



COMMUNE DE RORTHAIS LOTISSEMENT Communal « Le Cormier 2 »

OBJET

Le projet est situé sur la commune de RORTHAIS. Les règles applicables dans ce lotissement sont le PLU, complété par le règlement ci-joint.

Ce lotissement est réalisé en vue de la construction de pavillons à usage d'habitation ou de bureaux tels que les professions libérales.

CHAMPS D'APPLICATION

Le PLU est opposable aux vendeurs, acquéreurs, locataires, ainsi qu'à leurs héritiers et ayants droit.

Le présent règlement doit être mentionné dans tous les actes authentiques ainsi que dans les contrats de location.

25 JUL. 2016

PERMIS DE CONSTRUIRE

AGGLOMÉRATION DU
BOCAGE DRESSUIRAIS

Quelque soit le caractère de la construction à y édifier, tout acquéreur de lot, à titre onéreux ou gratuit, est tenu de solliciter l'autorisation de construire, tant pour la maison d'habitation que pour les annexes éventuelles.

Aucun permis de construire ne peut être accordé pour les constructions non conformes au PLU.

Les constructions terminées, le terrain avoisinant devra être aménagé afin d'assurer un ensemble harmonieux.

MODIFICATION DES LOTS

Le lot n°3 et la masse 1 peuvent recevoir jusqu'à deux constructions.

La phase de finition réalisée, il ne sera pas admis de coupure sur la voirie pour un raccordement réseau.

Une seule construction à usage d'habitation et ses annexes sont autorisées sur chaque lot (sauf le lot n°3 et la masse 1)

La cession d'une fraction de lot à un riverain est autorisée si la superficie cédée ne modifie pas les points fondamentaux du lotissement.

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole
- Les activités industrielles et artisanales
- les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone
- les installations classées et leur extension
- les carrières ou gravières
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- le stationnement de caravane isolée, excepté sur le terrain de son utilisateur
- le caravanage sous forme d'habitations légères ou de loisirs
- l'ouverture de terrains aménagés de camping
- ...

La liste n'est pas exhaustive, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisés 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 suit :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, tels qu'abri jardin, garage (sans surface habitable), piscine, préau, véranda, etc.
- La surface de plancher ne pourra excéder les surfaces indiquées sur le plan de composition, sauf le lot n°3 et la masse 1 qui pourront recevoir respectivement 450 m² et 500m².
- Les constructions à usage de bureaux et leurs annexes doivent être construites comme bâtiment annexe à l'habitation ou se situer dans l'habitation. La publicité doit être mesurée. Les panneaux publicitaires n'excéderont pas la taille de 0,5 m x 0,5 m. Les totems sont interdits.

ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

L'implantation des accès devra prendre en compte la localisation des différents équipements (compteurs ...)

Tout accès doit respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Ces accès pourront être modifiés sous réserve d'accord du maître d'ouvrage à charge de l'acquéreur.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les réseaux divers étant installés, il est fait l'obligation aux acquéreurs de s'y raccorder au moyen d'un branchement particulier dont les charges leur incombent.

Les différents coffrets seront intégrés au mur de clôture en façade sur rue, dans un mur bahut de 0.80 x 0.80m en cas de clôture grillagée ou dans un mobilier urbain mis en place par le maître d'ouvrage.

- Les acquéreurs prendront à leur charge de tout déplacement de compteur ou toute mise en charge en plus de compteur supplémentaire.

Eaux usées

- Tout bâtiment, qui requiert, doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En ce qui concerne les constructions sur cave ou sous-sol partiel, si le raccordement au réseau ne peut se faire gravitairement, les frais d'installation d'une pompe de refoulement seront à la charge du propriétaire du lot.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le réseau collecteur dirigera les eaux vers un bassin de rétention puis vers le milieu naturel.
- Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.
- En ce qui concerne les constructions sur cave ou sous-sol partiel, si le raccordement au réseau ne peut se faire gravitairement, les frais d'installation d'une pompe de refoulement seront à la charge du propriétaire du lot.

ARTICLE 5 – ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect général

Les constructions nouvelles devront présenter une harmonie d'ensemble sans porter atteinte au caractère des lieux et à la conservation de perspectives monumentales.

Elles devront respecter les règles de l'art:

- intégration au site environnant (construction, végétation...)
- harmonie des volumes, matériaux et couleurs...

Elles devront être édifiées avec des matériaux compatibles avec le caractère de la région. Les matériaux précaires sont à proscrire. Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Tous les murs devront être recouverts d'un enduit ou bardage...

b) Implantation

Les constructions sur exhaussements du niveau du sol naturel sont interdites, sauf contraintes techniques motivées.

Limite privative et limite sur voies exclusivement piétonnes :

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout) avec un minimum de 3 m.

Limite sur rue :

Un recul nul ou de 6m minimum devra être respecté le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

Le lot n°3 pourra voir son recul diminué à 3m minimum si les constructions sur le lot sont destinées à du logement social.

c) Toitures

Les toitures doivent être conformes au PLU en vigueur

d) Murs – façades

Les matériaux devront être conformes au PLU en vigueur

e) Les clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas)
- la création de clôtures en béton moulé
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)
- le ciment naturel de couleur grise

Les clôtures sur limites séparatives seront :

- d'une hauteur maximum de 2.00 mètres.

Les clôtures en limite de voirie seront :

- d'une hauteur de 1.20 mètre maximum

- Les clôtures de type végétal seront réalisées en arbres ou arbustes d'essences locales. Elles devront atteindre une hauteur maximale de 2 mètres plantées au minimum à 0,50 m de la limite.
- Sont admises les clôtures grillagées d'une hauteur maximum de 1.20m
- En soubassement parpaing d'une hauteur de 0.80m avec un surhaussement en PVC, grillagées ou autre d'une hauteur totale maximum de 1.20m.
- Sans clôture avec libre accès sur une partie engazonnée.

f) Traitement des surfaces extérieures

Dans un souci environnemental, et pour une meilleure gestion des eaux pluviales, il est recommandé de réduire les surfaces imperméabilisées en utilisant un minimum de matériaux imperméabilisant pour la réalisation des accès de garage, et parkings extérieurs.

- La mise en place d'un système individuel de récupération des eaux pluviales est vivement encouragée.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour une construction à usage d'habitation, il sera demandé à chaque acquéreur la réalisation, à l'intérieur des parcelles de deux places de stationnement (hors garage), à l'exception des logements sociaux pour lesquels 1 place minimum par logement est requise.

Cette zone de stationnement projetée sera indiquée sur la demande de permis de construire. L'emprise totale sera au minimum de 5m X 5m.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE 7 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout propriétaire est tenu d'aménager les espaces non construits de sa propriété en espaces verts engazonnés, jardin potager ou parkings en limitant les revêtements imperméables pour permettre l'infiltration des eaux. L'ensemble des espaces libres sera entretenu de façon à ne pas nuire au voisinage.

Les plantations doivent être d'essences locales et diversifiées.
Les haies de thuya, cupressus, laurier palme sont interdites.

A RORTHAIS, le 22 avril 2016

LE LOTISSEUR

