

Commune de DOLO (22270)



Le Bourg - RD n°60

Lotissement Communal

“ LE LEVANT “

Réglement de Lotissement

J.L LEMOIGNE

Géomètre Expert Foncier D.P.L.G

21, rue des Madières 22360 LANGUEUX

Tél : 02 96 52 43 00 – Fax : 02 96 52 43 01 – Mail : lemoigne geometre@wanadoo.fr

COMMUNE : DOLO

dossier : 2180.B

OPERATION : Lotissement Communal " LE LEVANT "

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement.

Il est opposable à et par quiconque possède à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, chaque partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou locataires doivent en recevoir communication.

Il est établi suivant les règles d'urbanisme applicables aux zones 1 AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) reprises ci-après en les complétant chaque fois que cela est nécessaire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

1°) Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est :

- l'habitat,

2°) Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment :

- les constructions annexes aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes aux publics
- les affouillements et exhaussement des sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

3°) Sont également autorisés :

- les constructions à usage de services ou de bureaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie dans une zone à vocation majoritairement résidentielle et dès lors qu'elles sont compatibles avec celle-ci.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité,...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

2 - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1°) Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées et infiltrées prioritairement sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés (les eaux récupérées ne seront utilisées que pour l'arrosage, le lavage de véhicules). Les excédents non infiltrés seront rejetés au réseau public d'eaux pluviales.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

Lot avec 1 logement individuel : Le ruissellement pluvial produit par les toitures des constructions sera traité sur chaque lot (charge acquéreur) par la réalisation d'un ouvrage enterré (cuve étanche) d'une capacité minimum de 2m³ (constitue une réserve d'eau autonome pour l'arrosage, etc..) raccordé à une canalisation de surverse pour prévenir tout débordement en cas de forte précipitation.

La gestion des eaux de toitures sur chaque lot permet de retenir et de ralentir le ruissellement.

La canalisation de surverse sera réalisée par le lotisseur 1m00 à l'intérieur du lot et raccordée au collecteur.

3°) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de distribution,...) doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF : POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER D'UNE ZONE.

Les lots et les surfaces sont indiqués au plan de composition.

Les surfaces sont approximatives et pourront être réajustées après le bornage des lots. La réunion de lots n'est pas autorisée.

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

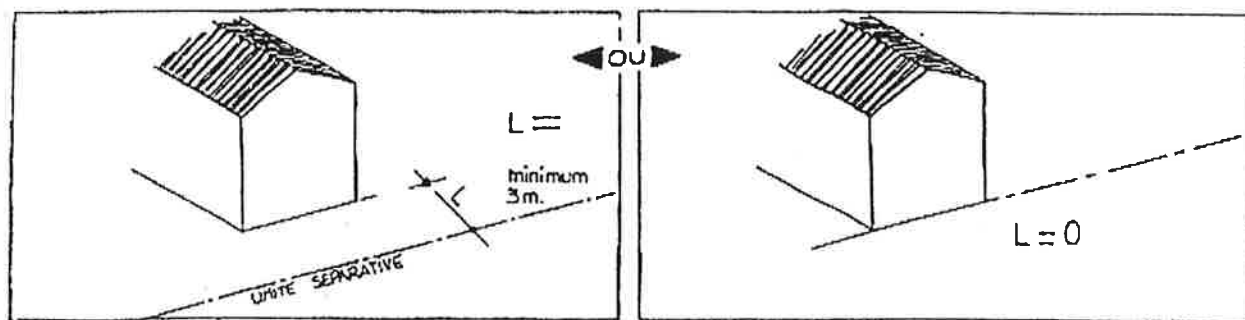
Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'axe de la départementale
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie de desserte
- à 3m minimum en retrait de l'alignement des espaces verts situés en bordure de cette voie de desserte
- à l'alignement même en bordure de l'espace vert (lot n°1)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être édifiées

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres,



Les bâtiments annexes doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface d'emprise au sol maximale est fixée à **3 847m²** pour l'ensemble du lotissement.

