

PA 10
RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Département d'Ille et Vilaine
Commune de CANCALE

LOTISSEMENT « Le Clos de l'Épinette »
MAITRE D'OUVRAGE : HELIO Aménagement



Société HELIO Aménagement
170 Rue de Saint-Malo
35 000 RENNES

Société PRIGENT & Associés
Urbanisme – Géomètre-Expert - Immobilier
24, rue du Val Porée – BP.20156
35801 DINARD Cedex

R È G L E M E N T

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement avec son annexe fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être reproduit "in extenso", dans tout acte translatif ou locatif de parcelle à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives, en complément des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

2 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement : "Le Clos de l'Épinette" sur la Commune de CANCALE.

Le terrain loti est cadastré en Section BA 59, 381, 383, 379 pour une contenance de 4 029 m² ou tous les autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Ce lotissement est composé de 9 lots à usage privatif individuel, numérotés de 1 à 9.

Le lotissement se situe dans la zone 1AUE(b) du PLU de CANCALE.

3 - 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 du lot, soit par voie de reproduction intégrale, soit par voie de références précises.

4 - REDIVISION / MORCELLEMENT

Il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

6 - RÉUNION DES LOTS

Il est impossible de réunir deux lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

7 - DÉFINITIONS

Volume principal : il sera rectangulaire. Il est plus haut, plus long que les volumes secondaires.

Volumes secondaires : ils sont greffés au volume principal. Ils sont plus bas que le volume principal à l'égout et au faitage.

Bâtiment annexe : Construction non accolée au volume principal et au(x) volume(s) secondaire(s).

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés

- Ce lotissement accueillera des constructions destinées à l'habitation.
- Les lots n°8 et n°9 accueilleront du locatif social.

ARTICLE 2 - Types d'occupation du sol soumis à des conditions spéciales

- La réalisation de piscine non couverte et enterrée est autorisée.

SECTION 2 - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - Desserte par les voies et accès

- La desserte du lotissement sera assurée par la rue de l'épinette. Les lots seront desservis par deux impasses du lotissement. Celles-ci seront reliées par un chemin piéton qui dessert l'ensemble du lotissement.
- Les accès aux lots sont imposés aux emplacements indiqués au plan de composition. Cependant leur déplacement est possible en fonction du projet présenté. Si la création de l'accès entraîne un déplacement des branchements, celui-ci sera à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

- La remise à niveau des boîtes de branchements après travaux sera à la charge de l'acquéreur.

a) Eau Potable

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

b) Eaux Usées

En l'absence de réseau Eaux Usées collectif, les constructions se raccorderont au dispositif d'assainissement individuel, à la charge de l'acquéreur, dont le projet conforme sera joint au dossier de demande de permis de construire.

c) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des lots seront gérées à la parcelle par un système de stockage, d'infiltration et de rejet régulé (débit de fuite de 3l/s) afin de limiter les rejets dans le réseau d'eau pluviale public. Dans le cas de problème d'infiltration les eaux pluviales des lots seront canalisées vers le branchement mis en place sur chaque lot. Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer, vérifier ou faire vérifier la position et les cotes altimétriques de la boîte de branchement des eaux pluviales placée à l'intérieur de son lot.

En aucun cas, une conduite d'eaux pluviales ne pourra recevoir des eaux vannes ou ménagères.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Il est recommandé de recycler les eaux de pluie.

d) Électricité et Téléphone

Les constructions seront raccordées directement aux branchements mis en place sur le lot.

