

Commune de LAMBALLE - ARMOR

Lotissement communal « Le Colombier »

PA10

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MAITRISE D'OUVRAGE



Lamballe-Armor
en Penthievre

5 rue Simone Veil

BP90242

22402 Lamballe Cedex

02 96 50 13 50



8 quai Armez

2000 Saint-Brieuc

02 96 72 20 90

MAITRISE D'OEUVRE



Bureau d'études VRD et Paysages

1 rue des écoles / 22190 PLERIN

06 / 50 / 22 / 98 / 83

contact@nordsud-ingenierie.fr

D1918

Etabli le 26 mai 2021

CHAPITRE 1 – GENERALITES

OBJET DU PRESENT REGLEMENT :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement « ». Il vient compléter les règles du PLU en vigueur sur le territoire de Planguenoual (commune de Lamballe Armor), relatives aux secteurs UC et 1AUc, avec application de l'article R 151-21-03 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation de l'autorité administrative.

Ce règlement est opposable à quiconque possède ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

Les infractions à la réglementation relative au lotissement seront constatées et poursuivies.

DEFINITION DU PROJET :

Le présent lotissement prévoit la réalisation d'une opération comprenant :

- **3 lots destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitat et accessoirement d'exercice de profession libérale ou de service.**
- **Un lot est destiné à la construction d'un ensemble de 7 logements sociaux (lot 1)**

La réunion de lots est interdite.

La subdivision de lots est interdite.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol non visés à l'article 2 du présent règlement.

Article 2 – OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les **annexes et dépendances** liées aux constructions précitées, sous réserve d'une intégration satisfaisante, telles que ci-dessous définies au PLU en vigueur :
 - Annexe (extension) : construction accolée à la construction principale.
 - Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin...).

Les garages seront obligatoirement accolés ou intégrés au volume principal de la construction à usage d'habitation.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 – ACCES ET VOIRIES

Desserte du lotissement

La desserte des parcelles sera assurée à partir de la voie communale existante au nord, de la rue des sansonnets et de la rue des pinsons à l'ouest. Ces trois voiries seront prolongées de manière à assurer la desserte des lots.

Accès aux lots

Le positionnement des accès a été étudié de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle du quartier tout en favorisant une implantation optimale des constructions sur les parcelles.

Sur le **lot 1**, les accès aux 7 logements sociaux seront implantés sur la limite nord ou sud de la parcelle, en considérant les aménagements de voirie qui seront réalisés en façade sur rue (implantation de stationnements publics au niveau de la voie au nord).

Sur les **lots 2 à 4**, les accès correspondent aux aires privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur) indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition. Ces aires permettent d'assurer le stationnement de deux véhicules. Le positionnement de ces accès est imposé.

Article 4 –DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots. Les raccordements des constructions au réseau Eaux Usées seront impérativement réalisés en tenant compte de l'altimétrie et de la nature des branchements individuels.

Les regards en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Assainissement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction, ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

En vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle. Les surfaces drainantes ou perméables seront privilégiées pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle : graviers, pavés à joints engazonnés, pas japonais, gazon renforcé (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre...).

Le coefficient maximal d'imperméabilisation sur les parcelles est fixé à 0.40.

Cette disposition ne concerne pas le lot 1.

Il est demandé aux acquéreurs de tous les lots de gérer une partie de leurs eaux pluviales à la parcelle par infiltration, dans le respect de l'annexe 1 « Règlementation en matière d'assainissement des eaux pluviales ».

L'installation d'une cuve de récupération des eaux de toitures est recommandée (arrosage du jardin, etc.).

Réseaux divers :

Téléphone et électricité :

Les constructions seront raccordées aux branchements correspondants en attente sur les lots. Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés dans le cadre des travaux du lotissement.

Déchets ménagers :

Les lots 2 à 4 devront pouvoir aisément remiser leurs bacs individuels sur leur domaine privé.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les zones constructibles indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition.

Sur chaque parcelle, la zone constructible a été fixée de manière à permettre une implantation optimale des constructions sur le plan bioclimatique, en favorisant le meilleur ensoleillement des façades principales.

Implantation des constructions principales et annexes :

Lorsque les constructions sont autorisées à l'alignement sur rue ou espace publics, les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 1m par rapport à l'alignement.

