

# PA10

<b>COMMUNE DE LANTIC</b> Section D Avenue des Terre-Neuvas	61504L
<b>Lotissement</b> « Le Domaine des Terre-Neuvas »	Dressé le : 01 mars 2012
<b>Maître d'ouvrage :</b>  Aménageur Foncier & Lotisseur Opérateur immobilier sur les marchés du logement à St-Brieuc	Modifié le :
<b>REGLEMENT de LOTISSEMENT</b>	



**D2L BETALI**

SELARL de Géomètres-Experts Fonciers - Ingénieurs E.S.G.T. - E.N.S.A.I.S

20, rue de Gouédic - B.P. 322 - 22003 SAINT-BRIEUC cedex 1

Tel : 02.96.33.49.52 Fax : 02.96.61.66.20

E-mail : stbrieuc@d2l.fr

## CHAPITRE 1 - GENERALITES

### DEFINITION DU PROJET :

#### Désignation cadastrale :

Le présent lotissement s'inscrit sur des parcelles cadastrées Commune de Lentic, section D n°2177, 2178 et 2179

#### Programme d'habitat :

L'opération prévoit la réalisation en plusieurs tranches d'un ensemble de 31 lots répartis comme il suit :

- 30 lots destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitat
- 1 lot composant un secteur de densité urbaine plus importante, destinés à accueillir un ensemble de 4 logements aidés (lot 13)

### OBJET DU PRESENT REGLEMENT :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement, en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le secteur (secteur AUr). En cas de divergence entre le présent règlement et le PLU, les règles du PLU seront appliquées.

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1965 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.

#### Rappels :

1. Les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration.

## CHAPITRE 2 -- REGLEMENT

### Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE 2 -- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées les constructions suivantes :

#### **A - Sur l'emprise privative :**

##### ➤ **Les constructions à usage d'habitation**

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation individuelle ou constructions à usage mixte destinées à l'habitation et à un usage professionnel de type profession libérale ou de services.

L'exercice d'une activité professionnelle pourra en effet être autorisée sous réserve de considérer les contraintes de fonctionnement liées à l'activité, et de répondre notamment aux exigences du présent règlement en terme de stationnement (article 12 : Stationnement des véhicules).

##### ➤ **Les annexes aux constructions précitées**

*Définition d'une annexe:*

Toute construction non accolée au volume principal d'habitation, liée à la fonction d'habitat, sera considérée comme une annexe. Il sera autorisé par parcelle deux annexes :

##### ▪ Une annexe à usage de garage :

La construction d'une annexe à usage de garage sera autorisée sous réserve que son implantation et son aménagement respecte les dispositions du présent règlement.

##### ▪ Une annexe à usage d'abri de jardin :

La construction d'une annexe à usage d'abri de jardin sera autorisée sous réserve qu'elle respecte les dispositions du présent règlement.

Nb : Pour le lot voué à l'aménagement de logements aidés, il sera autorisé la construction d'une annexe à usage de garage et d'une annexe à usage d'abri de jardin par logement.

## **B - Sur l'emprise publique:**

Toutes les aménagements extérieurs et ouvrages nécessaires au fonctionnement du quartier, en particulier voiries, espaces de stationnement, promenades, postes EDF, installations et travaux divers.

## **ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES**

### **A - Desserte**

La desserte du lotissement sera assurée à partir de l'avenue des Terre-Neuves (RD4).

### **B- Accès aux lots**

Les accès aux lots sont libres ou imposés, conformément aux indications portées sur le plan de composition.

Ils devront impérativement être positionnés compte-tenu de l'emplacement de l'ensemble des équipements techniques implantés sur l'emprise publique ou privée (candélabres, panneaux de signalisation, coffrets, branchements divers, etc.).

## **Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Généralités :**

Les raccordements de tous les réseaux se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux coffrets de branchement installés sur chaque lot et ce, conformément au programme des travaux et plans de réseaux, en tenant compte de l'altimétrie et de la nature des branchements.

### **1 – Alimentation en eau :**

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

### **2 – Assainissement Eaux usées :**

Il sera créé un réseau "eaux usées" et un réseau "eaux pluviales" permettant de raccorder tous les lots au réseau communal existant.

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

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.