ARTICLE 5 - Surface et formes des lots

- La surface et la forme des lots sont celles qui figurent au plan de composition.
- Les surfaces exprimées sur ce plan ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être légèrement réajustées au bornage des lots.
- La division d'un lot est interdite.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, espaces publics

- Rappel du principe d'implantation énoncé dans le PLU :
« Les constructions, ou une majeure partie d'entre elles s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 8 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie. ».
- Les constructions (volumes principaux, secondaires et bâtiments annexes), seront obligatoirement implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan du règlement graphique, en respectant les indications figurant sur ce plan. Seuls les bâtiments annexes à usage d'abris de jardin (emprise maximale 9m²) pourront être implantés en dehors des zones constructibles. Leur localisation devra s'inscrire dans les zones indiquées sur le plan du règlement graphique.
- Pour les lots concernés et définis au plan du règlement graphique, les volumes principaux devront respecter l'orientation des faitages.
- Pour les lots concernés et définis au plan du règlement graphique, les volumes bâtis devront respecter des lignes d'accroches obligatoires, comme indiqués au plan de composition.
- Pour les lots ayant des lignes d'accroches obligatoires, cette accroche devra se faire sur 5.00m minimum, conformément aux indications portées au plan du règlement graphique.

ARTICLE 7 - Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan du règlement graphique. Lorsque ces zones autorisent une implantation en limite et que la construction ne jouxte pas la limite, elle doit en être éloignée d'une distance $L = H/2$, (H = hauteur à l'égout du toit) avec un minimum de 2 mètres.

7-1 - Piscine non couverte

- La construction de piscine non couverte et enterrée est autorisée à condition qu'elle soit éloignée de 2 mètres minimum des limites séparatives.

7-3 - Bâtiment annexe : abri de jardin

- La construction d'un bâtiment, d'une superficie maximale de 9 m², à usage d'abri de jardin, peut être autorisée en dehors de la zone constructible figurant au plan du règlement graphique, à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout du toit.

Néanmoins, ce bâtiment est interdit en limite de voie. Il doit être implanté à l'arrière du lot. Lorsqu'il ne jouxte pas la limite, il doit en être éloigné d'une distance minimum de 2 mètres.

- Il n'est autorisé qu'un seul abri de jardin par lot.

7-4 - Bâtiment annexe : garages ou carports

Les garages et carports sont autorisés en construction annexes, à raison d'un par lot, et d'une superficie maximale de 30m².

ARTICLE 8 - Emprise au Sol

- Pour rappel, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du lot.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des Constructions

- Pour les constructions principales, la hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel, sera de 5,00 mètres (maximum) en façade et de 9,00 mètres (maximum) au faîtage.
- Les volumes secondaires auront, par rapport au volume principal, une différence de hauteur d'au moins égale à 0,60m.
- Pour les annexes, la hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel, sera de 4,00 mètres (maximum) au faîtage.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée devra respecter l'altitude figurant sur le plan de composition, avec une tolérance de + ou – 15 cm.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur - Clôtures

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit (orientations, ensoleillement, constructions voisines...).

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, la forme de la toiture, les percements, les couleurs, que la nature des matériaux apparents. Une attention toute particulière sera portée sur les détails architecturaux.

Les constructions devront présenter un gabarit et une écriture caractéristiques du bâti traditionnel, des formes simples sur plan rectangle avec éventuellement l'adjonction d'un à deux corps secondaires maximum (hors liaison entre deux corps de bâti, auvent, bow-window et garage).

L'écriture des maisons doit être caractérisée par :

11.1 Description générale, volumétrie :

- Un volume principal édifié sur une base rectangulaire, qui devra pouvoir se lire clairement dans la volumétrie générale.
- La longueur de la façade du corps principal devra être supérieure ou égale à 1,3 fois la largeur du pignon.
- Des volumes secondaires peuvent être greffés sur le volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de ce dernier, soit sur les façades.
- La largeur des pignons du volume principal ne pourra excéder 7,50 m.

11.2 Couverture :

- Les toitures des volumes principaux seront en ardoises naturelles (pente comprise entre 40 et 45°) à 2 pentes.
- Les toitures des volumes secondaires seront en ardoises naturelles, cuivre ou zinc quartz (le zinc naturel est interdit) à mono, ou 2 pentes.
- Les toitures terrasses non accessibles et toits plats ne sont pas autorisés.
- Les toits en ardoise seront réalisés avec des tuiles faîtières en terre cuite naturelle rouge (pas de brun), des crochets inox teintés.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc naturel ou pré-patiné type quartz (pas de noir) ; idem pour les systèmes de ventilation ou climatisation (pas d'émergence sinon chatières zinc traditionnelles, de matières plastiques, etc.).
- Pour l'installation de conduit de poêle ils seront de teinte sombre et mate (pas de métal nu).
- Les panneaux solaires devront respecter les règles suivantes :
 - Les disposer de façon cohérente en les alignant sur une même horizontale dans la partie haute du toit au long du faîtage ;
 - Les installer sans saillie par rapport à la couverture ;
 - Les choisir de teinte sombre, mate et uniforme, y compris les supports et cadres