Implantation des dépendances :

Les dépendances (ex : abri de jardin) seront implantées à l'arrière des constructions, en fonds de jardin. Elles devront être implantées en limite ou en recul minimal de 1m par rapport aux limites parcellaires.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

L'implantation des constructions devra respecter les zones constructibles indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition. Les zones constructibles et les différentes dispositions d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération.

Si les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles devront respecter un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des dépendances :

Les dépendances (ex : abri de jardin) seront implantées à l'arrière des constructions, préférentiellement en fonds de jardin, de manière à être peu perceptibles depuis la voie de desserte interne du lotissement.

Seules les dépendances à usage d'abri de jardin seront autorisées dans la zone de non constructibilité, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol maximale de 12m².

Les dépendances devront être implantées en limite ou en recul minimal de 1m par rapport aux limites parcellaires.

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur chaque lot est indiquée en annexe 2.

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles, calculée à partir du terrain naturel avant exhaussement ou affouillement, devra respecter les hauteurs maximales suivantes :

	Construction traditionnelle	Dépendance	Toiture monopente	Toiture courbe	Toiture Terrasse
Sablière	4m	3m	4.5m	5.5m	
Acrotère		3m			6m
Faîtage	9m	5.50m	6m	9m	

* : par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus).

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages à modifier, devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

Clôtures :

Clôtures sur rues et espaces publics :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, espaces de stationnements), les clôtures ne pourront émerger de plus de 1.30m par rapport au terrain naturel. Elles seront constituées soit par :

- un murs de pierres maçonnées ou de parpaings enduits
- un mur bahut de 1 m maximum enduit, pouvant être complété d'un dispositif à claire-voie de bonne qualité, éventuellement doublé d'une haie
- Une haie vive convenablement entretenue, n'excédant pas 1.50m, pouvant être doublée d'un grillage de bonne qualité d'une hauteur maximale de 1.30m.
- Un grillage ou dispositif à claire – voie de bonne qualité, n'excédant pas 1.30m.

Tout autre mode de clôture est interdit.

Clôtures sur espaces publics paysagers et cheminements doux :

Lorsqu'elles bordent les espaces paysagers et cheminements doux du domaine public, les clôtures ne pourront émerger de plus de 1.30m par rapport au terrain naturel. Elles seront constituées par un dispositif en clôture en bois de bonne qualité (de type clôture à lames ou piquets verticaux, à claire-voie, disjointes ou ganivelle), de finition naturelle, n'excédant pas 1.30m, pouvant être doublé d'une haie vive convenablement entretenue, n'excédant pas 1.50m. Ce dispositif de clôture sera implanté en limite parcellaire.

Tout autre mode de clôture est interdit.



Clôtures en limites séparatives :

Les éventuelles clôtures entre limites de fonds voisins (limites séparatives latérales et de fonds de jardin) ne pourront émerger de plus de 1.80m par rapport au terrain naturel. Elles seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue pouvant être doublée d'un grillage de bonne qualité
- Un grillage ou dispositif à claire – voie de bonne qualité

La pose de palissades et panneaux pleins de type claustras sera autorisée sur une longueur maximale de 6m le long de chaque limite séparative latérale, afin de garantir une intimité sur les espaces de terrasse par exemple. Tout autre mode de clôture est interdit (plaque béton, etc.).

Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée (en ardoises ou matériaux assimilés), ..., dont la teinte ou l'aspect ne serait pas adapté à l'architecture de la construction sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article 12 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement devra être suffisant à l'intérieur de chaque parcelle pour les besoins de ses occupants.

Lot 1 :

Une place de de stationnement par logement individuel devra être aménagée, pouvant être couverte, sous forme de garage et/ou carport.

Lots 2 à 4 :

Deux places de stationnement par logement individuel devront être aménagées, aux frais de l'acquéreur, sur la propriété et constitueront l'entrée du lot. Cette aire vouée au stationnement présentera une largeur de 6m et une profondeur de 5m.

Dans le cadre de l'exercice d'une profession libérale ou de services en complément de l'habitat, il devra être prévu une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affecté à cet usage.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Article 14 – SURFACES PLANCHER

La superficie de plancher attribuée à chaque lot est indiquée en annexe 2.

ANNEXE 1 :

REGLEMENTATION

EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Il est demandé aux acquéreurs de tous les lots de gérer une partie de leurs eaux pluviales à la parcelle par infiltration.

