


**COMMUNE DE CLAVETTE**  
**Lotissement «DU TENNIS»**

**REGLEMENT**

---

**Modificatif à l'arrêté de lotir**  
**du 19 décembre 2007 n° LT.17.109.07.A0003**

  
**LAMOTTE CONSTRUCTEUR**  
5 Bd Magenta - BP 60604  
35000 RENNES CEDEX  
02.99.67.71.81

## 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### 1.01 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de CLAVETTE, à savoir le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zone AUHb. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

### 1.02 OBJET DU REGLEMENT

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement «DU TENNIS» situé sur la commune de CLAVETTE, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrée section ZD n° 202, 91. La superficie cadastrale totale de l'assiette foncière du lotissement est de 16451 m<sup>2</sup>.

### 1.03 DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

* Transformateur	25 m <sup>2</sup>
* Voirie / Parkings	2366 m <sup>2</sup>
* Espaces verts	2505 m <sup>2</sup>
* Terrains privatif	11555 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>16451 m<sup>2</sup></b>

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en lots numérotés de 1 à 27.

Les travaux seront réalisés en une seule tranche.

#### 1.04 ESPACES COMMUNS

⇒ Les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement objet des présentes, sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pourront devenir la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée.

⇒ En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.

⇒ L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserve aux dispositions du cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

⇒ Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent parfaitement habilité à entreprendre toute extension de lotissement.

Les espaces communs seront cédés par le lotisseur à l'Association Syndicale créée conformément à l'article R 315.6 du Code de l'Urbanisme, cette association pouvant elle-même les rétrocéder à la commune.

#### ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

#### 2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il est créé des lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...). Toutefois, l'exercice des professions libérales sera autorisé à condition que les locaux destinés à cette activité ne représentent pas plus de la moitié de la surface hors œuvre nette du logement.

L'îlot 16 sera divisible et destiné à la réalisation de 5 logements sociaux.

## ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 1 ci-dessus.

### 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

⇒ La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### 3 - Eaux pluviales

3.1 - Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3.2 - Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de puisards réalisés à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs.

3.3 - Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales"

##### 4 - Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques, gaz et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

#### ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Définies au plan parcellaire et de voirie.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan parcellaire et de voirie.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres
- si la façade correspondante comporte des ouvertures, celles-ci devront être à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une règle d'implantation différente peut être admise dans les opération groupées, en raison de caractéristiques d'urbanisme ou d'harmonie architecturale.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limites séparatives, à condition que leur hauteur au droit de ces dernières soit inférieure à 4 mètres au faitage.

Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions en infrastructure ou superstructures, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt public.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie d'une unité foncière.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

### 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et aux équipements publics d'intérêt collectif.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Aspect général

La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toutes constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.

Le niveau des rez-de-chaussée des habitations ne devra pas excéder +0.35 m par rapport au niveau moyen de la voie, lorsque les constructions sont implantées à 5 mètres au plus de la voie. Dans tous les autres cas, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.35 m au-dessus du terrain naturel.

Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect avec le corps de bâtiment principal.

### 2 - Les façades

Les enduits de façades devront être de teintes naturelles claires.

### 3 - Les toitures et couvertures

Les couvertures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte sont interdites.

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles devront présenter une pente comprise entre 28 % et 32 %, pour les couvertures traditionnelles.

Toutefois des toitures dites contemporaines peuvent être admises lorsqu'elles ont fait l'objet d'une recherche architecturale d'intégration au site.

La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'aspect initial de celles-ci.

### 4 - Les matériaux

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...) est interdit.

### 5 - Les clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de l'agglomération.

Sur les deux faces des clôtures opaques, le revêtement doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions principales. Les tuiles en chapeau sont interdites.

- En alignement et en retour jusqu'à la construction
  - par des murs pleins de 1.20 m de hauteur maximum
- En limite séparatives
  - par des murs pleins de 2.00 m de hauteur maximum
  - ou clôture grillagée verte plastifiée doublée ou non d'une haie l'ensemble ne pouvant excéder 2.00 m de hauteur
- En limite périphérique
  - par une clôture grillagée verte plastifiée doublée ou non d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder 2.00 m de hauteur  
(Voir le plan des clôtures joint en annexe)

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Une aire de stationnement pour deux véhicules de dimension de 5m de largeur maximum et de 5 m minimum de profondeur devra être réservée à l'intérieur de chaque lot et par logement, par l'intermédiaire de parking privatif ouvert sur la voie.

Les parkings privatifs des lots 2, 3, 5 et 6 sont grevés d'une servitude de réseaux.

La position des parkings privatifs ouverts sera conforme au plan parcellaire et de voirie.

Toutefois, chaque lot disposera d'une seule entrée de véhicule par voie le desservant qui sera subordonnée à l'implantation des éléments de superstructure, tels que arbres, espace vert, lampadaires, coffrets, etc... ; il en sera de même pour les entrées piétonnes.

