

PA10

Département des Côtes d'Armor
VILLE DE PLOUFRAGAN
LOTISSEMENT
« LA FONTAINE CHESNAIE »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT



Maître d'ouvrage :
COOPALIS
33 rue Abbé Garnier - BP203
22022 SAINT-BRIEUC

Dressé le 24.09.2018 - Archives 2381

 **JEAN-LUC
LEMOIGNE**

GEOMETRE-EXPERT FONCIER DPLG N° d'inscription à l'ordre : 4017
21, rue des Madières 22360 LANGUEUX - 1, rue de la Paix 22190 PLERIN
Tél. 02 96 52 43 00 - Fax. 02 96 52 43 01 - MAIL : lemoigne-geometre@wanadoo.fr



ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PREAMBULE

La volonté du lotisseur est d'inscrire son opération d'aménagement urbain dans une démarche environnementale et de mixité sociale.

Le présent règlement fixe dans les limites définies par l'article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou locataires doivent en recevoir communication.

Le règlement du lotissement est établi suivant les règles d'urbanisme applicables au secteur **1AU** du Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) repris ci-après en le complétant chaque fois que cela est nécessaire.

Chaque acquéreur s'engage à respecter les prescriptions définies dans le présent règlement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- La création de bâtiments à usage agricole ;
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont admis

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisées.

ARTICLE 3 - VOIRIES ET ACCES

La position des accès des lots est indiquée au plan de composition du lotissement.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau :

Toute construction devra être raccordée au coffret Eau Potable posé par le lotisseur en limite du lot, le raccordement se fera sur la canalisation en attente en limite de propriété à l'intérieur du lot.

4.2 - Électricité et téléphone :

Toute construction devra être raccordée :

- au coffret Electrique posé par le lotisseur en limite du lot, le raccordement se fera dans le fourreau en attente en limite de propriété à l'intérieur du lot,
- au citerneau dédié au téléphone posé par le lotisseur en limite de propriété à l'intérieur du lot, le raccordement se fera dans le citerneau.

Ces raccordements devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.3 - Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction devra être raccordée à la canalisation Eaux Usées en attente à l'intérieur du lot (diamètre 125) posée par le lotisseur, la boîte de branchement visitable étant positionnée à l'extérieur du lot.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute construction devra être raccordée à la canalisation Eaux Pluviales en attente à l'intérieur du lot (diamètre 160) posée par le lotisseur, la boîte de branchement visitable étant positionnée à l'extérieur du lot. Le Coefficient Maximal d'Imperméabilisation Autorisé pour la zone est de 50%.
La répartition par lot est fixée dans le tableau joint à la fin du présent règlement.

Cas particulier des lots n°1 à 6 - 8 à 11 - 26 à 34 - 37 à 54 - MB :

Les acquéreurs auront à leur charge la réalisation de massifs d'infiltration suivant la coupe de principe annexée à la demande de permis d'aménager. Situés sous l'entrée du lot, ils seront constitués de pierres concassées d'une porosité minimale de 30%. Leur hauteur sera de 1.20m, leur largeur de 3.00m et leur longueur (L) sera proportionnelle à la surface de toiture (St) de la construction édifiée sur le lot avec :

* si $St \leq 80 \text{ m}^2$: $L = 2\text{m}$

* si $St > 80 \text{ m}^2$: $L = 2\text{m} + 0.025\text{m par m}^2$ de surface de toiture supplémentaire

Les branchements eaux pluviales réalisés par le lotisseur constitueront le "trop plein" de ces ouvrages.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les lots et les surfaces sont indiqués au plan de composition.

Elles sont approximatives et pourront être réajustées après le bornage des lots.

La réunion de 2 lots n'est pas autorisée.



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

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement sauf pour la façade d'accès au garage, la façade d'accès du garage devront être à 5 mètres minimum,
- en cas de retrait, la façade devra être implantée à 1 mètre minimum.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- pour la réalisation de « carports » non clos en façade sur rue : ils pourront être implantés à l'alignement ou, en cas de retrait, à 1m minimum de l'alignement,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines,
- lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente,
- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 1.00 m minimum par rapport à celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de la construction sur chaque lot devra tenir compte de la Surface Imperméabilisée Maximale autorisée sur le lot.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder pour l'habitat individuel :

- 11 mètres au faîtage
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Pour l'habitat collectif ou l'habitat intermédiaire :

- 14 mètres au faîtage
- 9.5 mètres à l'égout ou à l'acrotère

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres ainsi que pour équipements publics et équipements d'intérêt collectif.

Pour les annexes séparées, la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 3,50m.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant. Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

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

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en oeuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toitures

Les toitures en ardoises auront des pentes comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, ...).

Pour les autres constructions (équipements, annexes, abris de jardin...), des toitures de type différent pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Sous-sol et Garage

Les sous-sol sont interdits.

Clôtures :

- Généralités

Les clôtures assurent la cohérence du paysage entre les espaces privés des lots et l'espace public. Une prédominance du végétal sera la caractéristique identitaire de ce nouveau quartier d'habitation.



- Les clôtures en façade de rue

Elles seront composées d'un grillage soudé de teinte verte ou foncé implanté en retrait de 80cm par rapport à la voie doublé d'une haie vive. Leur hauteur sera de 1.50m maximum.

Les haies seront réalisées à 50cm en retrait de la limite des lots.

Les haies réalisées par le lotisseur sont identifiées sur le plan VRD N°02 VOIRIE / ESPACES VERTS joint au Permis d'Aménager. Leur entretien sera à la charge des acquéreurs.