L'ouvrage mis en œuvre sera enterré et pourra, par exemple, être localisé sous l'enclave privative dans la structure des stationnements ou sous les espaces verts.

Règles de conception à respecter :

- L'ouvrage sera de type massif d'infiltration.
- Les dimensions du massif sont imposées et permettent le stockage d'1 m³ d'eau pluviale soit :
 - Surface de 5 m² (2 m de longueur x 2,5 m de largeur).
 - Epaisseur du massif de 0,6 m. La profondeur du fond du massif sera limitée à 1 m du terrain.
- L'ouvrage sera composé de grave poreuse à 33 % de vide minimum.
- L'ouvrage disposera obligatoirement d'un trop-plein permettant l'évacuation des eaux excédentaires vers la boîte de branchement disponible sur chaque lot.
- L'ouvrage disposera d'un regard de visite.
- L'ouvrage sera entouré de géotextile,
- Une marge de recul de l'ouvrage de 0,5 m est imposée par rapport aux parcelles voisines et aux espaces publics.
- Nous conseillons la mise en place d'une géomembrane, uniquement sur la paroi verticale située à moins d'1 m de l'habitation afin de limiter le risque de migration de l'eau vers le bâtiment
- Le fond de l'ouvrage devra être réalisé avec un fond rigoureusement plat.

NB : Sur le lot 1 destiné à la construction de 7 logements, il sera prévu un ou plusieurs ouvrages, d'une capacité de stockage totale de 7m³.

Vue en coupe

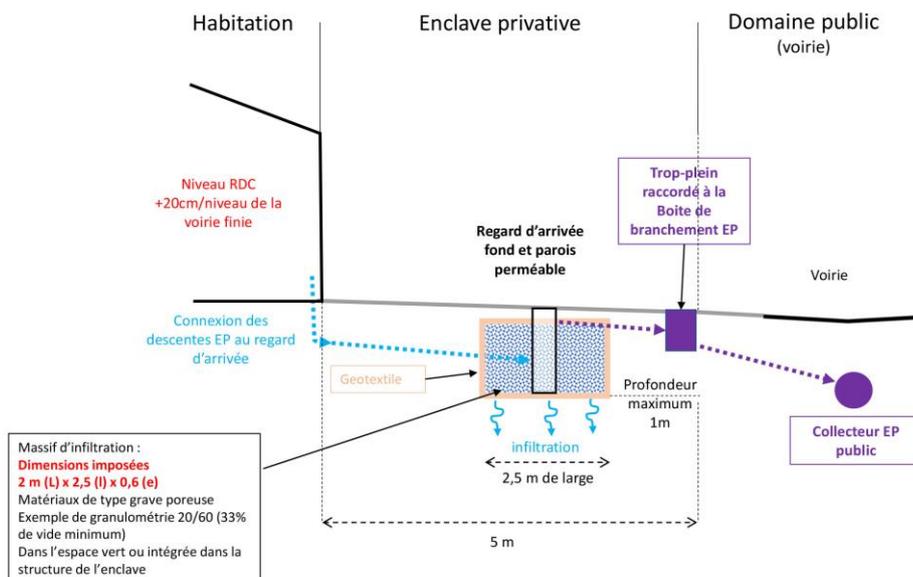


Schéma de principe

Nous attirons l'attention des futurs acquéreurs sur la nécessité d'intégrer ce principe de gestion dans l'étude de leur projet d'habitation. Le dispositif d'infiltration devra apparaître et être inscrit au permis de construire. Chaque permis de construire devra clairement représenter sur un plan de masse :

- La localisation et les caractéristiques du massif d'infiltration,
- La position et le raccordement des descentes de gouttière au massif d'infiltration,
- Le raccordement du trop-plein du massif à la boîte de branchement,
- Les marges de recul imposées.

ANNEXE 2 :

**TABLEAU DE REPARTITION
DES SURFACES PLANCHER ET EMPRISES AU SOL MAXIMALES**

LOT	SURFACE (M2)	SURFACE PLANCHER maximale (m2)	EMPRISE AU SOL maximale (m2)
1	1552	1050	780
2	591	250	200
3	587	250	200
4	687	250	200

NB :

Les surfaces des lots indiquées sont indicatives.

Elles ne seront définitives qu'après bornage des lots.