

MAITRISE D'OUVRAGE

MAIRIE
1 rue de la Mairie
35220 MARPIRÉ

COMMUNE DE MARPIRÉ

Lotissement des Lavandières



HAMEL ASSOCIES
Géomètre-Expert DPLG
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 62 52 10
acigne@hamel-associes.com

MAITRISE D'ŒUVRE VRD



INFRACONCEPT
Bureau d'Etudes V.R.D.
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept35.fr



Modificatif :

- Article 7 : cas particulier / servitude
- Article 14 : surfaces de lots

MODIFICATIF 2 :
Mai 2022

Octobre 2017

Dossier : 2016 65

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les articles R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le 'lotissement des Lavandières' réalisé à MARPIRÉ (35).

Il est opposable à quiconque possède ou occupe un lot.

Avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires devront en recevoir communication.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS INTERDITES

Est interdit tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS AUTORISÉS

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation familiale. L'utilisation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est autorisée.
- Les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires à la desserte en énergie et en eau des lots ainsi qu'à l'évacuation ou en traitement des eaux pluviales.
- L'implantation de bâtiments annexes, non accolés à l'habitation, sous réserve que leur surface totale d'emprise au sol n'excède pas 50m², que leur hauteur soit inférieure à 5.50m au faîtage et à 3.50m à l'égout du toit, que le projet s'intègre à l'architecture locale.

ARTICLE 3 – DESSERTE - ACCÈS

Desserte

L'ensemble des lots sera desservi par la voie interne au lotissement, suivant les obligations du plan de composition.

La voie est conçue pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Les accès aux lots (intégrant 2 places de stationnement) seront positionnés conformément au plan de composition.

La position de ceux-ci pourra toutefois être modifiée aux frais de l'acquéreur, sous réserve qu'elle respecte les émergences de réseaux et seulement après accord écrit du maître d'ouvrage.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Chaque construction devra être raccordée au branchement en attente sur le lot.

4.2 - Eaux usées et eaux pluviales

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements séparés correspondants en attente sur le lot.

Les propriétaires devront provoquer cette réception et, en attente de celle-ci, laisser les regards et les tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Les propriétaires devront veiller à ce qu'aucune construction n'entrave l'écoulement des eaux pluviales suivant la pente du terrain et ne rejette celles-ci dans les propriétés voisines.

Au fur et à mesure de l'avancement des constructions, la Commune vérifiera la conformité des branchements particuliers aux réseaux EU et EP et dressera un constat de conformité avec chaque acquéreur avant rebouchage des tranchées.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux de pluie.

4.3 - Réseaux divers : Électricité – Télécommunication

4.3.1 Électricité

Les constructions seront raccordées en souterrain au coffret de branchement mis en place sur chaque lot par le lotisseur.

4.3.2. Télécommunication (Téléphone et fibre optique)

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur chaque lot.

4.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage et le tri des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont indiquées au plan de composition. Les surfaces définitives seront précisées lors de l'établissement des plans de vente.

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

La subdivision des lots, tels que présentés au plan de composition, est interdite.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS

L'emprise des constructions sera limitée à l'intérieur de la zone constructible figurée au plan de composition.

Les corps principaux des bâtiments s'implanteront de façon à privilégier une homogénéité et une implantation des constructions de préférence en partie Nord des terrains de façon à privilégier au maximum les apports solaires.

Dispositions particulières pour les annexes

Définition : sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et implantés à l'écart de cette construction ou accolés mais sans communication interne avec le bâtiment principal. (type abri de jardin, remise, garage, carport, local vélo, cellier,...). Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logement.

L'implantation des constructions annexes est limitée conformément au plan de composition.

- Pour certains lots, alors que la construction principale est possible en façade de lot, les annexes (selon définition ci-dessus) ne peuvent pas être édifiés sur une partie de façade de lot, sur une largeur de 5m (voir plan de composition : hachures oranges identifiant la surface non constructible pour bâtiment annexe).
- Pour certains lots (9-10-11-22), les annexes peuvent être édifiés en limite de l'emprise publique (espace vert) conformément aux dispositions du plan de composition, en 'surface non constructible sauf pour les bâtiments annexes' (hachures bleues).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (L supérieure ou égale à H/2) sans être inférieure à 3m.

Les constructions devront être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition. Aucune construction ne sera autorisée en dehors des limites de cette zone.

Dispositions particulières pour les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes peuvent être édifiés en dehors de la zone constructible réservée aux constructions principales (indiquée au plan de composition) tout en respectant les dispositions suivantes : implantation des annexes en limite ou à une distance supérieure ou égale à 3m. (avec respect de hauteur maximale : 5.50 m au faîtage). L'implantation d'annexes est cependant proscrite en limite lorsque l'on est en présence de talus plantés et d'arbres existants figurant au plan de composition.

