

MAITRISE D'OUVRAGE

LOTISSEUR AMÉNAGEUR

Terres & Projets

Terres & Projets
Le Placis
22130 CREHEN
Tèl. : 02 96 82 63 14

GOMETRE-EXPERT



HAMEL ASSOCIES
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tèl. : 02 99 62 52 10
acigne@hamel-associes.com

MAITRISE D'ŒUVRE VRD



AMÉNAGEMENTS
URBAINS ET VRD
ÉTUDES ET CONSEILS

INFRACONCEPT
Bureau d'Etudes V.R.D.
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tèl. : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept35.fr

Juillet 2020
Mars 2020

Dossier : 2019 24

COMMUNE DE SAINT LORMEL

Lotissement Le Hameau de la Tourelle



PA 10 – PROJET DE REGLEMENT

SOMMAIRE

CHAMP D'APPLICATION	3
CHAPITRE I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	3
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions.....	3
Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle	3
CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	3
Article 4 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	3
Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
Article 6 – Hauteur maximale des constructions	4
Article 7 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	4
7-1 – Toitures	4
7-2 – Façades	5
7-3 – Clôtures.....	5
Article 8 – Emprise au sol	6
Article 9 – Espaces libres et plantations	7
Article 10 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	7
CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	7
Article 11 – Voirie et accès	7
Article 12 – Réseaux.....	7
Eaux usées.....	8
Eaux pluviales.....	8
Gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle :	8
Eau potable	9
Réseaux divers : électricité – éclairage - télécommunications	9
Collecte des déchets ménagers et assimilés	9
ANNEXE – SURFACES DES LOTS - DES PLANCHERS ET DE L'EMPRISE AU SOL..	10

Champ d'application

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les articles R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement « Le Hameau de La Tourelle » réalisé à SAINT-LORMEL (22).

Il est opposable à quiconque possède ou occupe un lot.

Avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires devront en recevoir communication.

CHAPITRE I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

Est interdit tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Seules des constructions à usage d'habitation seront autorisées dans le périmètre de cette opération.

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

L'aménagement de cette parcelle est compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; l'appréciation du nombre de logements locatifs sociaux est considéré par la commune et Dinan Agglomération au niveau de la totalité du secteur, dans sa globalité.

CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 4 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition.

Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition.

Les annexes peuvent s'implanter en zone inconstructible mais uniquement en fond de parcelle, elles peuvent se trouver soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1 mètre.

Article 6 – Hauteur maximale des constructions

Adaptation au sol :

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.

La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage **dans la mesure où cette valeur correspond à la hauteur de la construction voisine la plus basse (à vérifier au moment du projet de PC) ; auquel cas, la hauteur maximale de la nouvelle construction devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines.**

Annexes :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4.50m au faîtage.

Dispositions particulières :

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

Article 7 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

7-1 – Toitures

Sont interdites les toitures d'aspect tôle à l'exception des annexes.

Les toitures des annexes devront être composées :

- soit de toiture à deux pans,
- soit de toiture monopente,
- soit de toit plat.

Aucune règle d'inclinaison n'est définie pour ces pans de toiture.

Les toitures terrasses et toits-plats sont admis sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Les toitures à deux versants devront être de pente similaire à celle des bâtiments environnants, tout en restant pour le volume principal, comprises entre 30° et 55°.

Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou toits plats.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les panneaux à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Leur ton doit être similaire à la couverture du bâtiment. Ils seront implantés de manière privilégiée sur les bâtiments annexes.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

7-2 – Façades

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Les règles générales citées ci-dessous peuvent admettre des exceptions au regard des caractéristiques du bâti traditionnel, notamment en communes littorales.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. Les façades de teinte blanche pure sont interdites.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

7-3 – Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Les types de clôtures choisis doivent garantir l'homogénéité des réalisations pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées.

