

Lotissement «Les Vallons 2 »  
**REGLEMENT**  
Commune de LASSAY LES CHATEAUX

## SOMMAIRE

	<u>Page</u>
<b><u>TITRE 1 : Dispositions générales</u></b>	
Article DG1 : objet du règlement	2
Article DG 2 : champ d'application	2
<b><u>TITRE 2 : Dispositions applicables aux lots</u></b>	
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites	2
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises	2
Article 3 : accès et voirie	3
Article 4 : desserte par les réseaux	4
Article 5 : caractéristiques des terrains	4
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
Article 8 : implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété	5
Article 9 : emprise au sol	5
Article 10 : hauteur maximale des constructions	5
Article 11 : aspect extérieur	5
Article 12 : stationnement	9
Article 13 : espaces libre et plantations, espaces boisés classés	10
Article 14 : surface hors œuvre nette ou surface de plancher	11
<b><u>ANNEXE 1 : Liste des essences végétales à utiliser</u></b>	12

**TITRE 1  
DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE DG 1 - OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique au lotissement à usage d'habitation dit "Les Vallons 2" situé sur la commune de Lassay-les-Châteaux.

Il fixe les règles d'urbanisme applicables à chaque lot, complémentairement à celles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur.

Ces règles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Ces dispositions s'ajoutent à celles contenues dans le cahier des charges du lotissement, joint au dossier d'autorisation de lotissement.

**ARTICLE DG 2 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.

**TITRE 2  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS**

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1) Sont admis sous conditions:**

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule maison par lot. Les habitations de type « chalet » sont interdites.
- Les constructions annexes et les vérandas liées aux habitations.
- Les locaux à usage de services, sous condition d'être inclus dans une habitation et que soient créées les places de stationnement pour l'accueil de la clientèle à l'intérieur du ou des lots concernés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, de même que ceux dépassant ces seuils, mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

## **2) Autre disposition :**

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

## **ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **1) Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès figurant sur le plan de composition du lotissement sont conseillés (se reporter également à l'article 12, ci après).

Si un déplacement de coffret est nécessaire celui-ci est à la charge des acquéreurs.

### **2) Stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Sur chaque lot recevant une habitation, il est imposé une aire de stationnement privée ouverte sur la voie de desserte du lotissement. Elle doit avoir une largeur sur une voie d'au moins 6 m et une profondeur d'au moins 5 m, permettant le stationnement de 2 véhicules.

Elle ne doit pas être close côté voirie, mais elle peut recevoir une clôture sur les autres côtés. L'accès automobile au lot doit s'effectuer à partir de cette aire.

### **3) Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les cheminements piétonniers figurant au plan de lotissement sont à conserver.

Ils doivent être accessibles à tout moment aux piétons, aux voitures d'enfants et aux handicapés.

De plus, un accès piétonnier aux chemins empruntant la zone verte centrale pour les lots 41 à 49 est admis par un portillon d'une largeur maximale de 1 m entre poteaux.

Les cheminements piétonniers sont inaccessibles à la circulation des véhicules motorisés, sauf aux véhicules des services publics de lutte contre l'incendie et aux véhicules des services chargés de l'entretien des espaces verts et plantations du lotissement.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Eau :**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2) Assainissement :**

##### **\* Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

##### **\* Eaux pluviales**

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

### **ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des lots sont définies par le plan de lotissement.

### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies. Ce retrait est ramené à 3 m minimum pour les pignons des constructions implantées sur des terrains situés à l'angle de deux voies.

Sur tous les lots, il n'est pas fixé de retrait minimum par rapport à l'alignement pour l'implantation des garages et des équipements d'infrastructure liés aux divers réseaux.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Seuls les garages et les autres annexes aux habitations peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives; dans le cas contraire et dans tous les cas pour les habitations, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements d'infrastructure liés aux divers réseaux.

Toutefois dans tous les cas, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport à une limite séparative jouxtant un cheminement piétonnier.

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

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements d'infrastructure liés aux divers réseaux.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1) Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale côté rue, depuis l'égout du toit ou le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### **2) Hauteur absolue :**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 4 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

De plus, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout du toit, au droit de cette limite.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Volumes et terrassements :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous conditions que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants sur le domaine public.

