

Pièce 4

Règlement du lotissement

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
Commune de PLEUGUENEUC

LOTISSEMENT « La Champagne du Moulin à Vent II »
La Champagne du Moulin à Vent – 35720 PLEUGUENEUC
Maître d'ouvrage : la Commune

Arrêté municipal autorisant le lotissement	05/02/2007
Arrêté modificatif n°1	15/11/2007
Arrêté modificatif n°2	04/04/2008
Arrêté modificatif n°4	23/01/2009



Prigent&Associés

Urbanisme – Géomètre-Expert – Foncier
106A rue Eugène Pottier – 35000 RENNES
Tél : 02 99 79 28 19 - Fax : 02 99 78 37 17

Date	29/07/2014
N° Dossier	2014.174
N° Geoprod	140691

Commune de PLEUGUENEUC

La Champagne du Moulin à Vent II

Règlement du Lotissement

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I CHAMP D 'APPLICATION

Le présent règlement complète le cahier des charges établi pour ledit lotissement.

Il fixe dans les limites définies par les articles R 315-1 et suivants, du code de l'urbanisme les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le présent lotissement.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre, un ou plusieurs lots du lotissement. Il est opposable notamment à l'aménageur tant que celui-ci conserve un lot en vente ou s'il se réserve la jouissance d'un ou de plusieurs lots.

Les prescriptions du présent règlement doivent être rappelées « in extenso » dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement, notamment dans les actes de mutation ou de location.

II ARTICLES

1 - PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement projeté est situé au sud ouest de la Commune de Pleugueneuc, à l'ouest de la rue de Rennes et à l'est de la rue du Linon.

Les références cadastrales des parcelles concernées par l'opération sont les n° 33 et 34, section Y11, n°319, 320, 344, 345, 346 section ZP.

L'opération envisagée prévoit la création de 46 lots dont 3 sont réservés à la construction d'opérations groupées à destination de locatif social. Ces derniers recevront chacun 2 constructions.

2 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL AUTORISE

Les lots auront comme seule affectation, celle prévue ci-dessous.

2.1.1. Ils ne pourront être utilisés :

- à des fins agricoles, industrielles,
- à des fins commerciales,
- à l'affouillement des sols en vue de l'extraction des minerais ou des matériaux,

- au camping ou au stationnement des nomades,
- comme entrepôt, lieu de dépôt, temporaire ou permanent,
- décharge.

2.1.2. Constructions autorisées :

Seront autorisées toutes les constructions individuelles ou groupées (lots 62, 43 et 27) destinées principalement à l'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale, ne créant pas une gêne pour le voisinage sous réserve que l'activité puisse s'intégrer dans le volume normal de la construction et de prévoir le stationnement nécessaire en dehors des voies publiques.

Il ne sera possible d'édifier qu'un logement par lot, mais sous conditions, seront autorisées les annexes, même dissociées des constructions à usage d'habitation. Cependant, les lots réservés à la construction d'opérations groupées à destination de locatif social pourront comporter deux logements.

Les établissements industriels classés en 1ère et 2ème classe sont interdits, ainsi que les établissements de 3ème classe qui figurent sur la liste annexée à l'arrêté ministériel du 20 Juillet 1949.

Aucun commerce ou local industriel, aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être autorisé.

3 - DESSERTE PAR LES VOIES

La desserte du lotissement sera assurée à partir des voies existantes par les voies créées dans le cadre du lotissement.

Les voies auront les caractéristiques portées au plan d'aménagement et de composition et les structures définies au programme des travaux.

Tout lot ne peut avoir plus d'un accès automobile à l'exception des lots 27, 43 et 62 qui recevront deux accès automobile répondant aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées.

Les accès privatifs de 5X5 m sont des stationnements extérieurs imposés et ouverts suivant les dispositions du plan d'aménagement et de composition. Ils seront réalisés par l'aménageur Concernant les lots 27, 43 et 62, l'accès privatif sera constitué d'une place de stationnement adaptée (3,30 m x 5 m) et d'un chemin extérieur de 1,20 m à 1,70 m de large.

4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs devront raccorder leur construction obligatoirement aux branchements réalisés dans le cadre du lotissement et en attente sur leur lot.

