

PA10

VILLE DE PLENEUF VAL ANDRE Section E Chemin des Dîmes	Dossier 62638L
Lotissement « Les Terrasses des Dîmes »	Dressé le : 27 mai 2013
Maitres d'ouvrage : Ville de Pléneuf Val André Monsieur DENIS Jacques	Modifié le : 18 juin 2013
REGLEMENT DE LOTISSEMENT	



D2L BETALI

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

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

☎ 02.96.33.49.52 Fax : 02.96.61.66.20

E-mail : stbrieuc@d2l.fr

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 - GENERALITES	3
OBJET DU PRESENT REGLEMENT :	3
AUTRES REGLEMENTATIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT :	3
DEFINITION DU PROJET- REGLES GENERALES	4
CHAPITRE 2 - REGLEMENT	5
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	5
Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES.....	5
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	6
Article 3 – ACCES ET VOIRIE	6
Article 4 – DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS	6
Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	8
Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	8
Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	9
Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	10
Article 9 – EMPRISE AU SOL.....	10
Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	10
Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	10
Article 12 –STATIONNEMENT DES VEHICULES	13
Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	13
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14
Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)	14

CHAPITRE 1 - GENERALITES

OBJET DU PRESENT REGLEMENT :

Le lotissement «**Les Terrasses des Dîmes**», objet du présent règlement, s'inscrit dans les parcelles cadastrées Commune de Pléneuf Val André, section E n° 74, 86, 87, 88, 89 et 90, couvrant une superficie totale de 34936m².

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans ce lotissement en complément du règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur (secteur AUr) de la Commune de Pléneuf Val André.

En l'application de l'article R123-10-1- du Code de l'Urbanisme, les articles 6, 7 et 8 du règlement du PLU applicable au terrain s'appliqueront uniquement au périmètre de l'opération.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles ci-après. Cette réglementation propre au futur quartier vise à privilégier une insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement communal.

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.

Le complément graphique du présent règlement est traduit par le plan de composition du lotissement.

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.

AUTRES REGLEMENTATIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT :

Outre les dispositions du présent règlement, les futurs acquéreurs devront se soumettre aux obligations prévues par la législation et le règlement en vigueur, en particulier celles résultant :

- Du code de l'urbanisme.
- Du Code civil (mitoyenneté, plantations, etc.)
- Du règlement sanitaire départemental.
- Du Régime des permissions de voirie.
- Des servitudes existantes ou à créer.

Rappels :

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

DEFINITION DU PROJET- REGLES GENERALES :

Développé dans le respect d'un objectif de 15 logements/ha, le plan du présent lotissement, dressé par D2L BETALI, prévoit la réalisation d'une opération de 44 lots répartis comme suit :

- **42 lots libres** destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitat et accessoirement d'exercice de profession libérale ou de service.
- **2 lots destinés à accueillir un ensemble de logements aidés (lots 24 et 38), dans le respect d'un objectif minimal de 20% de logements aidés sur l'opération :**
 - 5 logements sur le lot 38
 - 6 logements sur le lot 24

CHAPITRE 2 - REGLEMENT

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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 du présent règlement.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées les constructions suivantes :

A. Sur l'emprise privative:

1. Les constructions à usage d'habitation

Seules sont autorisées les constructions à usage d'**habitation**.

2. 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 :

- Une annexe à usage d'abri de jardin n'excédant pas 12m², sous réserve qu'elle respecte les dispositions du présent règlement.

Les constructions à usage de poulaillers, clapiers ou chenils sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

A. Desserte du lotissement

La desserte des parcelles sera assurée par un réseau de voiries internes composé de deux voies de desserte :

- une voie principale se raccordant au sud sur la rue de la Cour et au nord-est sur le chemin des Dîmes.
- une voie secondaire organisée en boucle assurera la desserte des parcelles s'insérant au cœur de l'opération.

B. Accès aux lots

Lots libres destinés à de l'habitat individuel :

Les accès aux lots sont **imposés**, conformément aux indications portées sur le plan masse.

