

MAITRISE D'OUVRAGE



Équipe de conception



LE BORGNE ARCHITECTES

Jean-Pierre Le Borgne

Architecte D.P.L.G.

9 rue de la Fonderie

35000 Rennes

02 99 30 23 97 / 06 73 00 69 35

jlbarchitecte@gmail.com



PLCE (Pascal LEFFONDRE Conseils et Etudes)
9 rue du Moulin à Chevaux – 22100 Dinan
contact@plce.fr
0670131956

mars 2023
ind 2

Aménagement du lotissement Le Clos de la Fontaine

Commune de Plélan-le-Petit



Préambule :

Les règles applicables sont celles de la zone UCa du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Dinan Agglomération, auxquelles s'ajoutent les règles listées au présent règlement de Lotissement. Le programme entre dans le champ d'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Champs d'application territoriale :

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé : « Le Clos de la Fontaine », réalisé sur la propriété cadastrée : AD n° 96,97,98 et 99
Sa superficie cadastrale est de 4 818m²

Objet du présent règlement :

Ce règlement fixe les règles applicables et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, applicables en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme afin de conserver à l'opération son but initial, à savoir : l'insertion dans le site, la compatibilité fonctionnelle entre l'organisation interne et la structure environnante.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière ci-dessus désignée.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance du présent règlement, tout comme de la note de présentation, du programme des travaux, et éventuellement du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale du lotissement.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

Division du terrain :

Le lotissement « Le Clos de la Fontaine » est composé de 8 lots destinés à la construction de maisons individuelles.

1 -Type d'occupation ou d'utilisation autorisée :

Sont autorisés, les constructions à usage d'habitation.

2 - Conditions d'occupation du sol :

2-1- Accès et voirie :

Les accès se feront conformément au plan de composition depuis la rue de la Fontaine.

Les stationnements privés, à raison de 2 places par lot, seront réalisés sur les lots aux emplacements précisés sur le plan de composition.

6 espaces de stationnements visiteurs sont prévus en partie nord du lotissement.

2-2- Desserte par les réseaux

Tous les lots seront raccordés aux réseaux :

- D'alimentation en eau potable
- D'évacuation des eaux usées
- D'alimentation en énergie électrique et téléphone

2-3- Alimentation en Eau Potable (AEP) :

Toute construction nouvelle desservie par le réseau public doit être raccordée au réseau public d'AEP.

2-4- Evacuation des eaux usées (réseau EU) :

Un réseau public d'évacuation des EU sera posé par le lotisseur dans l'emprise des voies.

Toutes les constructions devront s'y raccorder via le branchement individuel implanté sur le lot sur chaque lot.

2-5- Evacuation des eaux pluviales (réseau EP) :

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des lots (y compris des toitures) devront être dirigées vers un puit d'infiltration à la charge de l'acquéreur. Le trop plein sera raccordé sur le branchement individuel implanté sur le lot.

2-6- Autres réseaux :

Tous les réseaux câblés, ainsi que leurs branchements seront installés en souterrain.

2-7- Electricité :

Chaque construction devra être alimentée en souterrain à partir du coffret de distribution construit par le lotisseur sur chacun des lots en limite de l'espace public.

2-8-Téléphone :

Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du citerneau construit par le lotisseur sur chaque lot.

2-9- Collecte des ordures ménagères :

Chaque construction devra permettre le stockage à l'intérieur de l'unité foncière qui la supporte des conteneurs pour ordures ménagères en attente de leur collecte par le service de réputation, sur une aire de présentation située dans le lotissement.

3 - Dispositions afférentes aux constructions :

Les constructions et les travaux sur les constructions existantes doivent concourir à la qualité des paysages urbains, autant par leur gabarit que par leur implantation et leur traitement architectural. Ils doivent assurer la préservation et la mise en valeur de ces paysages.

3-1- Surface et forme des terrains :

Les contenances exprimées au plan d'aménagement ou en annexe du présent règlement sont susceptibles d'adaptations mineures lors du bornage des lots. Ces variations ne seront en aucun cas considérées comme des modifications.

La réunion de plusieurs lots contigus pour la construction d'une seule habitation n'est pas autorisée.

4 - Les implantations des constructions :

4-1- Les implantations par rapport aux voies publiques ou privées :

Les implantations des constructions sur chaque lot sont dictées par deux éléments graphiques portés au plan de composition :

- une zone constructible définie par une zone pointillée rose,
- Une bande d'accroche du volume principal définie par une zone hachurée bleue, 50 % minimum de la façade devra être implantée dans la bande d'accroche,

Les annexes (hors garages et carport) peuvent s'implanter en dehors de la zone constructible définie au plan de composition.

Elles ne pourront pas être implantées dans les zones d'espaces verts paysagés portés au plan de composition du lotissement et aux plans de ventes.

4-2- Les implantations par rapport aux limites séparatives et de lots :

Dans la zone constructible les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- **Sur les deux limites séparatives latérales**
 - Sur une limite latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à **1.5 m**.
 - Avec un retrait par rapport aux limites latérales, ce retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit / et ou de l'acrotère ($L=h/2$), Sans qu'il soit inférieur à **1.5 m**

Les annexes (hors garages) doivent s'implanter :

- En retrait des limites avec un retrait minimal de 1 mètre.

4-3- Les emprises des constructions :

Les emprises des constructions respecteront les surfaces indiquées à l'annexe 1.

