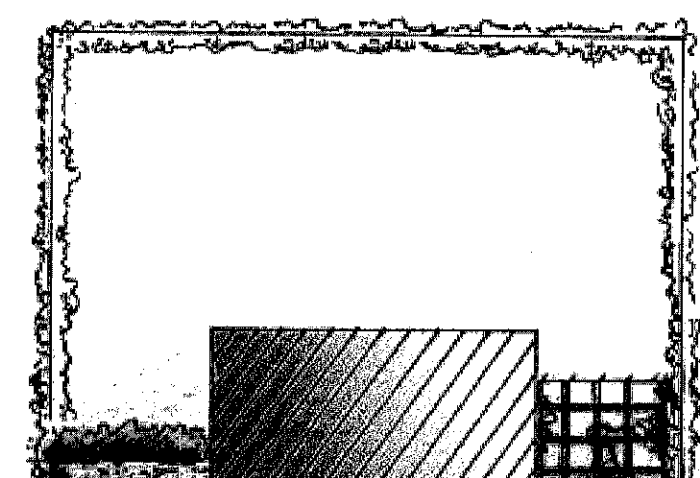
Clôture bois en arrière



Haie libre fleurie



Abris voiture

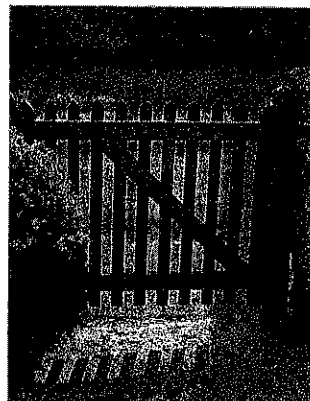
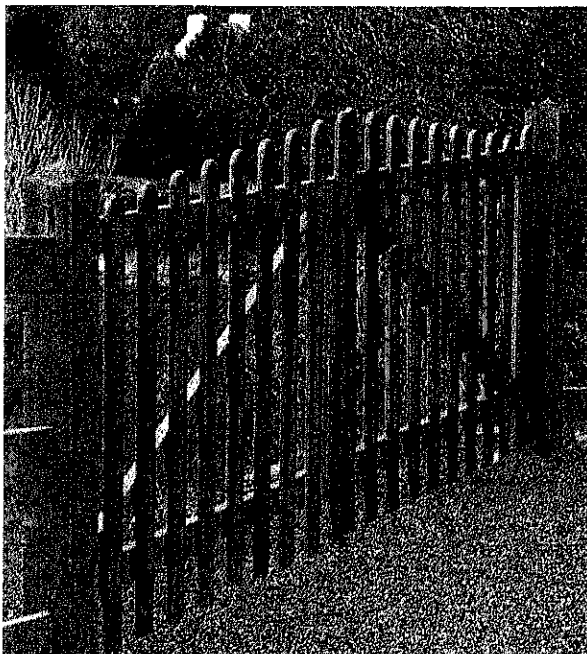


Mur doublé d'une haie

Abris voiture

Les portails et portillons, en bois, métal, auront une hauteur de 1,50 m maximum. La couleur blanche est interdite (PVC exclu).

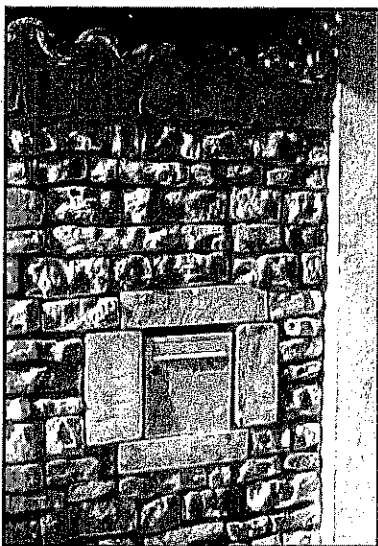
Les piliers pourront être maçonnés, d'une hauteur maximum de 1.50m, en pierres jointes apparentes ou recouverts d'un enduit identique à celui de la façade.



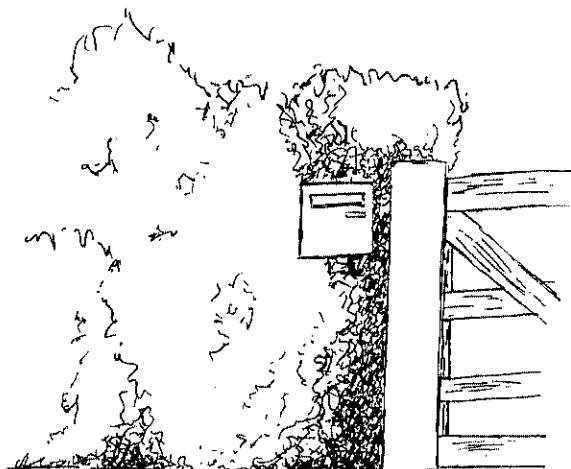
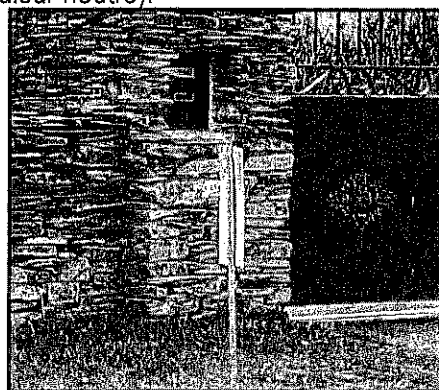
Exemple de portails et portillons en bois

