

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR



VILLE DE PLESTIN LES GREVES



LES JARDINS DE CROAS an HAYE



REGLEMENT

Maître d'œuvre :

OXIA

6, rue Comtesse de Carbonnières

29200 BREST

Maître d'Ouvrage :

SOFIAL

1 rue Charles Fabry

72013 LE MANS

Les Jardins de Croas An Haye / Plestin les Greves
Règlement du lotissement

Le présent règlement édicte certaines règles qui permettront de conserver à l'opération projetée son but initial, à savoir :

- insertion dans le site, compatibilité fonctionnelle entre l'organisation interne et la structure environnante.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement

DISPOSITIONS GENERALES

DESIGNATION FONCIERE

Le présent règlement s'applique :

A la propriété cadastrée Section AB N° 84-150-151-152-155

Pour une superficie cadastrale de 12 085 m²

Située Ville de PLESTIN LES GREVES

au lieudit Croas an Haye – rue des Frères Le Gall.

CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Ville PLESTIN LES GREVES pour la zone 1NAC au POS.

Les modes d'occupation et d'utilisation du sol seront ceux du secteur UC du POS ;

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

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

Les actes de vente, de mutation ou de location des lots et construction faisant partie du lotissement, devront se référer au présent règlement.

Un exemplaire de ce règlement sera annexé à tout acte de vente, de mutation ou de location intéressant le lotissement.

DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement prend le nom « LES JARDINS DE CROAS an HAYE ».

Il comprend 13 lots. Les espaces du Lotissement indiqués sur le plan se décomposent de la manière suivante :

* Espaces Communs Généraux	2 051 m ²
* Terrain privatif	10 034 m ²
	—————
Soit une superficie totale de	12 085 m ²

NOTA : Ces superficies sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornages des lots.

MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION ADMISE

L'affectation des lots sera la suivante : habitation et à titre mixte habitation/profession libérale ou assimilée.

Il ne sera autorisé qu'une seule construction par lot.

L'édification d'une construction pour la création de deux logements individuels pourra être autorisée sous réserve de ne pas déroger aux autres articles du présent règlement.

ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITE

Application des dispositions prévues à l'article UC2.

EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

L'ensemble de la voirie existante est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées dans ces documents.

Les travaux s'effectueront en 1 tranches de deux phases (voir programme des travaux)

Phase 1 - Réalisation des réseaux et d'une chaussée provisoire pour permettre la construction des pavillons.

Phase 2 - Réalisation de la chaussée définitive, des espaces verts et de l'éclairage public.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les lots seront alimentés par les réseaux :

Les Jardins de Croas An Haye / Plestin les Greves
Règlement du lotissement

- d'eau potable
- d'énergie électrique
- réseau PTT

Eaux Usées

Les constructions seront implantées de manière à permettre l'écoulement des Eaux usées de façon gravitaire dans le réseau mis en place dans la voirie.

S'il est réalisé un sous-sol non raccordable, le propriétaire du lot devra faire installer à ses frais, un poste de relèvement des Eaux Usées pour les eaux du sous-sol.

Eaux Pluviales

Les Eaux Pluviales de voiries seront raccordées à l'ouvrage d'infiltration situé au Nord du lot 13.

Un trop plein sera raccordé au réseau existant rue des Frères Le Gall.

Les eaux pluviales des lots seront impérativement infiltrées sur place suivant un dispositif décrit en annexe du cahier des charges, sauf lots M1-M2-M3-10-11-12-13. Les travaux afférents au système d'infiltration devront être vérifiés par la commune avant remblaiement.

Eaux potable

Tous les lots seront desservis en eau jusqu'à un citerneau mis en place par le lotisseur.

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE 5 - FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

Le lotissement comprend 14 lots définis au plan d'implantation. Les droits à construire figurent en annexe.

Les Jardins de Croas An Haye / Plestin les Greves
Règlement du lotissement

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront s'implanter conformément aux principes définis sur le plan d'implantation.

Des abris de jardin pourront être construits en dehors de la zone d'implantation de la construction principale (voir article 10 du règlement)

ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application de l'Article UC.

Les constructions devront s'implanter dans les zones définies au plan d'implantation.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE : sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera au maximum de 30 % de la surface du lot.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATION AU SOL NATUREL

La hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage.

Le dépassement maximum hors sol fixé ci-après sera mesuré à partir de la cote du terrain naturel mesurée au milieu de l'emprise totale de la future construction.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain pied ne devra pas dépasser 0,50 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

Le niveau du terrain naturel en limite latérale des lots devra être maintenu pour éviter tout risque d'éboulement.

Les caves en sous-sol sont autorisées sur tous les lots, avec éventuellement accès par l'intérieur de la maison ou escalier sur jardin.

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Application de l'Article UC II du POS .

CONSTRUCTIONS ANNEXES – ABRI DE JARDIN

Toute construction d'annexes, qu'elle soit de type préfabriqué ou non devra faire l'objet d'une déclaration de travaux exemptée de permis de construire SHOB maximum 20 m².

L'autorisation de construire ces annexes peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, chenils sont interdits.

Hauteur : Hauteur maximale : 2,30 m à l'égout de toiture, 4,50 au faîtage.

Dans ce cas de construction mitoyenne, les hauteurs de faîtage seront les mêmes.

Localisation : il est préconisé d'implanter les annexes de jardin en fond de lot à l'opposé de la voirie par rapport à la construction.

Matériaux :

L'emploi de certains matériaux est interdit, notamment les tôles non laquées d'origine, les matériaux de récupération ou d'aspect précaire.

L'emploi du bois traité autoclave est préconisé.

Couleurs :

Les couleurs bois ou vertes sont préconisées pour assurer une bonne intégration de ces constructions dans le paysage des jardins.

CLOTURES

Les clôtures en bordure de voie

Application de l'Article UC.

Sur les autres limites

Application de l'Article UC.

Buttées artificielles

Application de l'Article UC 11-4

Cuves, stockage

Les cuves de stockages, coffrets techniques, stockage divers ne devront pas porter atteinte au voisinage.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dans chaque lot, devra être aménagé, un emplacement d'une largeur de 5 m 50 minimum (profondeur minimum 5 m) permettant le stationnement de 2 véhicules côte à côte.

Cet emplacement devra demeurer constamment ouvert sur le domaine public (pas de fermeture). Des préconisations sont faites en annexe du cahier des charges.

ARTICLE.13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Dans l'assiette du projet, il n'existe pas de plantation.

Application de l'Article UC 13.

ARTICLE 14- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Toute modification du présent règlement devra répondre aux conditions fixées par l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications mineures rendues nécessaires en raison d'impératif techniques ne feront pas l'objet d'arrêté modificatif. Elles sont autorisées par les acquéreurs au vu de l'article °3-2-2 du présent cahier des charges.

2.15. TABLEAU DES SURFACES (SHON AUTORISEE).

Les Jardins de Croas An Haye / Plestin les Greves
Règlement du lotissement

N° DE LOT	SURFACE AVANT BORNAGE ET ADAPATION DES LIMITES	SHON
LOT N° M1	635	200
LOT N° M2	659	200
LOT N° M3	662	200
LOT N° M4	662	200
LOT N° 4	736	270
LOT N° 5	688	270
LOT N° 6	865	270
LOT N° 7	799	270
LOT N° 8	886	270
LOT N° 9	624	270
LOT N° 10	679	270
LOT N° 11	676	270
LOT N° 12	680	270
LOT N° 13	782	270
TOTAL	10034	3510

NOTA : ces superficies sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage des lots.

Fait à BREST, le 1^{er} février 2006

Modifié le 21/07/2015