En cas de vide sanitaire ou de sous-sol, le plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser une hauteur de 1m par rapport au niveau du sol naturel avant travaux. De plus, le soubassement doit être dissimulé par des mouvements de terre en pente douce.

Les remblais ne doivent pas excéder une hauteur de 1 m par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

## **2) Toitures :**

### **2.1. Pentes :**

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis, les vérandas et les capteurs solaires;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures dites "à la Mansart" sont interdites.

Les faîtages des toitures du ou des volumes principaux doivent respecter l'orientation figurant sur le plan de lotissement.

### **2.2. Couverture :**

La couverture des constructions doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et la forme de l'ardoise.

### **2.3. Ouvertures :**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Notamment, les "chiens assis" et les ouvertures plus larges que hautes, en toiture, sont interdits.

Les châssis basculants en toiture doivent être intégrés, sans saillie, dans le plan de la couverture.

### **2.4. Capteurs solaires et vérandas :**

Pour les vérandas, outre les matériaux décrits au paragraphe 2.2. ci avant, sont admis des couvertures réalisées avec des matériaux transparents ou translucides.

Pour les capteurs solaires proprement dits, l'obligation des matériaux décrits au paragraphe 2.2. ci avant ne s'applique pas.

## **3) Façades :**

### **3.1. Aspect :**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf sur les menuiseries.

### **3.2. Ouvertures :**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### 4) Clôtures :

##### 4.1. Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue déterminent l'ambiance perçue lorsque l'on circule dans l'espace voirie. Elles doivent être végétales, sans excéder une hauteur de 1,50 m par rapport au niveau du sol naturel afin d'éviter un effet de clôture en "béton vert". Elles peuvent être doublées, à l'intérieur du terrain, par un grillage plastifié vert foncé ou par une clôture à claire-voie en bois.

Deux types de haies peuvent être mises en œuvre en clôture : la haie monospécifique taillée ou la haie libre (se référer aux croquis N° 1 et 2, ci après).

- **La haie taillée monospécifique** (formée d'une seule espèce végétale) doit être réalisée sous forme de deux rangées de plantations espacées de 0,50 m entre rangs et 0.80 m sur rang. Sa hauteur est comprise entre 1m et 1m 50.

- **La haie libre** doit être composée de 5 à 7 plantes différentes, regroupées par deux à cinq unités identiques. Les essences seront disposées de manière irrégulière et non pas une essence différente à chaque nouveau plant. La haie doit être plantée sur deux rangs avec 0,80 m entre rangs et 1 m sur rang.

Les haies taillées ou libres doivent être établies à partir de la palette végétale annexée au présent règlement.

Les plantations de thuyas (*Thuja sp.*), faux-cyprès (*Chamaecyparis sp.*), cyprès (*Cupressus sp.*), x cupressocyparis (*Cupressocyparis sp.*), berberis (*Berberis sp.*), pyracanthas (*Pyracantha sp.*) sont interdites pour les deux types de haies.

En cas d'installation d'un portail et/ou d'un portillon dans la haie en clôture, ceux-ci doivent rester discrets :