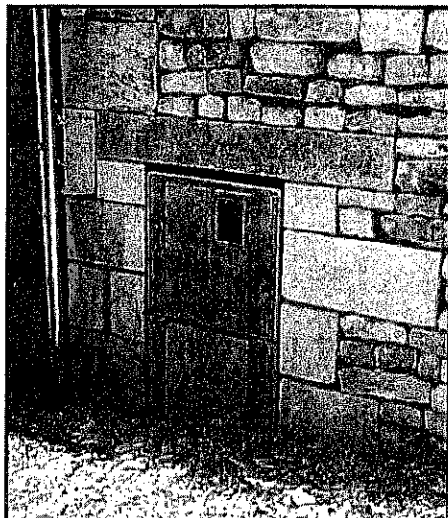
Les boîtes aux lettres et coffrets seront intégrés aux clôtures :

- encadrés dans les murs et murets et recouverts ou non d'un volet plein en bois
- intégrés à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture, ou de couleur neutre).

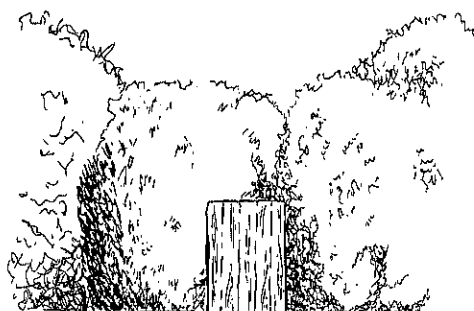
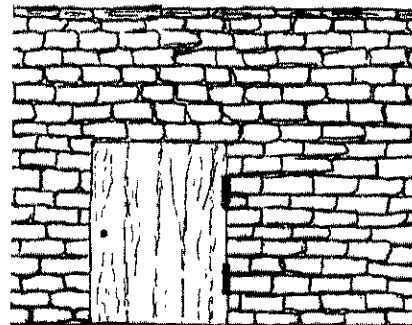


**Intégration des
boîtes aux lettres**





**Coffret
encastré dans
un muret,
masqué ou non
par une porte**



**Coffret intégré
dans une haie et
masqué par un
habillage bois**

Article 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les habitations devront être raccordées obligatoirement aux réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'eau potable et d'électricité établis par le lotisseur.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés suivant les prescriptions du cahier des charges du lotissement et conformément aux règlements généraux et particuliers propres aux gestionnaires de réseaux.

Lors d'une construction, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements eaux usées et eaux pluviales et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

La Commune se réserve le droit de contrôler le raccordement aux réseaux d'assainissement eaux usées et eaux potables.

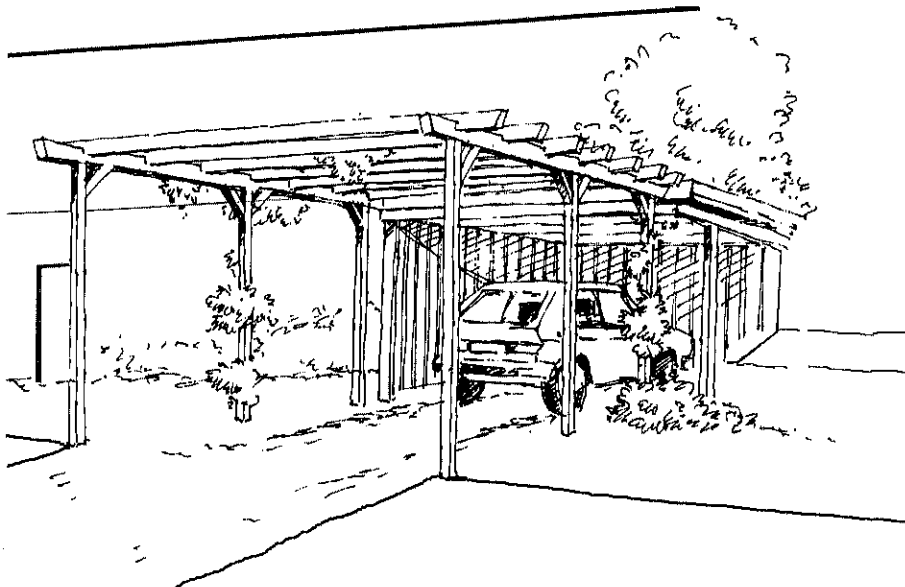
Le creusement de forages ou puits particuliers pour les besoins en eau potable est interdit.

