

PA10 RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

**Département d'Ille et Vilaine
Commune de SAINT-BRIAC-SUR-MER**

**PROPRIÉTÉ PERRETTE
Le Chemin
Parcelle avant division : AH 03**



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

RÈGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement 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 situé au lieu-dit Le Chemin sur la ville de SAINT-BRIAC-SUR-MER.

Le terrain loti est cadastré en Section Ah n° 03 pour une contenance de 5842 m².

Ce lotissement est composé de 5 lots à usage privatif individuel, numérotés de 1 à 4 et de 1 lot à usage de collectif, numéroté 5. Celui-ci pouvant être subdivisé, le nombre maximal de lot est 6.

Le lotissement est situé dans zone UEb au Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-BRIAC-SUR-MER.

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, à l'exception du lot numéro 5.

6 - RÉUNION DES LOTS

Il est interdit de réunir deux lots faisant l'objet du présent lotissement.

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 faîtage.

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 uniquement, un seul logement par lot, à l'exception du lot 5 qui pourra recevoir 2 logements maximum.

Lots 1 à 4 : maisons individuelles

Lot 5 : bâtiment collectif, ou permis groupé.

Nombre de lots maximal : 6

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

La réalisation de piscine non couverte et enterrée est autorisée en dehors la zone constructible. De plus, pour les lots 4 et 5, ils devront être hors de la bande de 6m de la limite à l'ouest.

SECTION 2 - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - Desserte par les voies et accès

La desserte du lotissement sera assurée par la Rue du Chemin. Les lots seront desservis par la voie interne du lotissement.

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

Les constructions se raccorderont au 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 usées placée à l'intérieur de son lot.

c) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des lots sont à gérer à la parcelle. Un réseau sera créé dans la voie de l'opération permettant de recueillir le trop plein des lots.

d) Électricité et Téléphone

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

Pour tous les lots, il est recommandé de recycler les eaux de pluie.

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.

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.

ARTICLE 5 - Surface et formes des terrains

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 et la réunion de plusieurs lots sont interdites, à l'exception du lot numéro 5 qui peut être subdivisé en 2 lots.

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

Les constructions et bâtiments annexes (à l'exception des abris de jardin) seront obligatoirement implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition, en respectant les indications figurant sur ce plan et en suivant les indications du PLU de SAINT-BRIAC-SUR-MER pour la zone Ueb.

Pour les lots 4 et 5, les abris de jardin devront aussi être hors de la bande de 6m de la limite à l'ouest.

Pour les lots concernés et définis au plan de composition, les constructions devront respecter la ligne d'attache obligatoire, définis au plan de composition. Cette accroche devra se faire sur 5.00m minimum.

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 de composition en suivant les indications du PLU de SAINT-BRIAC-SUR-MER pour la zone Ueb.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Sans objet.

ARTICLE 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des Constructions

Les hauteurs maximales des constructions principales à l'égout du toit (ou acrotère) sera de 5 mètres, et au faîtage de 9 mètres. La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4.50 m au faîtage.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 2.20 m.

Ces hauteurs seront mesurées du sol naturel au point le plus élevé du bâtiment.

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.

L'écriture des maisons doit être caractérisée par :

Description générale :

- Volume principal édifié sur une base rectangulaire.
- Des volumes secondaires peuvent être greffés sur le volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de ce dernier, soit sur les façades.

Couverture :

- Les toitures des volumes principaux seront en ardoises naturelles (pentes entre 37° et 45° maximum) 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 sont interdites à l'exception d'une liaison bâtie de petite surface, ne constituant pas une pièce de vie entre deux volumes (sas, couloir, passage).

Façades :

- Les matériaux de façades sont : pierre de pays maçonnée de façon traditionnelle ou le parpaing enduit soit le bois. Des matériaux autres pourront être autorisés tels que le verre, la brique, etc... si l'aspect résultant s'intègre dans l'environnement existant, harmonieusement et proportionnellement.
- Les bardages composites ou synthétiques sont interdits.

Les façades de couleurs blanches lumineuses ou vives sont à éviter.

Volumétrie :

- La largeur des pignons ne pourra excéder 7,50 m.
- Dès lors que la construction nouvelle, d'un profil autre que celui de la longère, propose un linéaire de façades supérieur à 15 m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement.