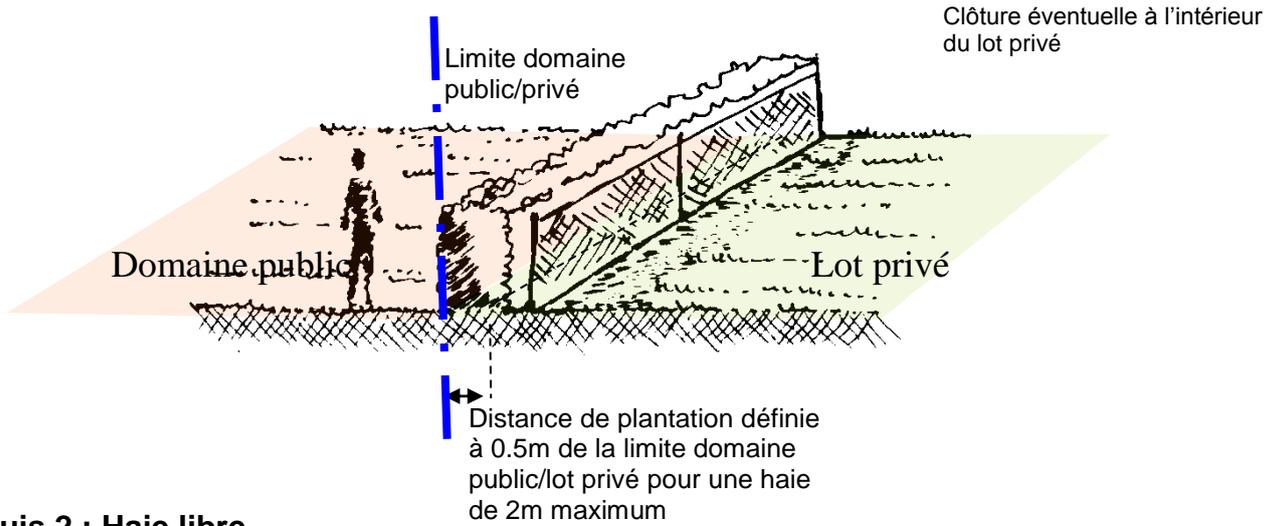
- leur hauteur ne doit pas dépasser la ligne générale de la haie;
- ils doivent être de préférence en bois;
- leur couleur doit être neutre et en harmonie avec le paysage. La lazure transparente est conseillée car elle laisse les veines du bois apparentes; la couleur blanche n'est pas admise.

Les clôtures minérales sont interdites.

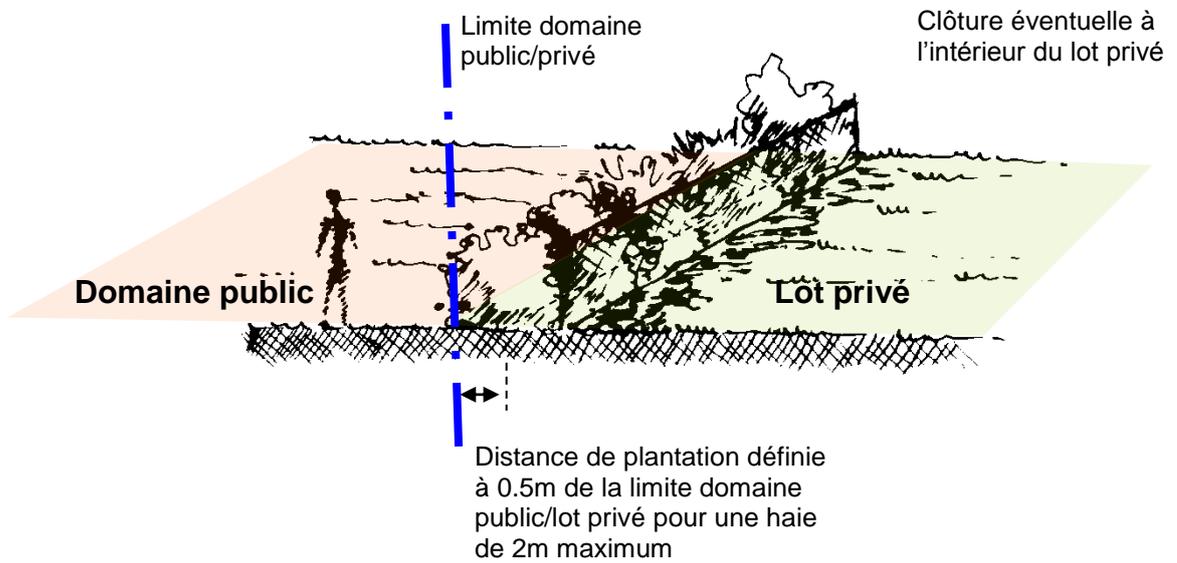
Toutefois, si la différence de niveau entre la voie de desserte et la limite du terrain naturel avant travaux est supérieure à 0,40 m, un muret en pierre naturelle locale (utilisée massivement ou en parement) peut être autorisé sous conditions :

- qu'une déclaration de travaux pour la construction du muret soit effectuée (avec le plan de l'implantation, la hauteur apparente maximale et le matériau utilisé);
- que sa hauteur maximale soit uniquement la hauteur indispensable pour soutenir la terre avant travaux, et dans tous les cas soit inférieure à 0,50 m;
- que ce muret soit complété immédiatement derrière par une haie végétale de même nature que les autres haies du lotissement, au besoin sur un léger talus s'il s'avère que le terrain naturel monte au-delà de 0,50 m.