Les antennes parabolique râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publics ou privés, doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Article 8 STATIONNEMENT

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, il est imposé la réalisation sur les lots de deux places de stationnement minimum, y compris le garage, d'une superficie de 25m².

Exemple de traitement d'un abri pour voiture



Article 9 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et arbres existants doivent être préservés et entretenus, notamment les haies plantées en limite Sud des parcelles 1, 2, 3, 4, 5, 9 et 10 et en limite Est des parcelles 10, 11, 15, 26, 27 et 30, conformément au document d'urbanisme en vigueur..

Les plantations doivent être faites en référence à la liste figurant en annexe du règlement ou aux plantations et végétaux utilisés dans les espaces publics.

Les haies de thuya, cupressus, laurier palme sont interdites.

Les haies seront implantées avec un retrait suffisant par rapport aux limites séparatives et entretenues pour ne pas nuire au voisinage :

- un recul de 0.50m pour les haies de moins de 2m de hauteur ;
- un recul de 2m pour les haies de plus de 2m de hauteur (ce recul minimum est également valable pour les arbres isolés)

Leur hauteur sera suffisante pour dissimuler les clôtures grillagées éventuelles.

Article 10 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre net maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est fixée à 8650m².

Tableau des surfaces

N° du lot	Surface cessible en m ²	SHON
1	692 m ²	230 m ²
2	625 m ²	210 m ²
3	745 m ²	240 m ²
4	727 m ²	260 m ²
5	814 m ²	270 m ²
6	602 m ²	200 m ²
7	970 m ²	320 m ²
8	857 m ²	290 m ²
9	667 m ²	220 m ²
10	949 m ²	320 m ²
11	960 m ²	320 m ²
12	751 m ²	270 m ²
13	736 m ²	240 m ²
14	1 036 m ²	380 m ²
15	1 452 m ²	460 m ²
16	577 m ²	190 m ²
17	697 m ²	230 m ²
18	845 m ²	280 m ²
19	579 m ²	190 m ²
20	630 m ²	210 m ²
21	746 m ²	250 m ²
22	677 m ²	220 m ²
23	938 m ²	310 m ²
24	825 m ²	270 m ²
25	804 m ²	270 m ²
26	935 m ²	310 m ²

27	990 m ²	330 m ²
28	1 100 m ²	370 m ²
29	650 m ²	210 m ²
30	841 m ²	280 m ²
31	780 m ²	260 m ²
32	717 m ²	240 m ²
Total	25 961 m ²	8 650 m ²

LISTE DE VEGETAUX

Liste de végétaux

Arbres

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul Scarlet'	Aubépine
<i>Malus Everest</i>	Pommier fleur
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul
Arbres Fruitiers	

Arbustes

<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i> 'Winter Flame'	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balai
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Lavatera alba</i> 'Rosea'	Lavatère
<i>Philadelphus coronarius</i>	Seringat
<i>Ribes sanguineum</i>	Groseillier fleur
<i>Rosa rugosa</i>	Rosier rugueux
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas
<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine
<i>Viburnum plicatum</i>	Viome
Arbustes fruitiers	
<i>Photinia</i>	
<i>Ligustrum</i>	

