

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de la GUERCHE-DE-BRETAGNE

Route de Rannée



Lotissement « Opaline »

REGLEMENT

<i>Dressé le 14 Décembre 2021 par</i>	 <p>kaligeo Géomètres-Experts Urbanisme & VRD</p>	<i>Dossier n° 20880</i>
---------------------------------------	---	-------------------------

Parc Tertiaire Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson
Bâtiment I – 53810 CHANGÉ
Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86
e-mail : laual@kaligeo.fr

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PREAMBULE.....	3
PROPRIETE.....	3
REGLE D'URBANISME.....	3
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	4
ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU ADMISES SOUS CONDITIONS	4
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE	5
ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	5
ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	6
ARTICLE 1AUE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6
ARTICLE 1AUE 7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	7
ARTICLE 1AUE 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	8
ARTICLE 1AUE 9 –EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE 1AUE 10 –HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	9
ARTICLE 1AUE 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	9
ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT	11
ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES....	11
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	12
ARTICLE 1AUE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	12
ARTICLE 1AUE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	12
ARTICLE 17 - NOTAIRE.....	12

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « Opaline », projetée par la Société SOFIAL sur un terrain qui se situe au Sud du bourg.

PROPRIETE

Les parcelles cadastrées section AX n°7 et 8 sont en cours d'acquisition par SOFIAL.

REGLE D'URBANISME

Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du PLU de la GUERCHE-DE-BRETAGNE, en vigueur à la date d'approbation de la présente opération.

A la date du dépôt du présent dossier de demande de permis d'aménager, le terrain concerné par l'opération est classé en 1AUE, Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat et urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble.

Certains articles du PLU sont complétés par le présent règlement (ces compléments apparaissent en ***gras italique*** dans le texte).

Le présent règlement est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais aussi à leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

En vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement cessera de produire ses effets dix ans après son approbation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 1)

L'implantation de bâtiments annexes à l'habitation, abritant plusieurs animaux (de type poulailler, chenil, clapier, ...) est rigoureusement interdite.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU ADMISES SOUS CONDITIONS

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 2)

Le présent lotissement comportera 15 lots numérotés de 1 à 15 inclus et 1 îlot destiné à la réalisation de 6 logements **aidés**.

Un permis valant division pourra être déposé sur l'îlot.

Les lots et l'îlot sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Les professions libérales sont autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 3) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, mobilier urbain, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article « 1AUE 12 – STATIONNEMENT ».

Les accès véhicules aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots, voir sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a), à l'exception de l'îlot où celui-ci est préconisé et interdit à certains endroits.

Le positionnement des accès a été défini en fonction de l'orientation du terrain et des conditions de manœuvre des véhicules en entrée / sortie au lot, tout en favorisant des accès accolés.

Chaque lot aura un unique accès automobile qui correspondra également à l'aire de stationnement non close sur rue telle que définie à l'article « 1AUE 12 – STATIONNEMENT » du présent règlement.

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 4) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

Alimentation en eau potable

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 4) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

Assainissement

a) Eaux usées :

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 4) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

b) Eaux pluviales

Un puisard sera imposé avec un vide de 2m³ minimum pour chaque lot et de 4m³ minimum pour l'îlot, afin d'assurer la gestion à la parcelle des eaux pluviales de toiture.

A ce titre, une cote de seuil minimale de la construction principale est imposée sur les lots et sur l'îlot pour assurer un raccordement gravitaire des Eaux Pluviales de toiture vers le puisard avec obligation de rejet de la surverse en aérien sur la voirie commune (se reporter à la pièce PA8a).

Les eaux pluviales de drainage périphérique des constructions seront dirigées vers le réseau d'eaux pluviales créé, à cet effet, sous la chaussée (se reporter à la pièce PA8a).

C)-Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 5)

ARTICLE 1AUE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 6) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Définitions

☞ **Les constructions principales sont définies dans le présent règlement comme étant composées du volume principal (hors terrasses) et du/des volume(s) secondaire(s) éventuel(s) accolés (garages, préaux,..).**

Garages, préaux accolés ou intégrés

Les garages ou préaux devront être considérés comme une « partie » de la construction principale et donc respecter la même réglementation, lorsqu'ils seront :

- soit compris dans le corps de la construction principale,
- soit accolés à la construction principale. Dans ce cas, la façade de ceux-ci pourra être en retrait ou en saillie de la façade du bâtiment principal.