11.3 Percements et menuiseries :

- Les proportions des percements de façades seront rythmées selon une trame verticale cohérente avec les proportions de la façade.
- Les façades seront composées en travées verticales de percements ou panneaux de baies plus hauts que larges. Les proportions des percements de façades seront rythmées selon une trame verticale cohérente avec les proportions de la façade.
- Il faut de manière générale éviter la multiplicité des formats de baies.
- Les châssis seront dans des formats simples au format proportionnés à la volumétrie de toiture. Sont proscrits les châssis accolés, superposés, pliés ou doubles ; le cas échéant privilégier un principe de verrière d'atelier.
- Pour les fenêtres de toit encastrées, elles seront posées verticalement, sans coffres de volets roulants extérieurs en saillie.
- Il est recommandé de mettre en œuvre des lucarnes traditionnelles à deux pans ou rampantes à pente prononcée.
- Les lucarnes à toitures plates, faible rampant, courbes, en diagonale ou dissymétriques, les chien assis et les lucarnes regroupées sont proscrites.
- Le nombre de lucarne ne pourra être supérieur au nombre de travée de la façade.
- Les portes de garage seront de préférence traitées dans la même tonalité que la façade.
- Il est demandé de limiter le nombre de différents formats dans un souci de cohérence d'écriture.
- Les éclairages extérieurs de type hublot ou torchère, ou encore de formes triangulaires (tube en diagonal appuyé sur la façade) sont proscrits.
- Le PVC est interdit.

11.4 Les teintes et matériaux :

- Les teintes des enduits devront être proche de celles de la pierre locale, sans effet de contrastes marqués.
- Sont proscrits les éléments suivants :
 - Les murs de parpaings ou de briques de construction nus, non recouverts d'enduit, de bardage ou de parement.
 - Les baguettes d'angle, les bandeaux d'enduits, de parement ou de bardage, les joints creux.
 - Les matériaux synthétiques, plastiques ou composites ou les parements en plaquettes collées présentant un motif de trame pour privilégier des parements à aspect de maçonnerie traditionnelle (pierre de pays, joints à la chaux).
- Pour les bardages en façade, il sera proposé des lames verticales de bois naturel, dans une essence susceptible de griser dans le temps (douglas, Red Cedar, châtaignier, mélèze, etc.), sans vernis ni lasure, ni peinture couvrante qui lui conférerait un aspect plastique, ou du bois brut pré-vieilli par thermo-chauffage, huile teintée ou traitement équivalent, laissant à nu le grain et le toucher du bois.
- Les enduits et peintures de ravalement et revêtement de **ton « blanc pur » sont interdits.**
- Pour les enduits, revêtements, bardages bois, menuiseries, ils devront correspondre à ceux autorisés dans le tableau ci-dessous.

ENDUITS (type PRB ou équivalent)	Finistère (41)	Cévennes (40)	Franche Comté (23)	Vallée de Sèvre (12)	Berry (901)
MENUISERIES En finition texturée	Noir RAL 9005 - Gris noir, terre d'ombre RAL 7016 / 4022	Gris clair, mousse, beige RAL 7035 / 7003 / 7006	Bleu noir, saphir ou outremer RAL 5004 / 5003 / 5002 - Bleu gris, colbalt ou acier RAL 5008 / 5013 / 5011	Brun gris, sépia, noir RAL 8019 / 8014 / 8022	

11.5 Véranda / jardin d'hiver :

- Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction dans un style de verrière du XIX^{ème} siècle, composées de profilés fins en métal.
- La partie du toit sera réalisée en panneaux verriers, en ardoises ou zinc prépatiné de type Quartz à joints debouts (ou équivalent type bac acier à aspect zinc nervuré), et non en panneaux sandwich. Le matériau pour les descentes d'eaux pluviales et gouttières employé sera le même. La mise en œuvre d'acrotère est proscrite.