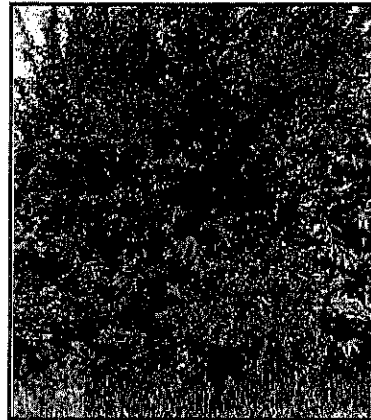
Plantes grimpantes

<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite

PALETTE VEGETALE : ARBRES



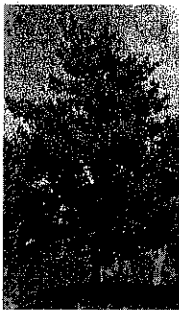
Erable champêtre



Merisier



Tilleul



Chêne pédonculé

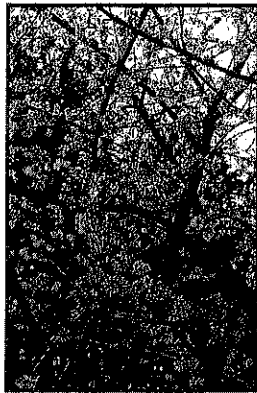


Pommier fleur

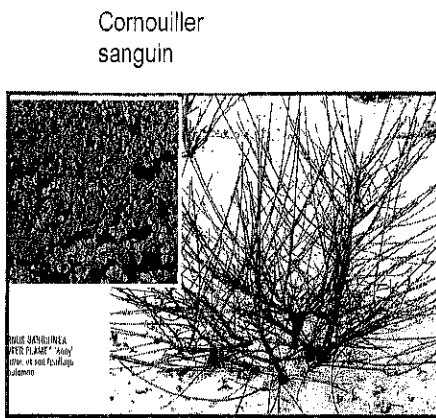


Aubépine

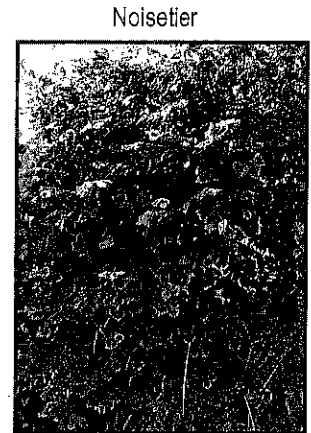
PALETTE VEGETALE : ARBUSTES



Cornouiller mâle



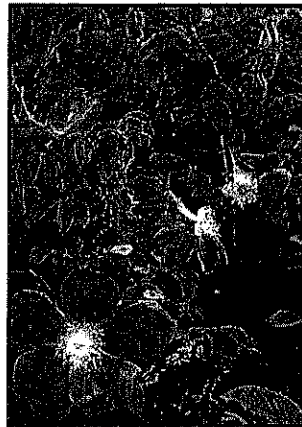
Cornouiller sanguin



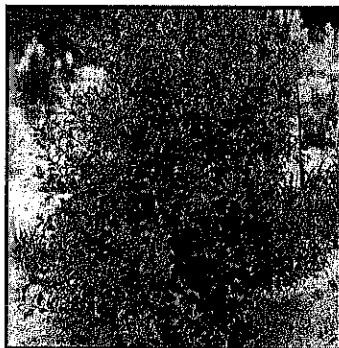
Noisetier



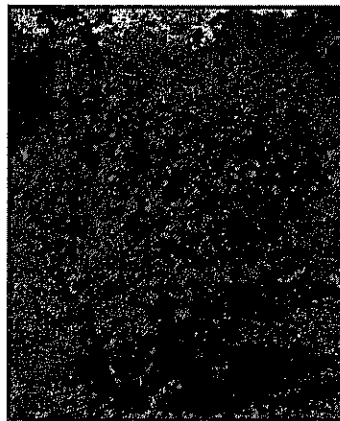
Genêt



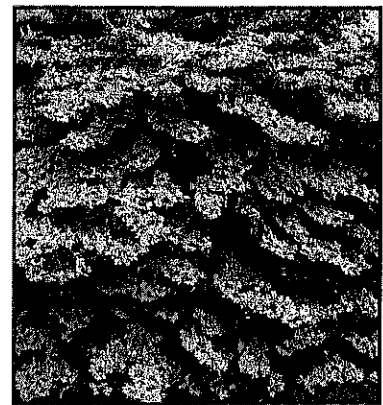
Rosier rugueux



Houx



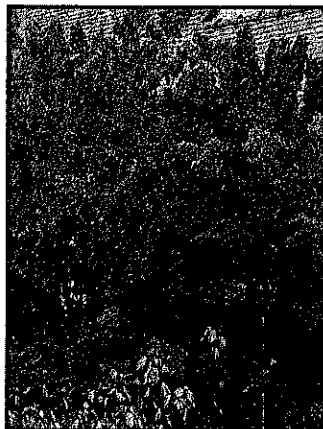
Groseiller fleurs



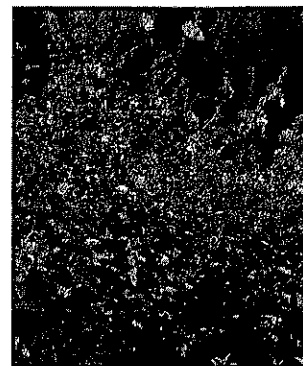
Viorne plicatum



Seringat



Lilas

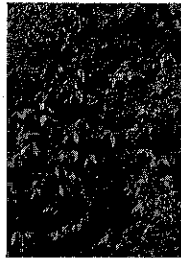


Lavatère

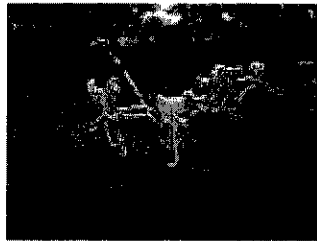


Charme

PALETTE VEGETALE : PLANTES GRIMPANTES



Clématite



Chèvrefeuille