

PA10

COOPALIS

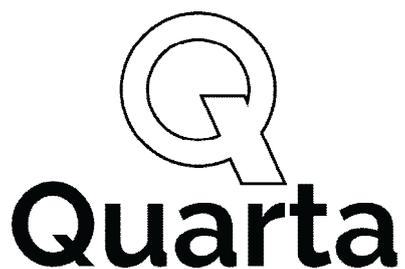
TREDREZ-LOCQUEMEAU (22)
Lotissement « Rue de Kerbabu »

REGLEMENT

Dossier : 2224040

Dressé le 14/10/2022

- Modifié le



Agence de Saint Briec
9, Rue Rabelais
BP 322 - 22003 SAINT BRIEUC CEDEX 1
Tel : 02 96 33 49 52
stbriec@quarta.fr

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du règlement
2. Remise aux acquéreurs
3. Redivisions / Morcellement
4. Réunion de lots
5. Champs d'application territoriale

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

- ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- ARTICLE 3 : Accès et voirie
- ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 : Hauteur des constructions
- ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- ARTICLE 12 : Stationnement
- ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations
- ARTICLE 14 : COS
- ARTICLE 15 : Surface plancher

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il vient compléter les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, concernant la zone UD de la ville de TREDEZ LOCQUEMEAU.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. En aucun cas, il ne se substituera au PLU en vigueur.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2. Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

3. Redivisions / Morcellement

A l'exception des macro-lots sociaux numéros 30 et 31 au plan de composition (cf.PA4), il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

4. Réunion de lots

La réunion de lots n'est pas autorisée.

5. Champ d'application territoriale

Ce règlement est applicable au lotissement «*rue de Kerbabu*», situé sur la ville de TREDREZ-LOCQUEMEAU.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Les dispositions relatives à la zone UD du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de TREDREZ LOCQUEMEAU sont applicables à l'ensemble du lotissement (conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme). Ces règles, sont complétées par les articles suivants qui s'appliquent pour chaque lot défini au plan de composition (cf.PA4) :

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En complément du PLU :

Les sous-sols sont interdits.

Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise de la servitude de passage de réseau qui grève le lot n°10.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation individuelle, d'habitations individuelles groupées et les habitations collectives.

Sont également autorisés les activités permettant d'exercer une profession libérale, à l'exclusion de toute profession prodiguant des soins aux animaux et des activités qui par leur destination, leur nature ou leur importance sont incompatibles avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement, sous réserve que soit créé au moins un logement sur les lots en question, et sous réserve de prévoir le stationnement nécessaire sur les lots concernés.

Deux annexes maximums sont autorisées sur chaque lot.

Le niveau du rez-de-chaussée (RDC) des constructions pour certains lots devra respecter les côtes minimales définies pour chaque lot dans le tableau ci-dessous.

Lot	Cote RDC minimale
1	Non concerné
2	Non concerné
3	Non concerné
4	Non concerné
5	Non concerné
6	Non concerné
7	Non concerné
8	Non concerné
9	72,03
10	72,60
11	72,80
12	73,22
13	73,60
14	74,06
15	74,47
16	74,95
17	73,53

18	Non concerné
19	Non concerné
20	71,92
21	71,44
22	70,85
23	70,35
24	70,41
25	71,64
26	72,51
27	71,96
28	71,90
29	71,68
30	Non concerné
31	Non concerné

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Desserte

La desserte du lotissement sera assurée à partir de la voie intérieure de type voirie secondaire comme indiquée au plan de composition.

Accès

Les accès aux lots n°1 à 29 doivent se faire par un accès positionné tel qu'indiqué au plan de composition. Le positionnement des accès aux lots n°30 et 31 est conseillé. Toutefois il devra se réaliser par la voirie interne au lotissement. Les accès devront tenir compte des coffrets.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Assainissement des eaux usées :

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder tous les lots au réseau existant, aux frais de l'acquéreur. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions seront gérées à la parcelle.

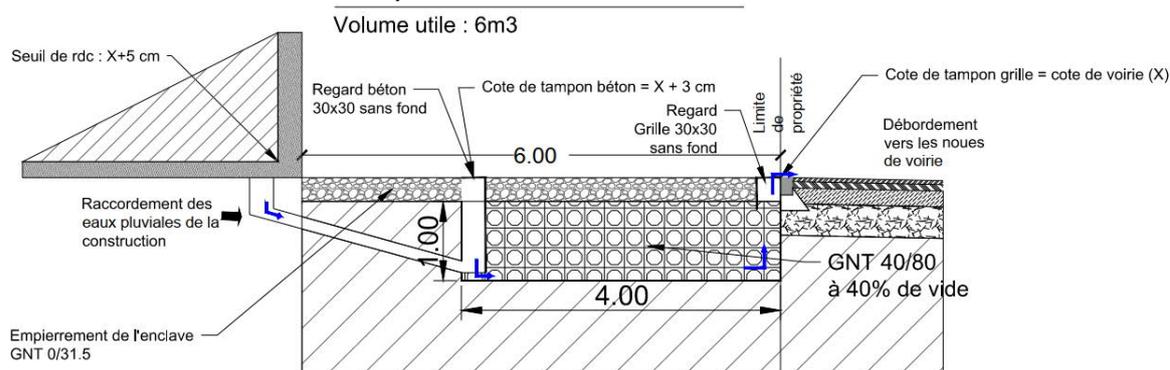
Pour les lots n°1 à 8 et 18 à 19 et 30 et 31 :

Les acquéreurs des lots devront assurer l'entretien de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales aménagé sur leur lot.