- Le dessin des véranda/jardin d'hiver devra présenter des panneaux étroits, de type verrière, avec des montants qui s'inscrivent dans la continuité des panneaux de toiture.
- Les montants présenteront des profilés les plus fins possibles.

11.6 Cabanon de jardin :

- L'implantation des cabanons de jardin devra respecter le plan graphique mis en annexe (PA10.1).
- Sont proscrits les structures de métal, en plastique ou matériaux composites et synthétiques. Ils pourront être réalisés soit en maçonnerie ou en bois en lames verticales.
- Pour le bois naturel celui-ci sera laissé sans vernis ni lasure, afin de qu'il grise dans le temps et ne pas requérir d'entretien, ou employer un bois brut pré-vieilli par thermo-chauffage, huile teintée ou traitement équivalent, laissant à nu le grain et le toucher du bois.
- Les cabanons seront couverts en ardoises, zinc ou équivalent (proscrire tuiles de métal, feutre, shingle, bac acier standard), à deux pans (faîtage dans le sens du plus long côté) ou mono pente.
- L'aspect « chalet » qui présente des lames horizontales, une couverture à faible pente et dans la largeur du volume, un débord important de toit formant auvent, et un recouplement en saillie des planches aux angles, est proscrit.

11.7 Clôtures :

NB. Pour l'ensemble des prescriptions ci-dessous, se reporter au plan PA 10.1 (règlement graphique).

- Le projet de lotissement met en avant globalement un choix de clôtures non maçonnées au profit de clôtures souples et végétalisées, pour faciliter les écoulements des eaux pluviales et pour conforter un caractère rural des lieux.
- La mise en œuvre des clôtures devra respecter les indications données ci-dessous, ainsi que dans le règlement graphique PA10.1. Ces indications concernent principalement leur implantation, leur nature et leur dimensionnement.
- Les haies végétales nouvellement créées ne pourront pas, en dehors des séquences de gestion de l'intimité des terrasses des lots, excéder 1.20 m de hauteur sur rue, et sur limites séparatives.
- Ces clôtures, dans les cas indiqués sur le règlement graphique, seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences variées plantée à l'intérieur du lot par l'acquéreur et ne pourra excéder 1.20m.
- La haie comportera 5 espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée ci-dessous. Elle devra être également constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants.
- Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence sont interdites. L'utilisation de grillage seul est interdite.

11.7.1 Choix des essences :

- Le choix des essences végétales est une donnée importante dans la conception des aménagements qui marquent l'identité du quartier. Aussi, il est préférable de planter des essences locales dites essences indigènes. Celles-ci seront plus adaptées au sol et au climat et bénéficieront donc d'une meilleure reprise à la plantation ainsi que d'un meilleur développement. Ces végétaux résistent mieux aux maladies et participent à l'écosystème. Il est demandé également de varier les essences afin de créer des haies mixtes. A la plantation il s'agit d'alterner les plants de différentes essences, en fonction de leur feuillage, de leurs couleurs, de leur floraison ... Ce type de composition a beaucoup d'avantages, en particulier celui de favoriser une biodiversité.
- Les haies végétales constituées de conifères taillés ou de lauriers sont interdites.
- Sont proscrits les matériaux composites, synthétiques ou plastiques, les bâches, la brande de bruyère et les canisses, les gabions à nu ainsi que tous types de plaques de béton (panneaux, soubassement) et les panneaux de grillage rigide.

a) En bordure de voie et espaces publics :

Elles devront répondre aux prescriptions données sur le règlement graphique (PA10.1).