Les travaux seront conformes au programme des travaux annexé au dossier.

4.1. ASSAINISSEMENT

L'assainissement est de type séparatif.

Toutes les eaux ou matières usées seront évacuées par des canalisations souterraines raccordées au collecteur par l'intermédiaire des boîtes de branchement implantées à l'intérieur des lots.

Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées (en souterrain) par le réseau construit à cet effet et par l'intermédiaire des boîtes de branchement implantées à l'intérieur des lots. En aucun cas ne sera toléré l'adjonction de bidons ou autre réceptacle visibles, en sortie de gouttière.

Cependant, la possibilité de s'équiper de citernes enterrées peut être envisagée dans la mesure où le trop plein d'eaux pluviales pourra être raccordé au réseau principal. L'acquéreur sera responsable de la bonne gestion des eaux pluviales.

Dans le cas où une citerne est prévue, elle sera réalisée sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer notamment de la nature du terrain et prendre toutes les précautions en ce qui concerne en particulier les risques d'infiltration d'eau (drainage périphérique,...), la présence d'une inconsistance du sol, d'une résurgence d'eau ou une présence rocheuse, les contraintes d'accès véhicules, etc, sans déroger aux autres règles du présent règlement. Aucune réclamation ne pourra être portée auprès du lotisseur et de la Commune.

Les acquéreurs de lots devront s'informer ou faire vérifier les cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de leur lot. Chaque acquéreur s'assurera que tout aménagement réalisé sur son terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Ces cotes conditionnant le niveau du rez-de-chaussée de leur construction, ils pourront trouver ces renseignements sur le plan de vente individuel de lot que leur fournira la SADIV à la signature du compromis de vente.

4.2. EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable de tous les lots sera assurée par un réseau intérieur exécuté selon les directives du Syndicat des eaux de Tinténiac Bécherel.

Un citerneau destiné à recevoir le compteur sera implanté à l'intérieur du lot par l'aménageur suivant les caractéristiques définies à l'article 4-2 du programme des travaux.

Ce citerneau sera implanté au niveau du terrain naturel existant lors de la réalisation des travaux. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique du citerneau qui nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

4.3. ELECTRICITE

Le réseau de desserte en énergie électrique sera construit en souterrain par l'aménageur. Chaque lot sera équipé d'un coffret S 22 mis en place en limite de chaque lot par l'aménageur.

4.4. TELEPHONE

Le réseau de desserte téléphonique sera construit en souterrain.

Un coffret sera implanté à l'intérieur de chaque lot par l'aménageur. Ce citerneau sera implanté au niveau du terrain naturel existant lors de la réalisation des travaux. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique du citerneau qui nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

« Même s'ils n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau en P.V.C. de 42/45 reliant le coffret à l'intérieur de leur construction. Cette disposition évitera, par la suite, des percements et des dégradations ».

4.5. GAZ

Le gaz sera installé fin 2006 sur l'ensemble de la commune.

L'acquéreur pourra raccorder sa construction au coffret S 2300 mis en place par l'aménageur à l'intérieur du lot.

5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Toute division de lot est interdite.

La réunion de deux lots est autorisée.

Le lotissement comportera 46 lots dont les formes et les surfaces sont celles figurant au plan d'aménagement et de composition. Les superficies indiquées sont approximatives et sont susceptibles d'être réajustées au bornage des lots.

6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible, en respectant les dispositions du plan d'aménagement et de composition.

Les habitations principales devront être réalisées à l'intérieur des zones délimitées dans chaque lot conformément au plan d'aménagement et de composition, imposant un sens de façage principal de la construction. Pour les lots 21, 25, 42, 45, 46, 47 et 53, ce sens pourra être choisi entre les deux sens proposés.

6.1. PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES

Lorsque les zones autorisent la construction en limite séparative et que la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1.90 m**.

Si l'acquéreur procède à l'acquisition de deux lots contigus pour les regrouper et en faire un seul terrain, les prescriptions imposées concernant les clôtures séparatives, les limites d'implantations, les accès privés non clos et les surfaces constructibles, s'appliquent sur les limites du nouveau terrain, étant entendu que celui-ci devient un seul et même lot.