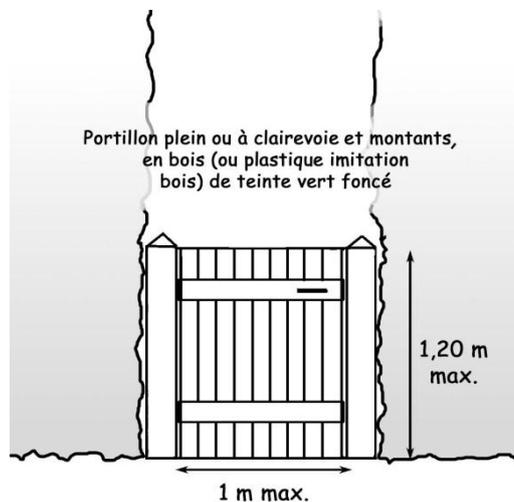
### Croquis 1 : Haie taillée monospécifique



### Croquis 2 : Haie libre



### Croquis 3 : Détail portillon en fond de lot



#### 4.2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures en limites séparatives sont constituées :

- d'une haie vive de taille inférieure à 2 m, avec des végétaux choisis dans la liste annexée au présent règlement ;
- ou d'un grillage plastifié vert foncé, placé sur la limite séparative, fixé sur poteaux métalliques vert foncé et doublé obligatoirement d'une haie du type précédent. La hauteur du grillage ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les clôtures minérales sont interdites.

Toutefois, des murets de soutènement des terres peuvent être admis, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel. Dans ce cas, ils doivent être en pierre naturelle locale ou enduits couleur pierre et doublés d'une haie végétale.

#### 4.3. Clôtures en limite de cheminements piétonniers ou en continuité de haies de charmes présentes dans l'espace public :

Dans ce cas, les clôtures doivent être traitées en haie mono spécifique taillée pour s'harmoniser avec les aménagements paysagers de l'espace public.

Cette haie ne doit pas excéder 1,5 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel et doit être taillée de manière stricte et régulière.

Elle peut être doublée, à l'intérieur du terrain, par un grillage plastifié vert foncé ou par une clôture à claire-voie en bois, les deux étant inférieurs à la hauteur de la haie.

L'essence utilisée pour l'élaboration de cette haie mono spécifique doit être choisie dans la liste annexée au présent règlement.

#### 4.4. Clôtures au fond des lots jouxtant la coulée verte :

Les clôtures au fond des lots, au niveau de la coulée verte, doivent être traitées en haie libre bocagère de manière à être en cohérence avec les bandes plantées de cette coulée aux ambiances naturelles.

La haie libre ne sera pas taillée en hauteur et côté coulée verte, dans un souci d'intégration paysagère avec les espaces plus naturels.

Elle doit être plantée sur deux ou trois rangs avec 0,80 m entre rangs et 1 m sur rang.

La haie peut être doublée, à l'intérieur du terrain, par un grillage plastifié vert foncé ou par une clôture à claire-voie en bois, les deux étant inférieurs à la hauteur de la haie.

Les essences utilisées pour l'élaboration de cette haie libre doivent être choisies dans la liste annexée au présent règlement.

En cas d'installation d'un portillon dans la haie en clôture, celui ci doit rester discret :

- sa hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m par rapport au niveau du sol naturel ;
- son ouverture ne doit pas excéder 1 m entre poteaux ;
- il doit être de préférence en bois, ou à défaut en plastique imitant le bois ;
- sa couleur doit être vert foncé (se référer au croquis N° 3, ci avant).

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Cf. Titre 2 - Article 3 - 2)

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### **1) Végétaux existants :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les végétaux existants soient conservés ; en cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations de même nature.