Parcelles destinées aux logements aidés :

Pour les lots 24 et 38 voués à accueillir un ensemble de logements aidés, les accès sont positionnés à titre indicatif.

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 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

A. Eau potable :

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

B. Assainissement eaux usées:

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder tous les lots au réseau qui sera créé dans le lotissement.

Les eaux usées 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.

C. Assainissement eaux pluviales:

Il sera créé un réseau "eaux pluviales" permettant de récupérer les eaux superficielles de voirie et eaux de toitures.

Les projets d'aménagement devront veiller à proposer des solutions alternatives pour limiter le débit de ruissellement :

- Les aménagements sur le terrain veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser l'infiltration directe des eaux pluviales sur la parcelle.
- L'installation de réservoirs de stockage des eaux pluviales dont le trop plein serait raccordé au réseau d'eau pluvial est préconisée, de manière à limiter le débit des eaux de ruissellement dans le réseau communal.

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.

D. 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 dans le cadre des travaux du lotissement.

Toute modification altimétrique des branchements qui s'avérerait nécessaire suite à une éventuelle modification du terrain devra être supportée par les acquéreurs.

E. Intégration des coffrets techniques dans des murets :

Un muret sera aménagé sur chaque parcelle en façade de voie afin d'assurer l'intégration des coffrets EDF, boîtes aux lettres, interphones... Ce muret sera réalisé dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement (***se référer à l'article 11 et à l'annexe « Recommandations paysagères »***).

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.

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

- **Implantation des constructions par rapport aux voies de desserte internes et emprises publiques du lotissement (Par dérogation aux règles du PLU en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme) :**

Les constructions devront s'inscrire dans les zones constructibles délimitées sur le plan de composition.

Elles devront respecter un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies ouvertes aux circulations de véhicules.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des cheminements piétons et espaces verts, sous réserve du respect des règles de hauteur suivantes :

En limite nord ou nord-est des lots, le niveau inférieur de la sablière (ou sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse devra s'inscrire dans un gabarit fixé par une hauteur de 3.50m en limite de lot, prolongé par une oblique à 45°.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies existantes (Chemin des Dîmes, rue de la Cour) :**

Un recul minimal de 5m devra être respecté en bordure du Chemin des Dîmes.

- **Implantation des annexes :**

Les annexes légères de type abri de jardin ne pourront être implantées en façade sur rue. Elles seront implantées de manière à être les moins visibles de l'espace public, en fond de jardin ou sur les limites séparatives. Elles pourront être implantées dans les zones non constructibles définies en fond de jardin et sur les limites séparatives.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du lotissement (Par dérogation aux règles du PLU en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme) :**

Les constructions devront s'inscrire dans les zones constructibles délimitées sur le plan de composition.

La construction en limite séparative pourra être autorisée sous réserve du respect des règles de hauteur suivantes :

En limite nord ou nord-est des lots, le niveau inférieur de la sablière (ou sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse devra s'inscrire dans un gabarit fixé par une hauteur de 3.50m en limite séparative, prolongé par une oblique à 45°.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1.90m, tout en restant dans le gabarit ci-dessus.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives constituant le périmètre du lotissement (sur les lots 19 à 23, 43 et 44) :**

Les constructions devront s'inscrire dans les zones constructibles délimitées sur le plan de composition. Aucune construction ne sera autorisée sur l'emprise de la servitude de passage du Réseau Eaux usées.

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

L'implantation des annexes à usage d'abri de jardin dans les zones non constructibles définies en fond de jardin et sur les limites séparatives est autorisée.

Une insertion sur les limites séparatives de fond de lot (s'insérant alors dans le prolongement des clôtures) sera à privilégier.

Sur les lots 1 à 5 et 25, l'implantation d'annexes sur la bande de recul de 5m définie le long du Chemin des Dîmes est strictement interdite.

Sur les lots 19 à 23, 43 et 44, l'implantation d'annexes sur la servitude de passage du réseau Eau Usées est strictement interdite.