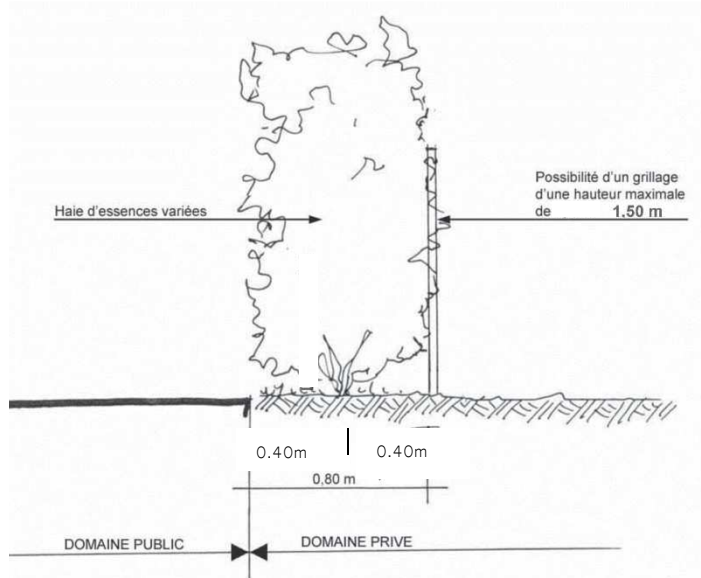
Sont interdits les matériaux de fortune (bruyère, bâche,...), d'aspect béton, matériaux destinés à être recouvert mais laissé à nu.

Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.80 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants
- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.50 mètre
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.50 mètre
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.50 mètre
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.10 mètre, surmonté :
 - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
 - soit d'un dispositif à claire voie,
 L'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètre. Ces dispositifs peuvent être doublés ou non d'une haie.

Concernant le choix de clôture : grillage + haie, les plantations devront se trouver côté domaine public et le grillage côté domaine privé (voir schéma ci-dessous) :

Les clôtures en limite séparative :

Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 1.80 mètre, excepté les murs enduits limités à 1.50 mètre.

En limites séparatives pourront également être admis les grillages simples d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Article 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale à respecter est de 50% de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale pourra être majorée de 10% (au regard de la surface totale de l'unité foncière), si des aménagements permettant la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (cuve de rétention, puisard etc...) sont mis en place.

Article 9 – Espaces libres et plantations

Les espaces verts doivent représenter 30% de la surface de l'unité foncière.

La surface des espaces verts pourra être diminuée de 10% (au regard de la surface totale de l'unité foncière), si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisée, etc...) sont mis en place sur l'unité foncière.

Rappel : en vertu de l'article R. 151-43 du code de l'urbanisme relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions et afin de limiter la production de déchets verts, les végétaux suivants : cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

Article 10 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements, doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Chaque lot devra prévoir une emprise de 6m x 5m destinée aux 2 places de stationnement.

Pour cette opération de lotissement, la position des entrées de lots est imposée, aménagées afin de recevoir 2 places de stationnement.

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, est interdit, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Cependant, des caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, « dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ».

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11 – Voirie et accès

Les accès aux lots se feront via l'enclave privative et seront positionnés conformément au plan de composition (indiqués « entrée de lot »), sauf pour les lots 1 et 2. La position de ceux-ci est imposée et ne pourra pas être modifiée.

L'ensemble des lots sera desservi par la voie interne au lotissement, suivant les obligations du plan de composition.

La voie sera conçue pour permettre de garantir la sécurité de la desserte du site, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de répurgation.

Article 12 – Réseaux

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements séparés correspondants en attente sur le lot.

Les propriétaires devront, en attente du raccordement sur le réseau collectif, laisser les regards de branchement et les tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées existant.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées si la parcelle est desservie par le réseau collectif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

La gestion des eaux pluviales devra prioriser l'infiltration à la parcelle avant la connexion au réseau d'eau de collecte des eaux pluviales.