Pour les lots n°9 à 17 et 20 à 29 :

Chaque acquéreur devra prévoir l'installation d'un massif drainant (conformément au schéma ci-dessous) d'un volume minimal de 6m³ et de dimension de 4x4x1m, à 40% de vide, situé dans l'enclave privative (conformément au plan de composition, cf.PA4) et assurer son entretien. Chaque acquéreur devra s'assurer que les eaux pluviales issues du trop plein des ouvrages sont bien dirigées vers la voirie.

Coupe du massif drainant



Pour les lots 18 et 19 :

L'aménageur réalise des merlons sur les lots 18 et 19 conformément au plan de composition (cf.PA4) et au programme des travaux (cf.PA8). Les acquéreurs devront assurer le maintien de ces merlons.

En parallèle tous les acquéreurs des lots sont encouragés à installer une cuve de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique (sanitaires, machine à laver le linge) ou pour assurer l'arrosage de son espace extérieur (jardin d'agrément).

Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution) :

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti. Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

Collecte des déchets ménagers et assimilés :

Pour les lots n°1 à 26, 30 et 31, la collecte des déchets se fera au porte à porte. Les habitants devront mettre leur conteneur aux abords de la voie et les récupérer une fois le passage des services effectués.

Pour les lots n°27 à 29 et pour le lot n°9, les acquéreurs des lots devront apporter leurs conteneurs aux points de regroupement définis à l'entrée des impasses, conformément au plan de composition (cf. PA4) et les récupérer une fois la collecte effectuée.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées sur le plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" qui sont susceptibles d'être réajustées en fonction du calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles définies pour chaque lot au plan de composition (cf.PA4) tout en respectant un retrait de 0 ou 1 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Sur chaque lot, les abris de jardins sont autorisés en dehors des zones de constructibilités. Ils s'implanteront à l'arrière de la construction principale afin de limiter leur visibilité depuis les espaces publics. En cas d'impossibilité ceux-ci devront s'implanter à plus de 5 mètres des voies et emprises publiques et de préférence dans le prolongement de la construction principale.

L'implantation des annexes doit tenir compte des ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus sur chaque lot.

Les carports sont autorisés au-dessus de l'enclave privative définie au plan de composition.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles définies pour chaque lot au plan de composition (cf.PA4) tout en respectant un retrait de 0 ou 1 mètre minimum des limites séparatives de chaque lot.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

Les carports sont autorisés au-dessus de l'enclave privative définie au plan de composition.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la construction correspond à son volume projeté au sol verticalement

Une emprise au sol maximale a été définie pour chaque lot, dans le tableau ci-dessous.

En complément, l'emprise au sol maximale pour les abris de jardin est de 15m².

Numéro de lot	Emprise au sol maximale par lot (m ²)
1	110
2	110
3	100
4	120
5	100
6	90
7	90
8	80
9	130
10	100
11	90
12	90
13	110
14	100
15	100
16	130
17	130
18	110
19	100
20	100
21	130
22	130
23	120
24	130
25	130
26	130
27	120
28	120
29	130
30	290
31	350

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres au faitage et 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités :

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti et paysagé, tels que photomontages, maquettes, croquis en perspectives, etc.

Volumes des constructions :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

En cas d'extension, les parties ajoutées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Façades, matériaux et teintes :

Les façades devront être traitées architecturalement de manière soignée, mettant en évidence des volumes simples. Toute fioriture ou pastiche, fronton, colonnade, etc. sont proscrits.

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La couleur se référera au caractère et aux teintes locales. Ainsi, la couleur blanche ou les couleurs vives ne sont pas autorisées sur les bâtiments (enduits, bois peints, etc.).

Les teintes des menuiseries seront traitées en harmonie avec le bâti ou de couleur blanche.

Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

Toitures :

Pour les constructions principales sont autorisées :

- les toitures à toit plat
- les toitures à pente traditionnelles à deux pans (dont la pente sera d'environ 35°).

Pour les volumes secondaires (volumes accolés à la construction principale, extensions et annexes), sont autorisées :

- les toitures-terrasses
- les toitures mono-pentes
- les toitures traditionnelles à deux pans

Pour toutes les constructions, les toitures en pointe de diamants sont interdites.

Lorsque la construction est composée de plusieurs volumes, les raccords entre leur toiture seront étudiés de manière à être simples et harmonieux.

Clôtures :

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles feront l'objet d'une étude particulière qui tiendra compte d'une recherche cohérente sur l'ensemble des lots en façade de la voie et des spécificités liées à l'occupation de chaque lot.

Pour l'ensemble des lots, les clôtures sont facultatives.

