

MAITRISE D'OUVRAGE



Aménagement du lotissement du Clos Marin sur la commune de FREHEL

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



octobre 2022

PA 10 – REGLEMENT

SOMMAIRE

Préambule

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

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

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 6 – Hauteur maximale des constructions

Article 7 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Article 8 – Emprise au sol

Article 9 – Espaces libres et plantations

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

CHAPITRE III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 11 – voirie et accès

Article 12 – Réseaux

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

Préambule

Le lotissement « le Clos Marin » a pour vocation de créer un lieu de vie permettant à ses habitants de trouver l'équilibre entre engagement environnemental, qualité de vie, et économie globale de projet, sur la commune de Fréhel.

Le dessin urbain du lotissement a été pensé pour mettre à disposition des terrains optimisés, soit étirés sur l'axe nord-sud ou d'accès est pour limiter le masque solaire d'une construction sur l'autre. Les accès et stationnements permettent d'ouvrir les façades sud sur le jardin, géométrie simple pour faciliter les implantations en limite et augmenter les jardins...

Le présent document indique les règles qui s'appliqueront pour tout projet de construction faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire auprès de la municipalité de Fréhel sur l'assiette de l'opération.

Ce règlement reprend la structuration du chapitre du PLUi applicable à la zone à urbaniser dans laquelle se situe l'unité foncière, afin que soient mises en évidence les exigences spécifiques au lotissement.

Enfin il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, permettant que l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme soit appréciée sur les limites extérieures de l'unité foncière en ce qui concerne notamment les implantations des constructions par rapport aux voies et limites des parcelles.

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

Article 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 autorisée 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 résulte.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

L'aménagement de cette parcelle est compatible avec les Orientations d'aménagement et de Programmation qui ne prévoit pas de logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 et suivre les dispositions du PLUi.

Les annexes (hors garages et carports) peuvent s'implanter en dehors de la zone constructible définie au plan de composition mais hors zone espace vert paysager indiquée au plan de composition.

Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de lot

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition et suivre les dispositions du PLUi :

Les constructions doivent être implantés soit :

- Sur les deux limites séparatives latérales de chaque lot
- Sur une limite séparative latérale de chaque lot. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.5 mètre
- Avec un retrait par rapport aux limites latérales, ce retrait doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ($H/2$), sans qu'il soit inférieur à 1.50 mètre

Les annexes (hors garage) doivent s'implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales de chaque lot
- en retrait des limites séparatives de chaque avec un retrait minimal de 1 mètre

Les annexes peuvent s'implanter en fond de lot et respecter un retrait minimum de 1 m du fond de lot.

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

- 6m mètres à l'égout de toit
- 7m à l'acrotère
- 10m de hauteur maximum au faitage

Annexes :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.50m.

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,

Article 7 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des 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 au bâti existante.

Article 7-1 - Toitures

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°.

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 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. Les terrasses ou toits plats pourront admettre des matériaux d'aspect zinc.

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

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 solaires 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.

Article 7-2 – Façades

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'incère 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 blanc pur sont interdites.

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

Article 7-3 - Clôtures

- Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant de 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'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.50mètre
- Soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.50mètre

Concernant le choix de clôture : grillage + haie, les plantations se trouveront coté domaine privé et la clôture coté domaine public.

Les clôtures en limite séparative :

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

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 1.80 mètre.

les plantations devront se trouver côté domaine privé et le grillage en limite séparative.

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...)

Article 9 – Espaces libres et plantations

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

La surface des espaces vers 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.

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 perméables.

Chaque lot devra prévoir une emprise de 6m *5m destinée aux 2 places de stationnement, 1 place par logement locatif social.

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 »). La position de ceux-ci est imposée et ne pourra pas être modifiée.

Cette enclave privative devra être revêtu en sol perméable, type pavés joint gazon, empierrement, terre-pierre, ...etc.

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.

Article 12 – Réseaux

L'ensemble des dispositifs sont précisés au programme des travaux.

Eaux usées

Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par le branchement prévu en eaux usées correspondant 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

Toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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.

Gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle :

Il est imposé 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 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 autorisée 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'eau 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.

Autres réseaux

Tous les câbles et distribution de réseaux seront enterrés.

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 – SURFACE DES LOTS – DES PLANCHERS ET DE L'EMPRISE AU SOL

LOTS	surface (en m ²)			
	Lot	plancher maximale autorisée	Emprise au sol maximale autorisé	Emprise minimum espaces verts
1	329	150	150	110
2	315	150	150	110
3	416	200	150	140
4	395	200	150	130
5	372	180	150	125
6	376	180	150	125
7	424	200	150	140
8	365	180	150	120
Espaces communs				215
TOTAL	2 992	1440	1 200	1215

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 expert DPLG 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 établis par le géomètre expert DPLG de l'opération.

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.

ANNEXE 2 : RACCORDEMENTS ET INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES – PRINCIPES INDICATIFS**Evacuation ep transitant par un puisard (puits d'infiltration)**

Cas d'une maison avec raccordement ep
en réseau uniquement sur rue