☞ **Les bâtiments annexes sont définis dans le présent règlement comme étant des bâtiments dissociés de la construction principale, soumis à Déclaration Préalable ou permis de construire (garages ou préaux isolés, car-port, abris de jardin, piscines, pompes à chaleur, ...)**

Il sera exigé, sur chaque lot (hors îlot) représenté sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) joint au présent dossier, l'édification a minima d'une construction principale à usage d'habitat ou d'une profession libérale si le règlement le permet.

Règles d'implantation

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 6) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, aucune voie et emprises publiques attenant à des lots ne sont à considérer pour la présente opération.

Les espaces communs du lotissement inclus dans le périmètre de l'opération (voie/chaussée, stationnements, chemins et espaces verts) ne seront pas à considérer comme des emprises publiques.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à ces espaces communs, à l'exception de la limite Est des lots 5, 8 et 9, de la limite Ouest du lot 8 et de la limite Sud du lot 7, le long desquelles, elles pourront être implantées à l'alignement.

ARTICLE 1AUE 7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 7) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, la limite Nord de l'ilot et des lots 1 à 6 inclus, la limite Sud des lots 8 à 15 inclus et la limite Ouest du lot 15 seront à considérer comme une limite séparative. Les règles d'implantation des constructions le long de ces limites devront être conformes au règlement du PLU, à savoir :

- pour les lots 1 à 6, les constructions seront implantées en limite ou au moins à 2 m de la limite Nord.**
- pour les lots 8 à 15, les constructions seront implantées en limite ou au moins à 2 m de la limite Sud.**
- pour le lot 15, les constructions seront implantées en limite ou au moins à 2 m des limites Sud et Ouest.**

Les limites interlot sont définies dans le présent règlement comme les limites séparant 2 fonds privés à l'intérieur du lotissement. Les règles d'implantation des constructions par rapport à ces limites sont définies ci-dessous et devront respecter le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) :

a)-Constructions principales

Se référer au règlement du **PLU** joint en annexe (article 2.2 de la zone **AUE**) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Les constructions principales pourront être implantées sur la ou les limites interlots ou en retrait de 1,50 mètres minimum par rapport à ces limites **interlots.**

b)-Bâtiments annexes soumis à déclaration préalable ou permis de construire

Car-port

Il sera autorisé la réalisation d'un car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article « 1AUE 12-STATIONNEMENT » et indiquée sur chaque lot, qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.

Abri de Jardin

Il sera autorisé un abri de jardin par lot.

Son implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale, avec l'obligation pour les lots 2 à 6 inclus, 10 et 11, la conservation des arbres existants tels qu'indiqués sur le plan PA4a.

*Les abris de jardin pourront être implantés en limite interlot ou en retrait de 1,5 m **minimum** par rapport à ces limites **interlots**.*

Piscine

Il sera autorisé une piscine par lot.

*Elle pourra être implantée en tout endroit du lot, mais une marge de recul de 3,00 m **minimum** devra être respectée par rapport à **toutes les limites**.*

Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation et toutes autres équipements techniques devront être implantés dans le volume ou aux abords immédiats de la construction principale.

Ces équipements seront implantés en arrière des constructions de façon à ne pas être visibles depuis des voies automobiles communes. Ils ne pourront pas être implantés en limite de lot afin de permettre l'implantation d'une haie.

Autres annexes

Il sera autorisé une autre annexe par lot en plus de celles précitées.

Son emprise sera de 35m² maximum.

*Lorsque cela est possible, elle pourra être implantée en limites interlots ou en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport à ces limites **interlots**.*

Toute construction ne doit, en aucun cas, modifier la hauteur du terrain naturel au droit des limites séparatives ou alors assurer le soutènement des terres sans débords, fondations, talus, ainsi que ne pas nuire au ruissellement des eaux de surface sur les parcelles mitoyennes.

ARTICLE 1AUE 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer au règlement du **PLU** joint en annexe (article 1AUE 8)

ARTICLE 1AUE 9 –EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du **PLU** joint en annexe (article 1AUE 9)

Les abords (soutènement, emmarchements, talutages, ...) devront impérativement faire l'objet d'une étude approfondie et figurer clairement sur le dossier de demande de Permis de Construire.