6.2. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou limites d'emprise publique, ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celles-ci.

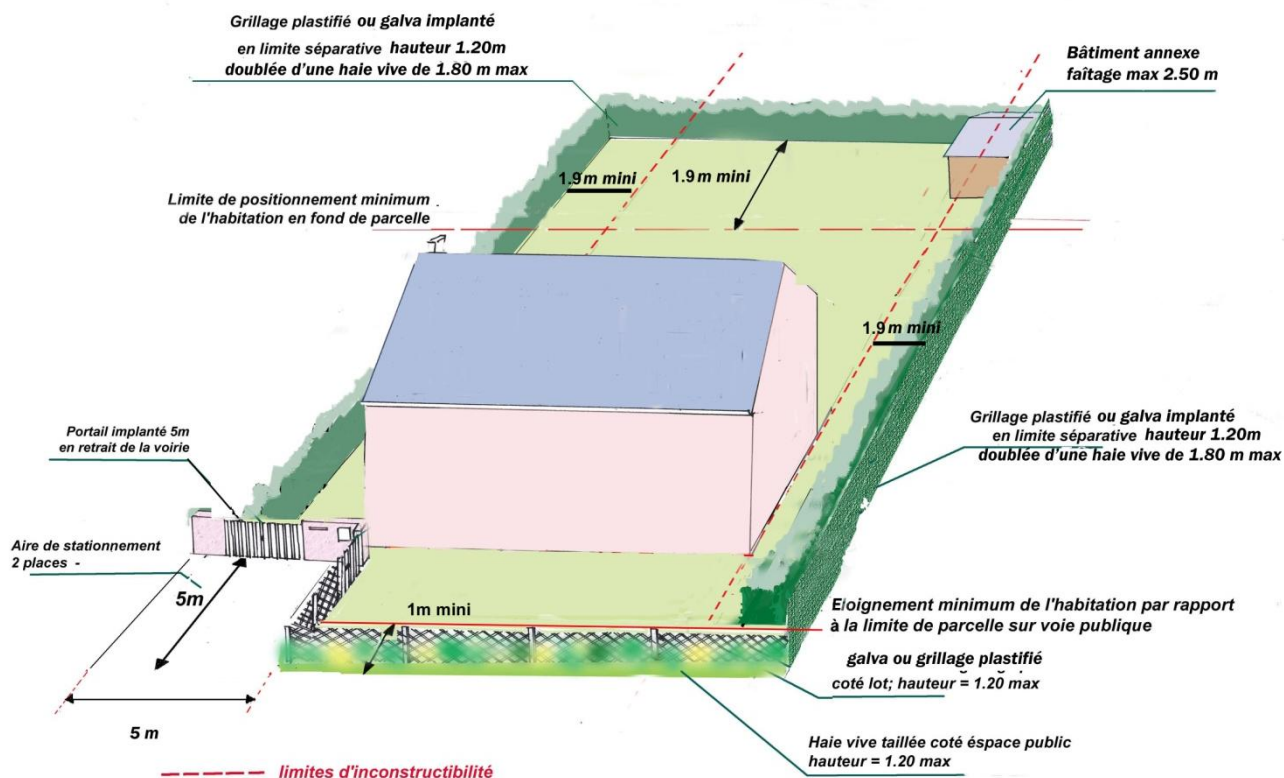
6.3. PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article 7.1 s'appliquent.

6.4. BATIMENTS ANNEXES

Ils seront implantés en fond de parcelle et en limite latérale. Les eaux pluviales devront être rejetées obligatoirement sur la parcelle.

Schéma récapitulatif des règles d'implantation



7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 6 m.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme ou s'il s'agit d'un bâtiment annexe, ce minimum pourra être réduit à 4 m.

8 - EMPRISE DU SOL

Les bâtiments annexes ne dépasseront 15 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions, habitations et annexes représentera au maximum 40% de la superficie du lot.

9 - VOLUMETRIE

9.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront limitées à R+1+C.