### **3 – Assainissement Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les raccordements des constructions aux réseaux EP seront impérativement réalisés en tenant compte de l'altimétrie et de la nature des branchements individuels.

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.

Dans le cas où l'acquéreur envisage de créer un sous-sol ou une cave, il devra assurer le raccordement aux réseaux EU et EP, soit gravitairement, si le réseau le permet, soit par relevage.

### **4 - Réseaux divers :**

Téléphone et électricité : les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot. Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par le lotisseur. Les différents regards seront implantés en limite de chaque lot au niveau du terrain naturel existant lors de la réalisation des travaux. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique de ce regard que nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

## **Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le projet de découpage parcellaire, figurant au plan masse, précise les dispositions qui seront arrêtées lors de la vente des lots, sous réserve des modifications mineures et de détails n'entraînant pas une modification sensible dans le nombre des lots ou dans les modalités de leur construction.

Les surfaces des lots ne seront définitives qu'après bornage, les surfaces indiquées sont des surfaces « Projet » qui seront susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (plan de bornage). L'implantation des lots sera réalisée après obtention de l'arrêté.

**TABLERAU DE REPARTITION DES SURFACES ET SHON DES LOTS**

LOT	SURFACE (m <sup>2</sup> )	SHON (m <sup>2</sup> )	LOT	SURFACE (m <sup>2</sup> )	SHON (m <sup>2</sup> )
1	535	250	17	498	250
2	535	250	18	490	250
3	535	250	19	588	300
4	505	250	20	448	250
5	606	300	21	548	250
6	584	300	22	544	250
7	480	250	23	416	250
8	516	250	24	534	250
9	631	300	25	499	250
10	501	250	26	475	250
11	556	250	27	545	250
12	460	250	28	461	250
13	1035	1000	29	460	250
14	465	250	30	550	250
15	430	250	31	538	250
16	472	250			

**Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

➤ **implantation des constructions principales et annexes à usage de garage :**

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles (zone aedificandi) indiquées au plan de composition.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement sur rue et à l'alignement des espaces publics.

Si les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, elles devront respecter un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement.

## **Article 7 -- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre parcelles du lotissement :**

La construction en limite séparative est autorisée sous réserve du respect, dans une marge de recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative, d'une hauteur maximum n'excédant pas 7m0 entre le niveau supérieur du faitage et le niveau du sol naturel pris à son aplomb.

Si la construction ou partie de construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (hors débord de toit) au point de la limite séparative qui en est le plus proche ne peut être inférieure à 0.90m tout en restant dans le gabarit décrit ci-dessus.

L'implantation des annexes en limite séparative est autorisée. Si l'annexe ne joint pas la limite séparative, la distance au point de la limite séparative qui en est le plus proche ne peut être inférieure à 0.90m.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 3m.

### **> Implantation des constructions par rapport aux fonds de jardins constituant le périmètre du lotissement (limite nord des lots 13 à 18, limite nord-ouest des lots 6 à 13, limite ouest des lots 1, 5, 6, limite sud des lots 1 à 3):**

Si la construction (principale ou annexe) ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative de fond de jardin qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3m.

## **Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## **Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Constructions à usage d'habitation et annexes à usage de garage :**

La hauteur maximale totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclu) sera de 10m.

Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées qu'en respectant une hauteur maximale de 3.5m à l'acrotère.

Les annexes à usage de garage n'excéderont la hauteur de la construction principale.

La construction joignant la limite séparative ne pourra excéder une hauteur au faîtage de 7 m sur une marge de recul de 3 m comptée à partir de ladite limite séparative.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à la sablière.

### **Annexes à usage d'abri de jardin :**

Les annexes à usage d'abri de jardin ne devront pas excéder 3.50m de hauteur.

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

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

### **En conséquence :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

### **Les toitures :**

- Les toitures des bâtiments principaux seront obligatoirement réalisées en ardoises, ou matériaux en ayant l'aspect. Les tuiles sont interdites. Pour toute construction, les couvertures en tôle

ondulée galvanisée brillante sont interdites. Le bac acier est interdit sur les toits à double pente, à l'exception des bâtiments publics.

- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°.

- La pente de toiture des vérandas et des annexes pourra être inférieure à 40°.

