

COMMUNE DE CORSEUL

Lotissement communal

L'OREE DU BOIS

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Chapitre 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1 – Introduction
- 2 – Autres législations applicables au lotissement
- 3 – Destinations et caractéristiques des lots
- 4 – Equipements publics – desserte des lots

Chapitre 2 - REGLES D'URBANISME

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sol

Article 1AU 1 – Occupations ou utilisations du sol interdits

Article 1AU 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 1AU 3 – Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public

Article 1AU 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 1AU 12 – Aires de stationnement

Article 1AU 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs Plantations

Article 1AU 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

1 – INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique sur la partie du territoire de la commune de Corseul constituée par les parcelles situées à l'intérieur du périmètre figurant sur le plan PA3 du dossier de lotissement à usage d'habitation.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles R 315.5 ET R 315.29 du Code de l'Urbanisme.

Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière du lotissement.

Toutes les constructions (ainsi que les clôtures) ne peuvent être édifiées qu'après obtention du permis de construire ou déclaration exigés par les textes en vigueur.

2 – AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Outre les dispositions du présent règlement, les futurs acquéreurs devront se soumettre aux obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur et en particulier celles résultant :

- Du plan local d'urbanisme de Corseul
- Du Code de l'Urbanisme
- Du Code Civil (plantations, mitoyenneté...)
- Du règlement sanitaire départemental
- Du régime des permissions de voirie

3 – DESTINATION ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

Le lotissement comprend 12 lots numérotés, destinés à la construction d'habitations et de leurs annexes.

Toutefois des activités tertiaires pourront être autorisées dans la mesure où par leurs destinations, leurs fonctionnements et leurs aspects, elles sont compatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité et l'environnement d'un quartier d'habitations.

4 – EQUIPEMENTS PUBLICS – DESSERTE DES LOTS

Les caractéristiques des voies et réseaux publics desservant les lots sont précisées sur les documents graphiques et au programme des travaux joints au présent règlement.

La commune se réserve la possibilité de classer ces voies dans la voirie communale.

Tant que les voies et les placettes n'auront pas été classées dans le domaine public, la municipalité pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de cet espace, la circulation et le stationnement des véhicules de toute sorte, ainsi que l'accès du public, selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant du lotissement. Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

La Commune assurera l'entretien des voies dès leurs mises en service.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sera organisée en conteneur individuel par regroupement de 4 à 10 conteneurs.
Toutefois, la Mairie se réserve le droit de modifier le système de collecte des ordures ménagères.

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement sont celles du plan local d'urbanisme en vigueur complétées par les dispositions suivantes :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le projet se situe en zone 1Au.

Cette zone correspond à un secteur à caractère naturel de la commune et est destinée à être ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie du secteur ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installation à implanter. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans le présent règlement.

ARTICLE 1 AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sera interdit, la création de bâtiments et annexes dédiées à une activité commerciale, hôtelière et artisanale-industrielle.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Rectificatif à l'article 1AU 2 du P.L.U. :

Les constructions et installations à l'usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat – à savoir les constructions d'équipements collectifs, d'artisanat dits « de proximité », de bureaux et de services, de parcs de stationnement et les annexes à ces constructions – sont autorisées.

Des abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 12m² par terrain sont autorisés.

ARTICLE 1AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les lots seront desservis à partir de la voie interne.

Les conditions d'accès sont précisées sur le plan d'urbanisme.

L'accès du lotissement se fera par le lotissement « Cité de Halouze ».

Si toutefois, les coffrets, citerneaux et boîtes de branchements doivent être déplacés, la modification de son emplacement et la reprise du raccordement au réseau principal sera à la charge du propriétaire du terrain.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable :

Chaque lot aura un citerneau et son emplacement sera ferme et définitif et ne pourra faire l'objet d'aucune modification ou déplacement.

De plus, l'accès au compteur d'eau doit être libre de toute construction et doit d'être accessible pour tout type d'intervention.

▪ Eaux pluviales

Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés sur les boîtes de branchement réalisés à cet effet.

Les eaux pluviales seront évacuées des lots par des canalisations souterraines de diamètre suffisants pour s'écouler vers des fossés et des noues.

Les branchements devront être validés par le gestionnaire avant mise en service.

▪ Eaux usées

Les eaux usées seront évacuées des lots par des canalisations souterraines de diamètre suffisants pour s'écouler vers le réseau existant.

Les branchements devront être validés par le gestionnaire avant mise en service.

Lot 1 à 10 inclus et 12 :

Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés sur les boîtes de branchement réalisés à cet effet.

Lot 11 :

Un tuyau PVC Ø63 sera positionné entre le lot et le regard le plus proche EU4. Celui-ci servira de tuyau de refoulement.