Le plancher du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 30 cm au-dessus du sol naturel pris au point moyen de la parcelle, figurant au plan d'aménagement et de composition. Cela devra être mentionné au permis de construire. La différence de niveau en excavation ne peut

être supérieure à 0.70m, mesurée entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

La hauteur à l'égout des toits par rapport au terrain naturel pris au point le plus défavorable dans l'emprise de la construction, ne devra pas excéder 6 m mais avoir un dératèlement de 0.60 m minimum.

Les hauteurs des bâtiments annexes seront comprises entre 2 m et 2,50 m à l'égout du toit et de 3.50 m de hauteur totale maximum.

9.2. VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Il sera recherché une simplicité de volume. Les volumes principaux devront être perpendiculaires ou parallèles entre eux.

A l'exception des pignons implantés en limite séparative, les pignons aveugles de plus de 7 mètres ne sont pas autorisés.

Les pentes des toitures y compris celles des vérandas seront comprises entre 35 et 45°. Les faîtages de l'habitation seront exécutés soit par des faîtières terre cuite, soit à linolets ou en zinc.

Les pentes de toiture des bâtiments annexes seront de 35° au maximum.

Les châssis de toiture encastrés seront à proportion verticale. La superposition de châssis de toiture est interdite tout comme les châssis de toiture en retour sur façade.

En cas de constructions jumelées, les hauteurs et les volumes seront particulièrement étudiés. Le dernier acquéreur à présenter une demande de permis de construire sera obligé de se conformer à la hauteur de toiture du premier acquéreur et d'utiliser les mêmes matériaux pour la construction et les clôtures entre son alignement constructible et la voie.

Les garages devront s'inscrire dans le volume général de la construction. Leur toiture devra avoir deux pentes égales et symétriques comprise entre 35 ° et 45°.

Les bâtiments annexes auront une toiture à simple ou à double pente.

Les toitures terrasse sont autorisées mais elles ne devront pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction.

10 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES – HAIES

10.1. ASPECT EXTERIEUR – MATERIAUX ENDUITS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en prenant en compte le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions en bois naturel sont autorisées. Les boîtes aux lettres seront associées aux coffrets. Elles devront se situer à une hauteur comprise entre 0.80m et 1.20m et être de teinte foncée.

Sont interdits :

- La succession de décrochés en façade.
- Le placage de matériaux à but décoratif.

- Les constructions ne présentant pas une simplicité et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et surtout l'intégration à l'ensemble des constructions.
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques etc.
- Les enduits tyroliens
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
- Les murs pignons bardés d'ardoises
- Les souches de cheminées bordées d'ardoises
- Les clôtures en plaque béton, en PVC.

Sont autorisés :

- L'antériorité de construction d'un bâtiment voisin peut imposer au nouvel acquéreur un volume, des matériaux, un style...ceci dans le but d'obtenir une cohérence architecturale.
- Les percements dans les façades à proportion verticale (80cm*115cm, 100cm*135cm, 120cm*165cm ou respectant les proportions portes-fenêtres 140cm*215cm, 160cm*215cm) sauf les portes de garage et les portes fenêtrées s'intégrant dans une partie de façade en verre.
- Les lucarnes et gerbières seront à frontons droits sauf s'ils sont inspirés de modèles anciens existants dans ce secteur.
- Les gerbières sont autorisées en nombre limité, à savoir une par façade.
- Les lucarnes devront être en bois.
- Les menuiseries seront en bois ou en aluminium ou en PVC.
- Les portes d'entrée seront pleines et en bois peint, le PVC est interdit.
- Les portes de garage seront en aluminium peint, le PVC est interdit.
- Les menuiseries d'une même construction devront créer un ensemble unifié en termes de choix des matériaux et de couleur.
- Les coffrets des volets roulants devront être intégrés dans les linteaux.

10.2. COUVERTURES

Les toitures seront, obligatoirement, recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise (les modèles carrés sont proscrits). Les gouttières pourront être en zinc naturels, pré-patinées ou en cuivre ou en P.V.C..

Les matériaux suivants ne sont pas autorisés pour les toitures de quelque nature que ce soit : le polycarbonate blanc ou transparent.

La couverture en tôle ondulée est autorisée pour les annexes.

Les toitures pourront recevoir des capteurs solaires à la condition expresse que l'architecture de la maison soit traitée en conséquence.