Dans le cas de professions libérales le stationnement correspondant au besoin des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet.

## ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### Obligation de planter

1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé. Les arbres et les haies existants ou plantés par l'aménageur, indiqués au plan de composition, seront strictement conservés et entretenus.

## 4 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

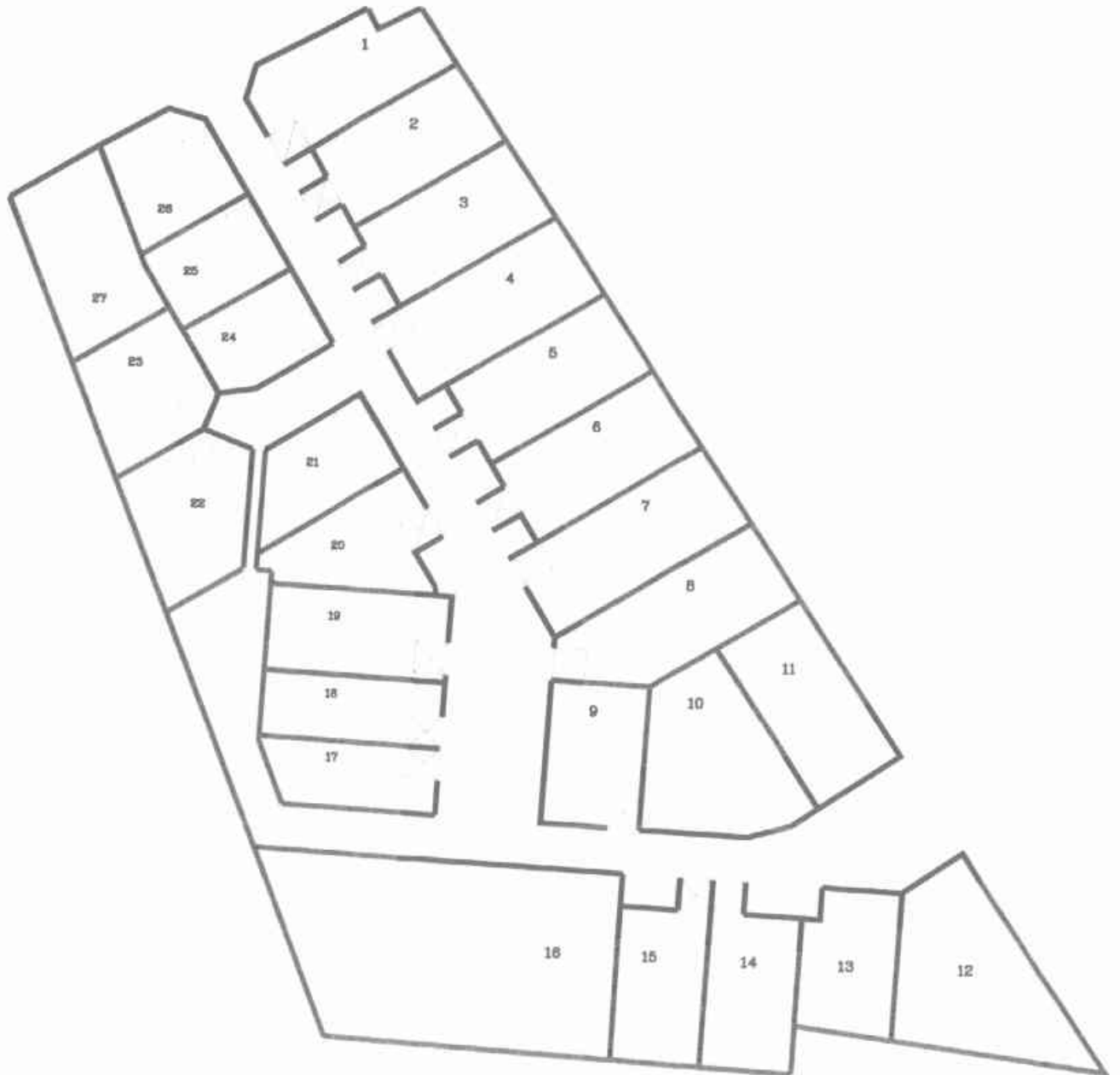
### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL




Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

COMMUNE DE CLAVETTE  
LOTISSEMENT DU TENNIS

PLAN DES CLOTURES

Echelle 1/1000



-  Mur d'une hauteur de 1.20m maximum
-  Mur d'une hauteur de 2.00m maximum  
ou clôture grillagée verte plastifiée doublée ou non d'une haie l'ensemble ne pouvant excéder 2.00m de hauteur
-  Clôture grillagée verte plastifiée doublée ou non d'une haie l'ensemble ne pouvant excéder 2.00m de hauteur