▪ Réseaux de télécommunication et d'électricité :

Chaque lot aura un coffret électrique et un citerneau et leur emplacement sera ferme et définitif et ne pourra faire l'objet d'aucune modification ou déplacement.

De plus, l'accès au coffret et au citerneau devront être libre de toute construction et doivent être accessible pour tout type d'intervention.

Les branchements devront être vérifiés et contrôlés par le gestionnaire.

▪ Ordures ménagères :

Les conteneurs devront être mis seulement le jour de la collecte.

La collecte des ordures ménagères sera organisée en conteneur individuel par regroupement de 4 à 10 conteneurs.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Surface des terrains constructibles :	6565 m ²
Surface de la voirie :	1216 m ²
Surface des stationnements :	132 m ²
Surface des trottoirs :	305 m ²
Surface des espaces verts :	664 m ²

Surface totale du lotissement : 8882 m²

N° de lot	Superficie du lot en m ²	Surface hors œuvre nette constructible
1	557	302
2	520	277
3	517	278
4	518	278
5	520	277
6	512	272
7	514	276
8	515	275
9	515	274
10	518	271
11	680	402
12	679	377
TOTAL	6565	3559

Les superficies sont données à titre d'indication.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Suivre les indications du P.L.U.

Construction principale

Les constructions devront être implantées dans les zones constructibles suivant le plan PA4.

Les lignes de faitage principales devront avoir une orientation par rapport à la voie de circulation et devront prendre en compte les indications précisées sur le plan PA4. Il est recommandé d'orienter la façade principale au sud pour favoriser l'ensoleillement des pièces à vivre.

Les sous-sols avec accès pour véhicules sont interdits.

Lors des travaux d'aménagement (terrassment et d'implantation de construction), la gestion des eaux pluviales de chaque lot devra prendre en compte les aménagements de voirie définitive ultérieurs afin de privilégier le ruissellement sur la voie en cas de fort orage et de réseaux encombrés. Les aménagements extérieurs favoriseront un profil régulier et linéaire de la limite du domaine public aux constructions projetées. Ces dispositions devront apparaître clairement au permis de construire (volet paysager).

Annexes

Suivant les conditions indiquées ci-dessus, elles devront être en parfaite harmonie avec la construction principale. Seules sont autorisées les annexes construites en matériaux identiques à la construction principale ou en bois. Il ne sera pas autorisé d'annexes destinées à abriter des animaux (poulaillers, volières, chenils...) susceptibles d'apporter des nuisances au voisinage.

Les garages accolés aux habitations sont considérés comme des annexes.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Suivre les indications du P.L.U.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Suivre les indications du P.L.U.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Selon le P.L.U., il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir des longrines.

Lot 1 à 10 inclus :

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0.30 m du niveau de l'axe de la voie.

Lot 11 et 12 :

Du faite de la topographie des lots, les propriétaires se doivent de réaliser tous les aménagements nécessaires afin d'éviter toutes inondation de leurs construction.

La différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 mètres ; la hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGES

▪ **Sont interdits :**

- les couvertures en tôle ondulées

▪ **Clôtures :**

Les clôtures en grillage de couleur vive sont interdites.

Toutes les clôtures devront être en accord avec l'environnement paysager.

- L'implantation des clôtures ne devra en aucun cas, masquer la visibilité des automobilistes et des piétons.
- Les clôtures longeant une rue pourront être en pierre ou parpaing enduit sur une hauteur de 50cm surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie de 1m de hauteur pour une hauteur total de 1.50m.
- Les clôtures le long des chemins piétons indépendant aux voies seront en grillage suivi d'une haie végétale.
- Le volet paysager de chaque lot devra comporter des haies végétales composées d'essence local variée.

En limite séparative, la hauteur maximum sera de 1.50m.

Par contre, tant sur voie qu'en limites séparatives sera interdit un certain nombre de dispositifs :

- Les plaques de béton préfabriqué (sauf lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur de 30cm).
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages en plastique de type « coupe vent ».
- La plantation de haies mono-espèces de type laurier-palme, éléagnus, thuya ou résineux.
- Les panneaux pleins en béton et matière plastique.
- Les murs, les panneaux pleins en béton, bois et matière plastique de plus de 5m linéaire sur chaque limite séparative seront interdits.
-

Toutes plantations seront interdites sur les servitudes.

ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et l'installation sera assurée en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement au moins devra être aménagée par lot sur la propriété, celle-ci devra figurer sur le plan de masse du permis de construire. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m². cette aire de stationnement sera non clos et devra être perpendiculaire à l'accès du lot.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Suivre les indications du P.L.U.

Les essences des plantations seront régionales.

ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES MAXIALES D'OCCUPATION DU SOL

Suivre les indications du P.L.U.