Les souches de cheminées ou de ventilations seront au maximum au nombre de deux.

Elles seront en maçonnerie enduite recouvertes de matériaux de même nature que ceux des murs et avoir une dimension minimale de 0.60 m de large, de 1.20 m de profondeur et être dans l'axe du faîtage en privilégiant dans le prolongement des murs pignons.

10.3. ENDUITS – FACADES

Toutes les faces d'un volume construit sont visibles et font partie intégrante de l'environnement. C'est pourquoi, toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des autres façades, y compris des façades des voisins, si elles les jouxtent.

Les enduits extérieurs seront d'une tonalité discrète, tout en évitant les enduits trop clairs, et devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et évitant de dénoter dans le paysage.

Pour l'enduit des façades, la couleur autorisée doit être identique à celle citée ci-après : PRB de type Plaines de Luçon.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité.

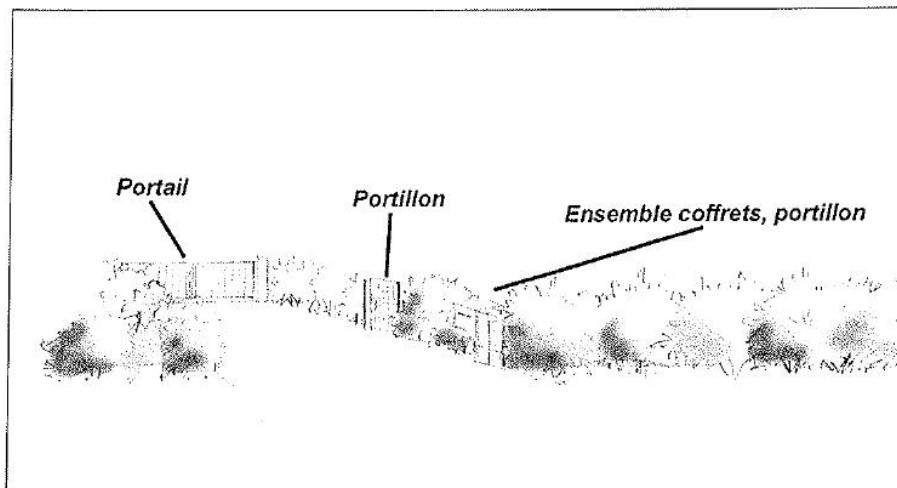
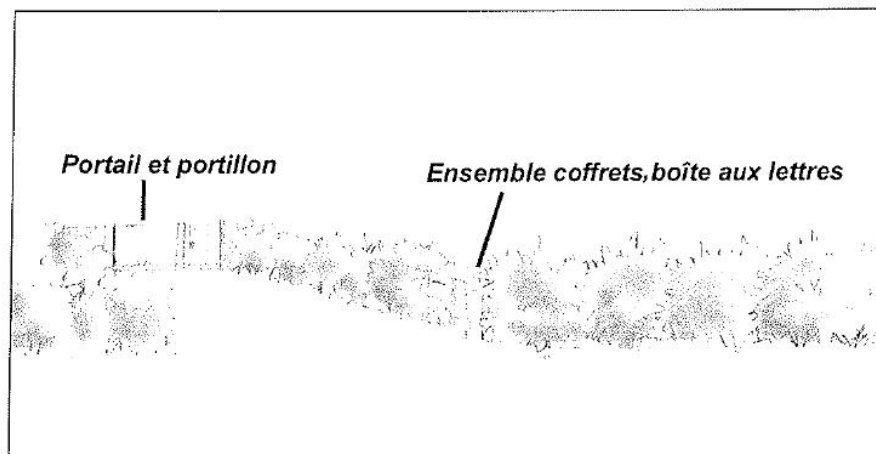
10.4. ENTREES. CLOTURES OU DELIMITATIONS DES LOTS

10.4.1. ENTREES DES LOTS

Les accès au lot sont imposés; si les entrées de lots sont matérialisées par un portail, ce dernier sera en recul de 5 mètres par rapport à la voie publique. Cet emplacement entre le portail et la voie publique sera réservé au stationnement privé du lot considéré. Il aura une largeur de 5 mètres maximum. Les entrées de lots seront réalisées par l'aménageur et devront être conservées en l'état.