Menuiseries :

- Les proportions des percements de façades seront rythmées selon une trame verticale cohérente avec les proportions de la façade.
- Les portes de garage seront traitées dans la même tonalité que la façade.

Percements :

- Les percements de formes triangulaires et les hublots sont interdits.
- Il faut de manière générale éviter la multiplicité des formats de baies.

CLÔTURES

Les clôtures y compris les haies végétales nouvellement créées ne pourront en aucun cas excéder 1.80 m de hauteur.

Les haies nouvellement créées devront privilégier des essences bocagères variées ou des arbres et arbustes à fleurs. Les haies végétales constituées de conifères taillés ou de lauriers sont interdites.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sont strictement interdits les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en parpaings non enduits, en plaques de ciment, les murs en fausse pierre, les balustrades en béton armé, les grillages seuls, les toiles de toute nature, les canisses sans végétation, les aspects PVC.

a) En bordure de voie et espaces publics :

Elles devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Muret en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur d' 1 m surmonté d'une grille de couleur sombre, d'une lisse en bois ajourée ou de panneaux bois ou métal de couleur sombre. L'ensemble aura une hauteur maximum de 1,80 m. Il pourra être doublé par une haie ;
- Clôture végétale renforcée ou non d'un simple grillage torsadé gris ou vert dont la hauteur ne devra pas dépasser à terme celle de la végétation. Le grillage, s'il existe, devra être en retrait d'un premier rang de végétation par rapport à la rue, d'une hauteur maximum de 1,20 m.

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, ou gris soutenu. Ils pourront être accompagnés de piliers en pierre ou parement pierre (moellons traditionnels) de 1,80 m maximum de hauteur.

b) En limites latérales et fonds de lot :

- Clôture végétale d'essences locales (doublée éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 1.5 m). Une plantation d'arbustes variés est imposée. La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2 mètres.

- Pour les lots 4 et 5, en limite avec la propriété riveraine AH 02, cette clôture sera de type grillage à moutons (grillage noué en acier galvanisé) de 1,50 m de hauteur, fixé sur poteaux en châtaignier. Elle accompagnera les plantations réalisées par le lotisseur dans le cadres des travaux du lotissement.

- Lorsqu'un bâtiment jouxte la limite latérale: des éléments palissés en bois d'une hauteur maximale de 1.5 m pourront être autorisés dans le prolongement du mur séparatif de la construction sur chaque limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m.

Tout acquéreur devra prévoir un dispositif pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 12 - Stationnement

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 non compris), dont une non close et non couverte, par logement à usage d'habitation individuelle.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement. Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98 : une place de stationnement par logement (art. L123-1-13 CU). Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

ARTICLE 13 - Espaces libres - Plantations

Les espaces verts seront réalisés conformément au plan de plantations par le lotisseur (plantation en renforcement de la haie classée au long de la parcelle AH 02). Le reste de plantations des parties privatives restera à charge des acquéreurs.

La conservation et la gestion ultérieure de la haie à l'ouest, le long de la parcelle AH 02, y compris dans les fonds des lots privatifs, sera à la charge de l'ASL. Ce point sera repris dans les statuts de l'ASL.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface du lot.

A l'intérieur des lots, les espaces qui ne seront ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts paysagers : engazonnement et plantations libres.

Les plantations seront réalisées en tenant compte de la présence éventuelle des réseaux.

Chaque demande de permis de construire devra comporter un volet paysager, conformément à l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

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 :

| N°s de lots | Surfaces | Surface de plancher maximum autorisée | Emprise au sol maximale | Surface Espaces Verts minimum |
|--------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | 502 m ² env. | 250 m ² | 200,8 m ² | 200,8 m ² |
| 2 | 425 m ² env. | 210 m ² | 170 m ² | 170 m ² |
| 3 | 487 m ² env. | 240 m ² | 194,8 m ² | 194,8 m ² |
| 4 | 532 m ² env. | 260 m ² | 212,8 m ² | 212,8 m ² |
| 5 | 474 m ² env. | 230 m ² | 189,6 m ² | 189,6 m ² |
| Total | 2420 m² env. | 1190 m² | 968 m² | 968 m² |