La répartition par lot est fixée sur le plan de composition du lotissement et dans le tableau joint.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6m à l'égout des toitures ou 6m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. Cette hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère est portée à 9m pour les constructions de type collectif.

- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4.5 m au faîtage ou 4 m à l'acrotère.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs de matériaux) que pour les toitures.

- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,....., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est strictement interdit.

- Les installations techniques, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures - toitures

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures :

La demande d'autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

Les clôtures devront rigoureusement respecter les limites définies par le bornage des lots tant en ce qui concerne la voie que celles entre les lots jointifs.

Les plaques en plastique ou matériaux d'aspect similaire, les bâches plastiques en complément d'un grillage et les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront d'un style ou d'une conception simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

Les clôtures en plaques béton, plaques bois ou composées de matériaux de fortune sont interdites.

En clôture sur rue, emprise publique ou espace de circulation, et dans la marge de recul :

- * une haie végétale convenablement entretenue d'une hauteur maximale de 1.5 mètres,
- * un mur bahut enduit ou un mur moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, le tout n'excèdent pas 1.5 m.
- * un dispositif à claire-voie, le tout n'excèdent pas 1,5 mètres.

Dans le cas d'emploi de grillage, celui-ci sera situé soit derrière la haie, soit au milieu de celle-ci et ne pourra être supérieur à 1.5 m, en aucun cas il ne sera employé seul et sans végétaux.

Dans ce souci de même qualité, devront être intégrés au mur ou à la clôture, les accessoires tels que coffret EDF, boîte aux lettres.

Tout autre mode de clôture est interdit.

En limite séparative et au-delà de la marge de recul :

- * un grillage (en maille soudée et plastifié « vert ») d'une hauteur n'excédant pas 1m50 doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1m50.
- * des plaques de bois (claustras) n'excédant pas 1.50m de haut pourront être autorisés dans le prolongement des pignons sur une longueur n'excédant pas 6 m sur une même limite séparative.

Constructions légères / Bâtiments annexes

L'implantation devra favoriser l'insertion harmonieuse de la construction dans le milieu environnant et n'est autorisée qu'au delà de la façade de la construction principale côté jardin, elle est interdite côté rue.

Les constructions légères telles que clapiers, poulaillers, chenils,, sont interdits.

Les bâtiments annexes et notamment les abris de jardin sont autorisés et devront être construits dans les conditions suivantes :

- * si attenant à la construction principale, les matériaux couleurs et volumes s'approcheront de la construction principale.

* si non attenant, les constructions devront présenter une tenue et un aspect qui s'intégreront dans l'environnement bâti (notion de qualité).

Les constructions réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Rappel :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46 du 29/07/1998).

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Habitation individuelle :

Il devra être réalisé 2 places de stationnement sur le lot (garage non compris), elles constitueront l'entrée du lot. La surface de ces deux places de stationnement sera au minimum de 30m², dans un rectangle de 6mx5m. Dans le cas où cet espace sera clôturé, seul un portail coulissant sera autorisé.

Habitation (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) :

Il devra être réalisé 1 place de stationnement par logement sur le lot

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET D'ESPACES BOISES CLASSES.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les végétaux seront variés et diversifiés dans leurs essences et dans leurs formes (les essences locales seront préférées).

Toute surface libre non utilisée sera obligatoirement engazonnée, plantée ou traitée en surface par un revêtement.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123.10

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) maximale est fixée à **4 793m²** pour l'ensemble du lotissement.

TABLEAU des SES et SHON

n° LOT	SURFACE m ²	SES m ²	SHON m ²
1	656	262	328
2	680	272	340
3	657	263	329
4	680	272	340
5	657	263	329
6	675	270	338
7	722	361	433
8	645	258	323
9	646	258	323
10	650	260	325
11	650	260	325
12	730	292	365
13	650	260	325
14	740	296	370
TOTAL	9438	3847	4793