Cas particulier / servitude

Les lots 18-21-24-25-26-27-28 font apparaître une emprise réservée à la servitude de passage de réseau d'eaux pluviales (canalisation Ø315 PVC). Pour chacun des lots, cette emprise se trouve en zone non constructible.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Les extensions des constructions à usage d'habitation seront limitées :

- à 50% si l'emprise au sol existante est inférieure ou égale à 100m²
- à 50m² maximum si l'emprise au sol existante est supérieure à 100m².

Quant aux annexes, leur cumul est limité à une emprise au sol totale de 50m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 6 m au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout du toit ;
- 9 m au faîtage ou au point le plus haut.

En cas de toiture monopente, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout du toit ;
- 10 m au faîtage ou au point le plus haut.

Annexes :

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :

- 3.50 m au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout du toit ;
- 5.50 m au faîtage ou au point le plus haut.

La cote de rez-de-chaussée :

Les constructions devront respecter une cote minimum d'implantation de dalle (indiquée sur le plan de composition). L'acquéreur devra vérifier techniquement l'accessibilité à son garage en s'adaptant aux cotes de nivellement de la voie au droit de son entrée de lot (indiquer sur le plan de voirie) tout en respectant la cote d'implantation conseillée (tolérance à + 50cm) .

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Extensions et constructions annexes :

Les extensions futures ainsi que les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes doivent être réalisées avec soin, utilisant des matériaux de qualité (bois, maçonnerie enduite ou bardage bois), et non avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres). Leur couleur doit être discrète, non criarde. Leur toiture, monopente ou 2 pentes, sera en ardoises, bardage ou bac acier ou tout matériau de teinte similaire à l'ardoise et de bonne tenue ou toiture terrasse avec remontée d'acrotère.

Eoliennes :

L'installation d'éoliennes individuelles est interdite.

Clôtures :

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...) non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Un accès direct sur les espaces communs peut se faire par un portillon incorporé à la clôture s'ouvrant vers l'intérieur de la parcelle.

En façade (du côté de l'entrée de lot),

les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1.40m et seront constituées, soit :

- d'un mur bahut n'excédant pas 0,60m de hauteur pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,40m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- seulement d'un dispositif à claire-voie.

En limites séparatives et sur rue (hors façade de lot),

les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1.80m et seront constituées, soit :

- uniquement d'une haie plantée d'essences variées,
- d'un grillage seul ou doublé d'une haie
- d'un mur bahut n'excédant pas 0,60m de hauteur pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux de bois,
- d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux de bois uniquement.

Pour toute clôture, les panneaux préfabriqués en béton ainsi que les haies mono-spécifiques sont proscrits.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque lot devra permettre le stationnement d'au moins 2 véhicules en extérieur.

Pour les professions libérales, on comptera une place banalisée supplémentaire par tranche de 15m² de Surface de Plancher réservée à l'activité.

L'accès des véhicules à la parcelle se fait via le dégagement prévu et positionné conformément au plan de composition. En cas de modification de l'emplacement prévu, les constructeurs devront tenir compte des éléments techniques prévus sur l'emprise publique.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations, arbres, haies bocagères et talus existants repérés au plan de composition devront être conservés. Les espaces libres de constructions dans les parcelles privatives devront être aménagés en espace paysager s'intégrant au cadre végétal environnant.

ARTICLE 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

| LOTS | Surface (en m ²) | |
|--------------|------------------------------|--------------------------------|
| | du lot | de plancher maximale autorisée |
| 1 | 514 | 200 |
| 2 | 503 | 200 |
| 3 | 500 | 200 |
| 4 | 505 | 200 |
| 5 | 529 | 200 |
| 6 | 500 | 200 |
| 7 | 504 | 200 |
| 8 | 498 | 200 |
| 9 | 446 | 180 |
| 10 | 479 | 190 |
| 11 | 501 | 200 |
| 12 | 441 | 180 |
| 13 | 511 | 190 |
| 14 | 435 | 180 |
| 15 | 400 | 160 |
| 16 | 375 | 150 |
| 17 | 372 | 150 |
| 18 | 485 | 190 |
| 19 | 400 | 160 |
| 20 | 370 | 150 |
| 21 | 617 | 200 |
| 22 | 504 | 200 |
| 23 | 391 | 180 |
| 24 | 818 | 350 |
| 25 | 497 | 200 |
| 26 | 401 | 160 |
| 27 | 394 | 160 |
| 28 | 550 | 220 |
| | | |
| TOTAL | 13440 | 5350 |

Pour mémoire :

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

NOTA : les surfaces des lots sont approximatives, les surfaces exactes ne seront définies qu'après bornage des lots par le géomètre.