Tout autre type de clôtures que celles décrites ci-après sont interdites et notamment les clôtures d'aspect et/ou réalisées en PVC, en parpaings ou bloc-béton, brique agglomérée de béton, bruts et en plaque de ciment. Les murs de soubassement sont interdits.

Des passages pour la petite faune sont à prévoir dans les clôtures.

Sont autorisés en limite des voies ou place, publiques ou privées :

- Les clôtures en grillage doublées ou non d'une haie aux essences diversifiées et locales, non invasives, d'une hauteur maximale de 1,50 m

Sont autorisés en limites séparatives :

- les haies aux essences diversifiées et locales, non invasives, entretenues à une hauteur maximale de 2m, éventuellement doublées d'un grillage souple de couleur foncée d'une hauteur maximale de 1,80m. Si un grillage existe celui-ci devra se fondre dans la haie.
- les grillages souples, de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 1,80m.
- Les claustras en bois, palissades ou murs enduits d'une hauteur maximale de 2m sont autorisés en limite séparative, dans le prolongement d'une construction (construction principale, annexe, dépendance, etc.), sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaire.

Eléments techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs. Si cela n'est pas possible il est demandé aux acquéreurs d'intégrer leurs coffrets et boîtes aux lettres dans un entourage bois, métallique ou enduit de la même couleur que la construction principale, afin de limiter l'impact visuel de ces éléments.

Exemples :



Les acquéreurs des lots sont également encouragés à rentrer les conteneurs de déchets dans leurs garages ou à aménager des brises vues ou encadrements afin que ces conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Sur les lots n°1 à 29, deux places sont à aménager sur les parcelles sur une enclave privative non-close définie au plan de composition (cf.PA4), permettant le stationnement de 2 véhicules. La position de l'enclave doit être conforme au plan de composition.

Sur les macro-lot n°30 et 31, une place de stationnement doit être réalisée pour chaque logement.

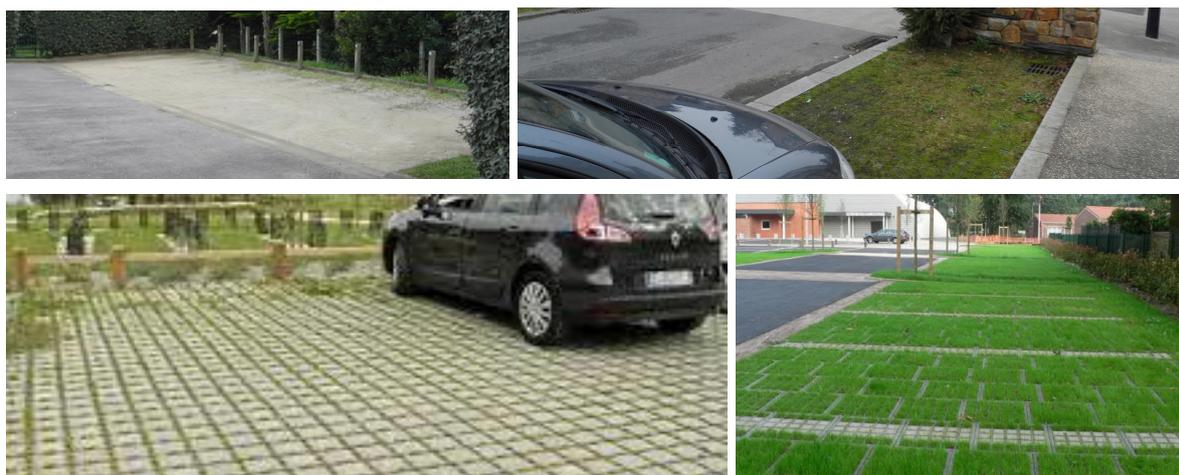
Il est possible de couvrir l'une des places par un carport, tout en conservant un accès ouvert sur l'espace public devant.

Si un portail existe, il est positionné en fond d'enclave. Les vantaux des portails et portillons ne peuvent s'ouvrir sur le domaine public.

Le stationnement couvert devra s'intégrer dans le bâti ou faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Exemples de places de stationnements limitant l'imperméabilisation :



ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Les acquéreurs des lots n° 1 à 4 doivent maintenir et entretenir les talus et arbres de hautes tiges identifiés sur leur lot au plan de composition (cf.PA4).

Sur chaque lot, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront 30% au moins de la surface du lot.

ARTICLE 14 : COS

Article non réglementé.

ARTICLE 15 : Surface plancher

La surface de plancher maximale de l'opération est de 6 850 m², répartie de la façon suivante :

Numéro de lot	Surface plancher maximale
1	200 m ²
2	200 m ²
3	200 m ²
4	200 m ²
5	200 m ²
6	200 m ²
7	200 m ²
8	200 m ²
9	200 m ²
10	200 m ²
11	200 m ²
12	200 m ²
13	200 m ²
14	200 m ²
15	200 m ²
16	200 m ²
17	200 m ²
18	200 m ²
19	200 m ²
20	200 m ²
21	200 m ²
22	200 m ²
23	200 m ²
24	200 m ²
25	200 m ²
26	200 m ²
27	200 m ²
28	200 m ²
29	200 m ²
30	450 m ²
31	600 m ²