- Les constructions principales à toitures-terrasses peuvent être admises à titre exceptionnel à condition que :

- \* la configuration des lieux et la déclivité des terrains, d'une part
- \* leur conception architecturale et le traitement paysager de leurs abords, d'autre part permettent leur intégration à l'environnement.

- Les toitures arrondies sont interdites.

Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle sont interdits.

Les annexes accolées ou non à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

#### ➤ Clôtures :

##### En façade des voies de desserte et des emprises publiques:

De manière à garantir une cohérence paysagère à l'échelle de l'opération, les clôtures en façade des voies de desserte et de l'ensemble des emprises publiques (chemins piétons, espaces verts) seront intégralement constituées de haies champêtres.

Plantées à la charge des acquéreurs, ces haies associeront plusieurs essences de caractère champêtre et n'excéderont pas 1.5m à maturité (par entretien). Elles seront réalisées dans le respect de l'annexe « Recommandations paysagères ».

Ces haies seront éventuellement doublées d'un grillage rigide sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1.20m, implanté en retrait de 1m minimum à l'intérieur des parcelles.

Tout autre mode de clôture est interdit.

Sur les autres limites parcellaires (fonds de lots, limites séparatives):

Les éventuelles clôtures seront constituées soit par :

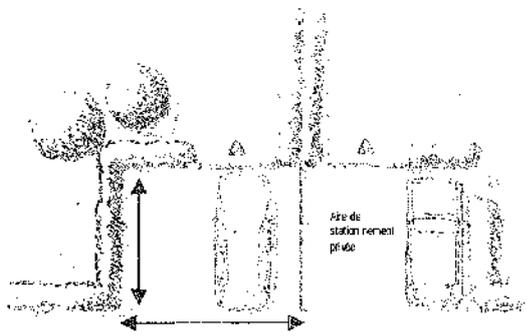
- Un grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1.50m, pouvant être doublé d'une haie de caractère champêtre, n'excédant pas 1.80m à maturité.
- Une haie de caractère champêtre, n'excédant pas 1.80m à maturité, pouvant être doublé d'un grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1.50m

Tout autre mode de clôture est interdit.

**Article 12 – STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement devra être suffisant à l'intérieur de chaque lot pour les besoins de ses occupants. Deux places de stationnement par logement devront être aménagées aux frais de l'acquéreur, sur la propriété et constitueront l'entrée du lot.

La surface de ces deux places de stationnement sera au minimum de 30m<sup>2</sup>, dans un rectangle de 6 m x 5 m à ciel ouvert, constituant la zone d'accès au lot.



Dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle, il devra être prévu des emplacements de stationnement répondant aux besoins générés par l'activité.

Logements aidés (lot 13) :

Pour les logements aidés, il devra être réalisé une place de stationnement par logement.

**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.

Les haies plantées devront être convenablement entretenues et renouvelées si nécessaire.

La haie champêtre préservée sur l'emprise publique en lisière Est du lotissement sera maintenue et entretenue.

**Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Le COS fixé à 0.38 sur l'ensemble de l'opération.

La SHON attribuée à chaque lot est présentée dans l'article 5 (SHON totale de 8700m<sup>2</sup>).



## ANNEXE :

### Recommandations Paysagères

Palette végétale pour composition des haies arbustives en façade de voie et d'espaces publics :

Nom en latin	Nom usuel en français
Cornus alba	Cornouiller
Deutzia sp.	Deutzias
Forsythia sp.	Forsythias
Hydrangea sp.	Hydrangéas
Lavatera Roses	Lavandière
Syringa-microphylla	Lilas à petites feuilles
Viburnum opulus Compactum	Viorne

Arbustes de grande taille (plus de 1,50m) pouvant être utilisés ponctuellement

Nom en latin	Nom usuel en français
Amelanchier canadensis	Amélianchiers
Carpinus betulus	Charme commun
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier commun
Euconymus alatus	Fusian ailé
Euconymus europaeus	Fusian d'Europe
Fagus sylvatica	Hêtre
Ligustrum ovalifolium	Troène
Omanthus heterophyllus	Osmanthus
Philadelphus sp.	Seringets
Sambucus nigra	Surcou noir
Syringa microphylla	Lilas à petites feuilles
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier
Illex aquifolium	Houx vert
Spartium junceum	Genêt d'Espagne