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

Sans objet.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

➤ **Constructions principales :**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **9m au faitage et 5m à la sablière.**

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur d'acrotère ne pourra excéder 6m.

Nb : Respect d'un gabarit de hauteur en limite Nord et Est des parcelles

En vue de limiter l'impact des ombres portées des volumes bâtis sur les parcelles voisines, les volumes de constructions devront respecter le gabarit de hauteur défini aux articles 6 et 7.

➤ **Constructions annexes à usage d'abri de jardin :**

La hauteur maximale est limitée à 2.80 mètres.

D'une manière générale, tous les acquéreurs des lots du lotissement devront faire leur affaire personnelle d'assurer le soutènement des terres en bordure des voies à créer, pour éviter tout débord sur voie.

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Aspect des constructions

Les constructions bâtiments 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 qualité recherchée vise aussi bien les volumes, la forme de la toiture, les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Tout motif décoratif de nature à porter atteinte à l'esthétique ou au caractère du lotissement est interdit. Peuvent également être prohibés les aménagements dont le style risquerait de rompre l'unité de l'ensemble du lotissement.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec l'environnement paysager et construit environnant.

Tout effet anachronique par rapport au contexte de l'environnement urbain sera évité (colonnes, frontons, etc.).

Les constructions devront dans la mesure du possible privilégier une conception, une implantation, des matériaux et une mise en œuvre compatibles avec le concept de développement durable et les objectifs de haute qualité environnementale.

Les expressions architecturales innovantes sont admises, dans le respect du contexte urbain.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduits, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux de construction (briques, agglomérés) ne peuvent être laissés apparents.

Les matériaux précaires sont interdits.

Selon le projet architectural, les toitures pourront être couvertes d'ardoise, de zinc, ou de bac-acier. Les couvertures en tuiles ou en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

➤ **Annexes :**

Les matériaux précaires sont interdits.

➤ **Dispositions diverses :**

Les **vérandas** seront intégrées en harmonie avec le volume et les couleurs de la construction principale.

Les **antennes** de toute nature devront être positionnées sur des parties de construction non orientée sur l'espace public, de façon à être les moins visibles possible.

Les **panneaux solaires** et autres dispositifs techniques (VMC, Pompes à chaleur...) devront être parfaitement intégrés à la toiture et au volume de construction.

Les **conduits de cheminées** seront traités dans la même teinte que les toitures et intégrés au volume de la construction.

Les dispositifs aérothermiques de types "Pompes à chaleur" devront être positionnés et mis en œuvre de manière à ne pas générer de nuisances sonores vers les propriétés riveraines.

Les **éoliennes** sont interdites.

Les **citernes** à gaz et citernes de récupération d'eau de pluie seront enterrées.

Les **coffrets techniques** sont intégrés dans des murets techniques maçonnés dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement.

Positionnés au niveau de chaque parcelle en façade de rue, à la jonction entre l'entrée de lot et la clôture sur rue, au niveau des entrées de lot, les murets intégreront boîtes aux lettres, coffrets EDF, interphones... Dans une recherche d'intégration des conteneurs individuels de collecte des déchets ménagers sur les parcelles, ces murets présenteront un retour permettant de dissimuler les conteneurs individuels. Ils présenteront une hauteur de 1.20 m, dans le respect des gabarits de hauteur définis en façade de rue.

➤ **Dossier Permis de Construire**

Chaque dossier de demande de permis de construire comprendra en complément des pièces exigibles :

- Le plan topographique d'origine du lot (plan NGF)
- Le plan des aménagements extérieurs « complet » : végétaux (essences et densité), clôtures, accès et nature de tous les revêtements, autres aménagements, etc...avec tous les niveaux des sols finis dans le même système de nivellement que l'ensemble du lotissement
- Un profil en travers du terrain dans l'axe de l'accès de la voie avec la construction faisant figurer le terrain naturel et le profil futur d'aménagement avec les niveaux finis dans le même système de nivellement que l'ensemble du lotissement
- Sur toutes les élévations des façades seront impérativement reportés : le profil du terrain naturel et toutes les cotations des hauteurs du projet
- Le profil du terrain avec les niveaux des sols finis dans le même système de nivellement que l'ensemble du lotissement