ARTICLE 1AUE 10 –HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du **PLU** joint en annexe (article 1AUE 10)

La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limite de lot, ne peut dépasser 3,5 m à l'aplomb de cette limite. Cette règle ne s'applique pas aux car-ports.

ARTICLE 1AUE 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 11)

Aspect

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 11)

L'architecture des constructions telles que les colonnes (de type grec ou américain), cariatides, chalet, maison régionale (basque, vendéenne,...), yourte, conteneurs (de type conteneur de transport logistique) sont interdites.

Les abris de jardin seront édifiés :

-soit avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale, s'ils y sont accolés,

-soit en bois, ou en agglomérés avec bardage bois, s'ils sont décollés de la construction principale.

Clôtures

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (1AUE 11), au Plan des espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

Pour la constitution des haies en limite de lot, les Acquéreurs devront choisir dans la liste de végétaux définie par le Lotisseur en Annexe A2.

Clôtures en façade de la voie interne au lotissement ouverte à la circulation automobile

Les clôtures seront constituées par une haie arbustive formant écran, d'une hauteur de 1,60 m maximum et d'une largeur de 1,00 m comptée à partir de la limite de propriété, qui sera plantée en Domaine Privé par les Acquéreurs et qui pourra être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie.

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton, et de types PVC sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Pour les lots 4, 5, 7, 8, 9 et 10, les talus générés par le terrassement de la voirie pourront être remplacés par des murs de soutènement. Les ouvrages devront alors être réalisés à l'arrière de la haie, du côté de la propriété.

Clôtures pour les autres limites

Elles seront constituées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie. La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

Par exception, lorsque la construction principale sera implantée en limite interlot, une clôture occultante (mur enduit ou claustra en panneaux bois ou d'aspect similaire au bois) pourra être mise en place sur une hauteur maximale d'1,80 mètre et sur une longueur maximale de 6 mètres vers le fond de parcelle dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite.

Pour les lots 7 et 8, les talus générés par le terrassement de la voirie pourront être remplacés par les constructions et/ou des murs de soutènement.

Pour la limite située au Nord des lots 2 à 6 inclus, la haie existante est à conserver par les Acquéreurs. Les Acquéreurs seront responsables de l'entretien de cette haie et devront en assurer la pérennité.

L'Acquéreur du lot 10 aura la responsabilité de l'entretien du noyer présent sur son lot et devra en assurer la pérennité.

Certains lots pourront être pré-terrassés (en tout ou partie) par le lotisseur dans le cadre des travaux de viabilité du lotissement. Dans tous les cas, que le lot ait été terrassé ou non par le lotisseur, il appartiendra à l'acquéreur du lot d'effectuer ses propres sondages et investigations afin de connaître l'altitude du « bon sol » et d'adapter les fondations de sa(ses) construction(s) en conséquence.

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 12) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

Il devra être réalisé sur chaque lot (hors îlot), une aire de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser, par logement, une largeur non close de 5.00 m minimum et de 6.00 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette aire de stationnement. La profondeur de cette aire de stationnement sera au minimum de 5.00 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit.

La réalisation de cette aire de stationnement sera à la charge de l'acquéreur.

Une place de stationnement extérieure par logement devra être créée sur l'îlot, soit pour 6 logements, 6 places extérieures.

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 4 de la zone AUh)

Dans le cas de servitudes de canalisations le terrain grevé pourra être planté d'arbustes ; les plantations d'arbres-tiges ne pourront être réalisées à l'intérieur de la zone de servitude et à moins d'1 mètre de la limite de cette zone. En cas de non-respect de cette clause, les dommages subis par les canalisations proprement dites ou dans le cadre de travaux sur les canalisations par les végétaux seront supportés par le contrevenant.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 14)

Pour le présent lotissement, il sera appliqué une Surface de Plancher maximum de 3 600m².

***La surface de plancher maximale affectée par lot sera de 200m².
La surface de plancher maximale affectée à l'îlot sera de 600m².***

ARTICLE 1AUE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 15)

ARTICLE 1AUE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article 1AUE 16)

ARTICLE 17 - NOTAIRE

Le présent règlement sera déposé en l'étude du Notaire désigné par le Lotisseur.

Fait à CHANGE, le 14 décembre 2021

**SELARL Kaligeo
Auteur du Projet**

**Représentée par
Franck LE BOULANGER,
Géomètre-Expert-Foncier Associé
Maître d'œuvre en Urbanisme & VRD**