- Les clôtures séparatives des lots avec les espaces verts et cheminements piétons

Elles seront réalisées en limite des lots soit par les acquéreurs, soit par le lotisseur (les haies réalisées par le lotisseur sont identifiées sur le plan VRD N°02 VOIRIE / ESPACES VERTS joint au Permis d'Aménager).

Leur entretien sera à la charge des acquéreurs.

Elles seront composées d'un grillage soudé de teinte verte ou foncé doublé d'une haie vive.

Leur hauteur sera de 2.00 m maximum.

Les haies seront réalisées à 50cm en retrait de la limite des lots.

- Les clôtures en limite séparative

Elles seront réalisées en limite des lots par les acquéreurs. Leur entretien sera à la charge des acquéreurs.

Leur hauteur sera de 2.00 m maximum.

Elles doivent être constituées pour les clôtures :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique ...),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

- Sont interdits

- * les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- * l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent ...),
- * les murs en parpaings non enduits.

Pour les immeubles collectifs de logements compris dans une opération d'ensemble, en l'absence de clôture sur rue, un traitement minéral des sols ou un traitement végétal soigné de l'espace compris entre le bâti et la limite de parcelle devra être prévu.

- Les plantations dans les lots

Il est conseillé de:

- planter peu des sujets arborés, ou de taille réduite moins de 5 mètres adulte, éloigné du bâti et d'entretien facile: acer negundo, érable champêtre, frêne.
- planter des arbres fruitiers à faible développement: pommier, poirier, prunier...
- planter des arbustes à petits fruits: groseillier, framboisier...
- planter des essences locales et variées: haie vive de caduque et persistant: cornouillers, viorne tin, amélanchier, noisetier, érable champêtre, bourdaine...

Sont interdits :

- résineux: thuya, cyprès, pin, cèdre, sapin...
- les alignements monoespèces en haie
- les lauriers palme (prunus laurocerasus)
- les essences hygrophiles: saules, peupliers, bouleaux...

Coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîte aux lettres...

Des entourages bois seront réalisés par le lotisseur autour des blocs de coffrets Eau / BT dans les cas où la haie est à sa charge (voir plan VRD n°2 : Voirie).

Certains lots sont appelés à recevoir des coffrets de réseaux. Les acquéreurs ne peuvent s'opposer à ces implantations.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être

masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les annexes

Les annexes pourront présenter une volumétrie , une toiture différente du volume principal, les matériaux de façade devront être proposés en harmonie d'aspect avec le volume principal.

ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est prévu au moins :

a) pour les constructions habitat individuel

Les garages sont interdits en sous-sol. Leur construction se fera soit dans le bâtiment principal ou en extension de celui-ci.

Pour chaque logement, deux places de stationnement extérieures non closes privatives à la construction seront aménagées par et aux frais de l'acquéreur. Elles constitueront l'entrée du lot. La surface de ces deux places de stationnement sera au minimum de 30m².

Ces zones de stationnement sont imposées et identifiées sur le plan de composition du lotissement.

Toutefois, pour les lots n°11 et 13, une zone d'implantation différente pourra être proposée par l'acquéreur, dans le respect des règles de sécurité et en accord avec le service urbanisme de la Mairie. Si cette nouvelle implantation nécessite des déplacements de coffrets, ils seront à la charge de l'acquéreur.

b) pour les constructions de logements sociaux Lots MA et MB :

Il sera aménagé une place extérieure par logement.

c) stationnement public :

Il s'effectue sur les aires de stationnement (dalles gazon) le long et aux abords des voies. S'ils n'ont pas accès aux espaces privatifs, les visiteurs y laissent leur véhicule.

ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haies d'essences locales en mélange...). Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

Les plantes portant atteinte aux espèces végétales locales sont interdites (à caractère invasif).

Le chêne présent en limite Est du lot n°21 ne pourra être abattu par son acquéreur, sauf réquisition expresse du propriétaire voisin sur le fondement de l'article 671 du Code Civil.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de Plancher (SP) maximale est fixée à 12963 m² pour l'ensemble du lotissement.
La répartition par lot est fixée dans le tableau joint.

Lot	S (m ²)	SIM (m ²)	SP (m ²)
1	306	170	180
2	297	170	180
3	417	170	209
4	448	182	224
5	451	183	226
6	428	174	214
7	454	184	227
8	521	211	261
9	484	196	242
10	372	170	186
11	382	170	191
12	377	170	189
13	380	170	190
14	385	170	193
15	419	170	210
16	392	170	196
17	437	177	219
18	394	170	197
19	444	180	222
20	293	130	180
21	320	130	180
22	319	130	180
23	332	130	180
24	434	176	217
25	575	233	288
26	198	130	180
27	227	130	180
28	244	130	180
29	254	130	180
30	364	170	182
31	451	183	226
32	395	170	198
33	365	170	183
34	338	170	180
35	411	170	206
36	448	182	224
37	494	200	247
38	483	196	242
39	483	196	242



40	581	236	291
41	483	196	242
42	426	170	213
43	521	211	261
44	448	182	224
45	259	130	180
46	262	130	180
47	271	130	180
48	303	130	180
49	529	215	265
50	389	170	195
51	396	170	198
52	402	170	201
53	408	170	204
54	414	170	207
MA	1599	1161	1000
MB	958	520	720
TOTAL	23865	10875	12963

Les surfaces des lots (S) ne seront définitives qu'après établissement du document de publicité foncière. En cas de variation de ces surfaces, les surfaces imperméabilisée maximale (SIM) et de plancher (SP) resteront inchangées.