5 - Hauteurs et volumétrie des constructions :

5-1- Adaptation au terrain naturel : La construction devra s'implanter au plus près du terrain naturel existant avant travaux.

Sont interdits, tous les mouvements de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions

La hauteur étant calculée en tout point du terrain naturel au droit de la construction avant travaux.

5-2- Hauteurs des constructions :

Pour tous les lots,

La hauteur maximale du volume principal de la construction ne peut excéder 5.5 mètres à l'égout de toiture, 6m à l'acrotère et 9,00 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des volumes secondaires ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour tous les Lots :

Des dispositions particulières peuvent-être admises en ce qui concerne les hauteurs, pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur un toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable ou la mise en accessibilité.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à **3.5 mètres au faîtage**

5-3- Aspect extérieur des constructions :

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 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.

5-4- Volumétrie :

La construction **pourra** se décomposer en l'assemblage d'un volume principal et d'éventuellement un ou plusieurs volumes secondaires.

5-5- Toitures :

La toiture du volume principal sera à double pente avec faitage ou en toit plat.
Les toitures monopentes et à 4 pans sont interdites sur le volume principal.

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.

Pour le volume principal, les toitures à double pentes seront comprises entre 30° et 45°. Elles devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires

Sont interdites pour tous les lots : les toitures diamant, les toitures d'aspect tôle

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.

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.

5-6- 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 teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. Les façades de teinte blanc pur sont interdites.

Les bardage bois seront verticaux et de teinte naturelle.

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

Les menuiseries extérieures seront dans les tons Blanc, Marrons, Gris ou noir.

6 - Clôtures :

Pour rappel : La mise en place de clôtures, de portails ou portillons doit faire l'objet d'une demande administrative.

Il est donc vivement conseillé de déclarer ses clôtures dans le permis de construire afin d'éviter une Déclaration Préalable de travaux ultérieurement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont mises en place, les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et en matériaux.

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 dans l'ensemble des zones : les matériaux de fortune (bruyère, bâche, ...), d'aspect béton, matériaux destinés à être recouvert mais laissés à nu.

Les cyprès (*Cupressus* spp.), lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*), thuyas (*Thuja* spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

En bordures des voies et emprises de stationnements, sous réserve de l'interdiction visée au dernier alinéa du présent paragraphe, les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie vive seule d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé d'une haie vive.

Les emprises des stationnements véhicules prévues au plan de composition ne devront pas être clôturées au droit de la rue.

En limites latérales de lots et fonds de lots, les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie vive seule d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé, d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1.80 m également.

Les lames occultantes sont autorisées uniquement s'il s'agit d'un grillage rigide. Dans ce cas, elles seront obligatoirement en bois.

Dans un souci environnemental, et afin de rappeler l'esprit du lotissement, **le grillage de type « Ganivelle » sera privilégié.**

**Pare-vue :**

Un pare-vue en bois à lame verticale (style claustra) sera autorisé (cf règlement graphique du PA4) côté jardin, en limite de propriété au droit d'un pignon, sur une longueur maximale de 6 mètres.

Sa hauteur maximale sera de 1,80 mètre.

Les portails seront autorisés au fond de l'espace réservé au stationnement sur rue dans chacun des lots

- Les portails et portillons seront dans les tons Blanc, Marrons, Gris ou noir.
- Les portails et portillons seront d'une hauteur maximale de 1.50m.

7 - Stationnement des Véhicules :

Les stationnements privés, à raison de 2 places par logements, seront à réaliser sur les lots aux emplacements indiqués sur le plan de composition.

6 espaces de stationnements visiteurs sont prévus au cœur du lotissement.

8 - Espaces Libres - Plantations :

Les espaces verts devront respecter les surfaces minimums indiquées au tableau de répartition en annexe 1.

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 le lot.

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 spp.*), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja spp.*) sont interdits dans les haies et clôtures.

10 - Divers :

- **Abris jardin** : Ils seront en bois uniquement
- **Antennes extérieures** : Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public et ne pourront pas être installées en façade sur rue.

Annexe 1 – Tableau des surfaces des lots, des surfaces de plancher autorisées et emprises au sol autorisées

LOT	SURFACE LOT	SURFACE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE	SURFACE EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISEE	SURFACE ESPACES VERTS MINIMUM
1	546m ²	270 m ²	270 m ²	200 m ²
2	488 m ²	240 m ²	240 m ²	175 m ²
3	558 m ²	280 m ²	280 m ²	200 m ²
4	422 m ²	210 m ²	210 m ²	135 m ²
5	333 m ²	160 m ²	160 m ²	100 m ²
6	297 m ²	150 m ²	150 m ²	100 m ²
7	416 m ²	210 m ²	210 m ²	135 m ²
8	431 m ²	210 m ²	210 m ²	135 m ²
Espaces communs				275 m ²
TOTAL	3491 m²	1 730 m²	1 730 m²	1 455 m²

NOTA :

Les superficies des lots sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage.

Annexe 2 – Lexique :

- **Volume Principal** : On entend par « **volume principal** » d'une maison, celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus élevé.

- **Volume Secondaire** : On entend par « **volume secondaire** » est un volume contigu à la maison, accolé à celle-ci et qui est d'une hauteur et d'une surface au sol moins élevée que le volume principal.

- **Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Les abris de jardin sont compris comme des annexes.

Pour exemple et de manière non exhaustive, on entend par annexes :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les poolhouses
- Les abris de jardin