- Ces clôtures pourront disposer de portails et portillons, permettant les accès nécessaires aux lots. Ceux-ci seront en bois ou en métal (PVC interdit) de couleur noire, gris soutenu, ou bois naturel. Ils pourront être accompagnés de piliers en pierre ou parement pierre (moellons traditionnels) de 1,40 m maximum de hauteur.

b) En limites latérales et fonds de lot :

Elles devront répondre aux indications fournis dans le règlement graphique (PA10.1 – Règlement graphique).

- Lorsqu'un bâtiment jouxte la limite latérale :
 - Au-delà du bâtiment à partir de son angle vers le fond de parcelle, sur un linéaire 3,00 m maximum, la réalisation d'une palissade en bois naturel à claire-voie (lames verticales) d'une hauteur maximum de 1,80 m sera autorisée.
- La clôture sera accompagnée quand cela est indiqué sur le règlement graphique, d'une haie libre ou taillée. La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2 mètres.
- Les haies nouvellement créées devront utiliser les essences définies en annexe au présent règlement.
- Les parties des clôtures ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux.
- Tout acquéreur devra prévoir un dispositif pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales.
- L'ensemble des clôtures devront être perméables pour la petite faune. Pour cela, les clôtures devront aménager un espace libre de 10 cm entre le terrain naturel et le bas de la clôture, afin de laisser passer la faune locale.
- On favorisera des systèmes à mailles larges ou non jointifs.

11.7.2 Noues végétalisées et espaces verts sur espace public :

- Ces espaces seront plantées par l'aménageur de plantes vivaces et d'arbustes de taille réduite (<1m), à l'aide d'essences adaptées également aux milieux frais voire humides.

LISTE DES ESSENCES PRECONISEES :

- Geranium sanguin
- Achillée millefeuille
- Pittosporum tobira nana
- Fuchsia
- Hebe (Véronique arbustive)
- Paeonia (Pivoine)
- Spirea (Spirée)
- Arum
- Iris
- Hellebores

Essences arborées sur parcelles

Sont acceptées les essences fruitières et à petit développement (moins de 5 mètres de hauteur), en veillant à ce que les ombres portées n'impactent pas les parcelles avoisinantes

ARTICLE 12 - Stationnement

- Le règlement graphique indique les enclaves. Les deux places seront impérativement construites.
- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé 2 places de stationnement (garage compris) par logement.

ARTICLE 13 - Espaces libres - Plantations

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
- Les pompes à chaleur en extérieur des constructions devront être mentionnées lors de la demande de permis de construire, une attention toute particulière sera portée de manière à s'assurer d'une bonne intégration. Celles-ci seront placées à l'arrière des constructions et non côté voie. Elle seront non visible de l'espace public.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- La surface plancher maximale constructible sur chaque lot, calculée conformément aux dispositions de l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme, est celle indiquée au tableau ci-après :

	Superficie du terrain (m²env.)	Surface plancher (m²)
Lot n°1	356 m ² env.	200 m ²
Lot n°2	314 m ² env.	200 m ²
Lot n°3	400 m ² env.	250 m ²
Lot n°4	355 m ² env.	200 m ²
Lot n°5	425 m ² env.	250 m ²
Lot n°6	412 m ² env.	250 m ²
Lot n°7	415 m ² env.	250 m ²
Lot n°8	224 m ² env.	150 m ²
Lot n°9	210 m ² env.	150 m ²
TOTAL	3 111 m² env.	1 900 m²

ANNEXE AU REGLEMENT / LISTE DES ESSENCES VEGETALES**LISTE DES ESSENCES PRECONISEES:**

Vivaces et arbustes bas caducs (proportion 3/5 minimum), hauteur max. 1,20m

- Acanthes
- Cornus (Cornouiller)
- Euphorbes
- Graminées
- Salix (Saules osier et d'ornement Vimibalis, rosmarinifolia, purpurea 'nana')
- Ribes sanguineum (Groseiller à fleurs)
- Sauges arbustives
- Spirea (Spirées)
- Grimpantes légères (Clématites, Jasmins, Passiflore...)

Arbustes persistants (proportion 2/5 maximum), hauteur max. 1,20m

- Pittosporum
- Oranger 'Aztec Pearl'
- Fusains
- Andromède
- Arctostaphylos (raisin d'ours)