Les portails, et portillons s'ils sont prévus seront en bois lasuré teinte naturelle ou peints, ou en métal pré laqué. Leur hauteur ne dépassera pas 1.20 m. Les vantaux ne pourront se développer côté voie publique.

Implantations de portail et portillons autorisées



10.4.2. CLOTURES OU DELIMITATIONS EN RIVE DES VOIES PUBLIQUES ouvertes à la circulation automobile.

Les matériaux utilisés pour édifier les clôtures en limite de voie publique, ne pourront être que les suivants :

- simple haie vive, hauteur maximale 1,20 mètre, obligatoirement plantée par l'aménageur sur l'espace public en bordure de lots. Cette haie sera entretenue par la commune.

Et éventuellement

- les clôtures seront constituées de poteaux en bois, plastique ou métal et d'un grillage plastifié de couleur verte ou galvanisé n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur et situé en limite de lot sur celui-ci et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur pourra éventuellement doubler le grillage d'une haie vive.

10.4.3. CLOTURES OU DELIMITATIONS en limite séparative de lots, en fonds de lots, en rive de sentier piéton.

Les clôtures seront constituées de poteaux en bois, plastique ou métal de 1,20 mètre de hauteur maximum et d'un grillage plastifié de couleur verte ou galvanisé éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur de 1.80m maximum, telle que décrite dans l'article 13.

10.4.4. LES CONSTRUCTIONS MITOYENNES

Il est autorisé, de part et d'autre de l'habitation, en limite séparative, en prolongement du pignon de la construction, la construction sur une longueur maximum de 2,50 mètres à partir de celui-ci, d'un mur plein en maçonnerie de même nature que ceux de la construction avec enduit identique sur les deux faces ou d'un treillage bois. Sa hauteur n'excédera pas 2 mètres. Lorsque la construction principale est en bois, il est interdit d'édifier un mur plein en maçonnerie.

11 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de tourisme, il est exigé :

- Deux places de stationnement sur le terrain de la construction à l'emplacement indiqué sur le plan d'aménagement et de composition pour tous les lots exceptés les lots 27, 43 et 62.
- Une seule place sur l'enclave privative non close pour les lots 27, 43 et 62.

Les emplacements seront réalisés à la charge de l'aménageur et hors clôture.

Dans les deux cas, le ou les garages ou aires de stationnements couvertes ne peuvent être inclus dans ce décompte. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement des véhicules lourds est interdit tant sur les lots que sur la voie publique (engins de P.T.C. supérieures à 3,5 tonnes).

12 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les surfaces non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre haute tige par 200 m² de terrain, le volet paysager du permis de construire devra clairement exprimer ce rapport.

Les reculs de construction par rapport à la voirie principale devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Sur le reste du lot, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront alors 30% au moins de la surface considérées.

Les haies de palmes (*Prunus laurocerasus*) et conifères (Ex ; thuyas) sont prescrites.

Le traitement des haies bocagères rustiques se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons. L'augmentation d'arbustes fleuris à feuilles caduques, renforce l'effet décoratif

13 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale (S.H.O.N.) autorisée sur l'ensemble des lots du lotissement est fixée à 14700 m². Dans cette limite, la SHON. maximale autorisée sur chaque lot sera fixée par l'aménageur et indiquée dans une attestation jointe à l'acte de vente. Cette attestation de S.H.O.N. maximale autorisée établie par l'aménageur sera jointe à toute demande de permis de construire.

14 - SANCTIONS - FORCE DU PRESENT REGLEMENT

En cas de non respect des règles posées ci-dessus et sans préjudice des sanctions administratives ou judiciaires découlant de la réglementation, il est stipulé dans l'intérêt des propriétaires lotis que tout intéressé pourra demander à l'autorité judiciaire la démolition des ouvrages sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande d'autorisation de lotir et sera approuvé dans l'arrêté à intervenir.

Il sera publié au bureau des Hypothèques de Saint Malo ainsi que les autres pièces du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Son respect sera assuré par :

- la Collectivité,
- tout Propriétaire qui peut en demander l'application.