Qu'un réseau de collecte des eaux pluviales existe ou non sur le domaine public, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain seront à prioriser afin de limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier la réutilisation et la réinfiltration des eaux pluviales et pour assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales ne pouvant être gérées sur la parcelle doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

Gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle :

Il est conseillé à chaque acquéreur de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle par stockage et régulation (limiter les débits), recyclage des EP, ou faire appel à des techniques alternatives.

Les acquéreurs pourront s'équiper d'un dispositif :

- de récupération des eaux de pluie par la mise en place de cuves de rétention en sortie de gouttière
- de gestion des eaux de surface du terrain par la mise en place d'un regard.

Types de gestion alternative des eaux pluviales :

Récupération et utilisation des eaux de pluie : stockées, elles peuvent constituer une ressource alternative pour des usages ne requérant pas une eau potable, comme par exemple l'arrosage. La réglementation (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments) définit les usages de l'eau de pluie autorisés, les bâtiments dans lesquels l'eau de pluie ne peut être utilisée et les exigences techniques à satisfaire par les installations. L'eau de pluie utilisée est uniquement l'eau issue des toitures inaccessibles.

Le dispositif à adopter peut se présenter sous la forme d'une cuve enterrée ou aérienne. Une cuve d'eau de pluie contribue à limiter les volumes d'eaux pluviales rejetés mais ne garantit pas une maîtrise des débits. Pour y remédier, une adaptation de conception est nécessaire avec, par exemple, des cuves compartimentées ou une gestion du trop-plein avant rejet.

Un jardin de pluie : un micro-jardin formé d'une légère dépression et végétalisé par des plantes palustres, voire parfois aquatiques. Il est exclusivement alimenté avec des eaux pluviales provenant généralement de toitures ou de zones pavées, acheminées via une gouttière ou un autre type de collecteur.

Que ce soit sous la forme de mise en place d'une cuve de rétention des eaux de pluie ou d'un ouvrage tampon, avant évacuation des eaux pluviales, il s'agira de prévoir un système de régulation limitant un débit de fuite maximum de 3l/s, avant le raccordement sur le regard de branchement qui sera positionné à l'intérieur du lot.

Eau potable

Chaque lot est doté d'un branchement particulier en eau potable sous forme de citerneau posé à un mètre à l'intérieur des lots privatifs. Le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimension suffisante.

Réseaux divers : électricité – éclairage - télécommunications

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'électricité, de communications électroniques ou de télédistribution mis en place par le lotisseur ; les branchements se faisant en souterrain avec, en extrémité, un coffret en limite de lot pour l'électricité et un citerneau à 1m à l'intérieur du lot privatif pour le branchement en télécommunication.

Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier de communications électroniques dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser deux fourreaux 42/45 reliant le citerneau de branchement à l'intérieur de leur maison. Cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiteraient l'aménagement du lot, seraient à la charge du propriétaire du lot.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

ANNEXE – SURFACES DES LOTS - DES PLANCHERS ET DE L'EMPRISE AU SOL

N° LOTS	surface (en m ²)		
	du lot	du plancher maximale autorisée	de l'emprise au sol maximale autorisée
1	427	210	213,5
2	459	220	229,5
3	559	250	279,5
4	574	250	287
5	547	250	273,5
6	487	220	243,5
TOTAL	3053	1400	1526,5

Pour mémoire :

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers.

L'emprise au sol est la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'une création d'emprise au sol.

Ce tableau récapitulatif désigne :

- des surfaces de chacun des lots (avant bornage par le géomètre de l'opération)
- des surfaces de plancher maximum autorisée (surface totale renseignée dans le cerfa 4.1)

Caractéristiques des terrains :

Les surfaces et formes des terrains sont indiquées au plan de composition. Les surfaces définitives seront précisées lors de l'établissement des plans de vente.

Les modifications de contenance en résultant ne seraient en aucun cas considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces de son dossier.

La réunion de 2 lots n'est pas autorisée.

La division de lot n'est pas autorisée.