Les haies ou arbres mentionnés sur le plan de lotissement doivent être impérativement conservés.

### **2) Végétaux ou espaces verts à créer :**

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées, de préférence bocagères, du moins au niveau des terrains perceptibles depuis l'espace public.

L'utilisation de chamaecyparis, thuyas, ou famille voisine, n'est pas autorisée.

Les plantations doivent s'inspirer de celles réalisées dans les espaces publics.

Sont à éviter les plantations suivantes :

- conifères aux formes artificielles ;
- peupliers noirs (*populus nigra sp.*) ;
- arbres à feuillage pourpre, jaune ou panaché.

Le choix des arbres tiges et des arbustes (essences et emplacements) doit tenir compte de la taille adulte de l'arbre, de façon à ne gêner ni les lots voisins, ni la circulation sur le domaine public.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique avérée, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, elles doivent être masquées par la mise en place de massifs arbustifs dont la taille doit être proportionnelle à la partie visible de la citerne depuis l'espace public en question.

Il en est de même pour les abris de jardin visibles depuis l'espace public.

Les végétaux utilisés doivent être choisis parmi la liste des végétaux de haie libre, annexée au présent règlement.

### **3) Distance de plantation :**

Les arbustes des haies ne dépassant pas une hauteur de 2 m doivent être plantés à une distance d'au moins 0,50 m par rapport aux limites séparatives.

Les végétaux de taille supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 14 - SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.) ou SURFACE DE PLANCHER**

La Surface Hors Oeuvre Nette maximale autorisée est la suivante :

**\* « LES VALLONS 2 »**

N° du lot	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	S.H.O.N ou Surface de plancher autorisée en m <sup>2</sup>
26	626	250
27	590	230
28	591	230
29	777	310
30	685	270
31	659	260
32	650	260
33	668	260
34	658	260
35	953	380
36	785	310
37	939	370
38	733	290
39	630	250
40	735	290
41	604	240
42	589	230
43	619	240
44	601	240
45	651	260
46	609	240
47	614	240
48	644	260
49	629	250
50	931	370
51	967	380
<b>TOTAL</b>	<b>18137 m<sup>2</sup></b>	<b>7170 m<sup>2</sup></b>

## - ANNEXE 1 – LISTE DES ESSENCES VEGETALES A UTILISER -

### **1) Végétaux de haie mono spécifique taillée :**

Les haies taillées seront exclusivement composées de feuillus (et non de conifères).

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*, *Ligustrum lucidum*)
- Filaire (*Phillyrea sp.*)

Les plantations de thuyas (*Thuja sp.*), faux-cyprès (*Chamaecyparis sp.*), cyprès (*Cupressus sp.*), x cupressocypris (*cupressocypris sp.*), berberis (*berberis sp.*), pyracanthas (*Pyracantha sp.*) en haie monospécifique taillée sont interdites.

### **2) Végétaux de haie libre :**

- Troène (*Ligustrum ovalifolium*)
- Lilas (*Syringa*)
- Weigelia (*Weigelia sp.*)
- Cornouillers (*Cornus sp.*)
- Seringat (*Philadelphus sp.*)
- Deutzia (*Deutzia X magnifica sp.*)
- Spirée (*Spiraea sp.*)
- Potentille (*Potentilla sp.*)
- Rosiers
- Viorne (*Viburnum plicatum sp.*, *Viburnum opulus sp.*, *Viburnum carlesi*)
- Osmanthe (*Osmanthus sp.*)

### **3) Végétaux de haie libre bocagère :**

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Cornouiller (*Cornus sanguinea*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Fusain européen (*Euonymus europaeus*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Poirier sauvage (*Pyrus communis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)

#### **4) Plantations d'arbres :**

Les plantations d'arbres peuvent être faites en référence à la liste suivante :

- Arbres fruitiers productifs ou ornementaux (*Prunus, Malus, Pyrus*)
- Magnolia (*Magnolia sp.*)
- Erables de petit développement (*Acer cappadocicum, Acer campestre*)
- Albizia (*Albizia julibrissin*)
- Arbre de judée (*Cercis siliquastrum*)
- Amelanchier (*Amelanchier canadensis*)