B. Clôtures

1. En façade sur la voirie et les espaces publics (espaces verts et cheminements piétons) et à l'intérieur des marges de recul sur voie (3m) :

Pour les lots 1 à 24, les éventuelles clôtures sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront composées :

- soit de haies vives ou de talus plantés, dont la hauteur des plantations n'excédera pas 1,50 m à maturité, composées dans le respect de l'annexe « Obligations paysagères ». Les plantations pourront être doublées d'un grillage rigide de couleur sombre, n'excédant pas 1,20 m par rapport au terrain naturel. Ce grillage sera positionné en retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement sur rue.
- Soit par un mur en pierre apparente ou en matériaux de maçonnerie enduit en harmonie avec les teintes de la construction, surmonté ou non d'une lisse, de palissade en bois, d'un grillage sombre, le tout n'excédant pas 1,20 m par rapport au terrain naturel.

Pour les lots 25 à 44, les éventuelles clôtures sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront composées :

- de haies vives ou de talus plantés, dont la hauteur des plantations n'excédera pas 1,50 m à maturité, composées dans le respect de l'annexe « Obligations paysagères ». Les plantations sont doublées d'un grillage rigide de couleur sombre, n'excédant pas 1,20 m par rapport au terrain naturel. Ce grillage est positionné en retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement sur rue.

Tout autre type de clôture est interdit.

2. En limites séparatives et en fonds de parcelle :

Les clôtures en limites séparatives, en dehors des marges de recul, et entre fonds voisins, ne pourront émerger de plus de 1,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Elles seront constituées :

- Soit par un mur en pierre apparente ou en matériaux de maçonnerie enduit en harmonie avec les teintes de la construction, surmonté ou non d'une lisse, de palissade en bois, grille ou grillage sombre, le tout n'excédant pas 1,80 m.
- Soit par un grillage rigide sombre n'excédant pas 1,80 m
- Soit par une haie vive n'excédant pas 1,80 m

Article 12 –STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

➤ Lots libres destinés à de l'habitat individuel :

Deux places de stationnement par logement devront être aménagées à ciel ouvert sur la propriété et constitueront l'entrée du lot.

Le positionnement de cet accès est imposé, tel que mentionné sur le plan de composition.

Ces aires sont aménagées avec un revêtement en enrobé.

➤ Lots 31 et 32 destinés aux logements aidés :

Il sera prévu 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.

Un minimum de 30% de la surface de chaque parcelle devra être traité en espace végétalisé (engazonnement et plantations).

Les marges de recul des constructions par rapport à la voie devront être traitées en jardin d'agrément à l'exception des emprises strictement nécessaires aux accès, aux stationnements.

Le propriétaire prendra toutes les précautions nécessaires pour préserver les plantations des attaques des insectes et maladies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

La surface de plancher totale définie pour l'ensemble des constructions du lotissement est de 13700m². La répartition par lot est indiquée dans le tableau de l'annexe 1.

ANNEXE 1 :

**TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES PARCELLAIRES
ET SURFACES DE PLANCHER**

LOT	SURFACE (m ²)	Surface de plancher (m ²)	LOT	SURFACE (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	600	300	24	1340	1000
2	530	300	25	500	300
3	530	300	26	470	250
4	530	300	27	470	250
5	520	300	28	490	250
6	550	300	29	500	300
7	500	300	30	500	300
8	500	300	31	510	300
9	460	250	32	550	300
10	510	300	33	450	250
11	530	300	34	450	250
12	560	300	35	420	250
13	500	300	36	420	250
14	480	250	37	420	250
15	490	250	38	1100	1000
16	480	250	39	420	250
17	520	300	40	420	250
18	550	300	41	420	250
19	490	250	42	420	250
20	510	300	43	575	300
21	510	300	44	460	250
22	510	300	TOTAL		13700
23	590	300			