Commune de SAINT FLORENT LE JEUNE

REGLEMENT COMMUN AUX LOTISSEMENTS COMMUNAUX

Titre I – DISPOSITIONS GENERALES

1.1. - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de Saint-Florent-Le-Jeune sur l'ensemble des lotissements communaux, dont la liste est annexée au présent règlement.

RAPPEL : le lotissement dit « du Gué » est situé dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de la commune

1.2. - Objet

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe tout ou partie du lotissement.
Il doit être rappelé et annexé à tout acte translatif ou locatif des parcelles.

1.3. - Portée juridique

Les acquéreurs ou locataires des lots sont tenus de se conformer au règlement du lotissement, mais également aux autres réglementations en vigueur : code de l'urbanisme, code des collectivités locales.

Toute édification de construction, de piscine ou tous travaux sur une construction existante, tous travaux de façades, d'extension, de réhaussement ou de changement de destination, devront faire l'objet d'une autorisation avant le début des travaux.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol : les lotissements communaux sont destinés à recevoir des habitations monofamiliales, des extensions d'habitation, y compris des vérandas, des annexes non destinées à l'habitation (garages, abris, bûchers et piscines familiales) à l'exclusion de tout local destiné à l'élevage des animaux.

2.1. – Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis : les habitations monofamiliales, à raison d'une habitation par lot, les extensions d'habitations, y compris les vérandas, ainsi que les annexes et piscines familiales.

Exceptionnellement, des professions libérales pourront y être autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation d'habitation de la zone.

2.2. – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous types d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux stipulés à l'article 2.1.

Conditions de l'utilisation du sol :

2.3. – Accès et voirie

L'accès aux lots se fait par la voie de desserte existante.
Les accès à la partie privative des lots doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules ne puissent empiéter sur l'emprise des voies publiques.

2.4. – Desserte par les réseaux

Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable. Il sera réalisé jusqu'au citerneau implanté pour chaque lot.

Assainissement : le branchement sur les réseaux séparatifs publics d'eaux usées et d'eaux pluviales est obligatoire.
Il est rappelé que les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le regard d'eaux usées ; dans ce domaine, il est impératif de prendre contact avec la mairie.

2.5. – Caractéristiques des terrains

La surface des lots a été définie lors des arrêtés initiaux.

2.6. – Implantation des constructions par rapport aux voies

Les nouvelles constructions d'habitation seront implantées à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines.
La distance de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (article R. 111-18 du code de l'urbanisme).

Les extensions d'habitation autres que les vérandas, ainsi que les constructions annexes autres que celles destinées au stationnement des véhicules seront admises à l'arrière de l'habitation ou dans l'alignement de la façade, sans déborder à l'avant de celle-ci ; seuls les bâtiments isolés destinés au stationnement des véhicules, et les vérandas, pourront être implantés à l'arrière ou à l'avant de l'habitation.

2.7. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions devront être implantées sur limites séparatives ou en recul d'au moins H/2 de ladite limite, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Explication de la règle du H/2 : la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. (article R. 111-19 du code de l'urbanisme).

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et ventilation ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

2.8. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Les bâtiments doivent être implantés de sorte que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R. 111-16 du code de l'urbanisme).

2.9. - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des constructions ne dépassera pas 25 % de la surface du lot.

2.10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder une hauteur correspondant à rez-de-chaussée + étage et/ou combles.

Les sous-sols pourront être autorisés, s'ils sont enterrés.

Toute extension accolée ne devra pas dépasser la hauteur de l'habitation ; elle pourra être également prévue en basse goutte sur le pignon, tout en respectant la règle de prospect vis à vis de la limite séparative concernée.

La hauteur totale des annexes isolées ne devra pas dépasser 5 mètres.

2.11. - Aspect extérieur

Dispositions applicables aux toitures

Les toitures terrasse sont interdites.

Les habitations, extensions d'habitations et les bâtiments destinés au stationnement des véhicules implantés en façade ou devant l'habitation, devront avoir une toiture à un ou deux pans d'au moins 35°; pour les extensions accolées en basse goutte et les annexes envisagées à l'arrière de l'habitation, la pente de toit n'est pas réglementée.

Les matériaux de couverture pour toutes les constructions seront la tuile, l'ardoise ou des matériaux similaires, de type bardeau bitumineux ou le bac acier prélaqué de teinte ardoise ou rouge brique ou brun.

Les tôles non prélaquées comme parois de bâtiments ou comme toitures sont interdites.

Aspect général

Sont prohibés de façon absolue les constructions édifiées à titre provisoire qu'il s'agisse d'habitation ou d'annexe, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Tous les bâtiments pourront être recouverts d'un enduit de finition de teinte claire ou construits en bois de finition.

Il pourra être fait usage de briquettes de décoration et de bois apparent sur une partie des habitations, extensions ou annexes.

Seules les annexes prévues à l'arrière de l'habitation, de moins de 15 m², pourront être construites en PVC ou en tôles prélaquées teintées ; dans ce cas, elles devront être masquées par de la végétation afin d'obtenir une intégration harmonieuse dans le terrain.

Les pentes et matériaux des vérandas ne sont pas réglementés ; ils devront toutefois présenter un volume compatible avec celui de l'habitation et s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Dispositions applicables aux clôtures

Clôtures sur rue : elle sera prévue à l'alignement, selon les indications portées sur le plan de bornage du lot. Elle pourra être constituée :

- d'un muret, surmonté ou non d'une partie ajourée, sobre
- d'un grillage monté sur piquets en métal de teinte sombre
- d'une lisse béton, PVC, bois, aluminium

Elle ne dépassera pas 1,50 mètre à son point le plus haut.

Toutes les parties en parpaings devront être recouvertes d'un enduit de finition, de teinte claire.

Les portail et portillon pourront être pleins ou ajourés, de forme simple en bois teinté, en métal peint, en aluminium ou en PVC dans une teinte sobre.

Clôtures sur limites séparatives : elles pourront être constituées d'un grillage sur piquets métalliques ou de matériaux nouveaux, de type palissade bois.
Elles ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
Un muret bas, composé d'une plaque béton, surmonté d'un grillage, pourra être autorisé. Les murs pleins enduits seront autorisés, s'ils ne dépassent pas 2 mètres de hauteur totale.