

Commune de Médréac
Lotissement Le Champ Janaie

Permis d'aménager modificatif

30 juin 2022

PA 11 – Règlement littéral

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
1.1. Situation du lotissement :	2
1.2. Objet du présent règlement :	2
1.3. Permis de construire - Certificat de conformité.....	2
1.4. Nature du présent règlement :	2
2 – RÈGLEMENT	3
2.1. Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	3
2.2. Section II - Conditions d'occupation du sol	4
2.3. Section III - Possibilités d'occupation du sol.....	8

Les modifications apportées figurent en bleu

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Situation du lotissement :

Le terrain d'assise du lotissement, d'une contenance d'environ 20 320 m², est issu d'une division parcellaire portant sur les parcelles cadastrées d'origine section AB n° 374 et section OA n°120 de la commune de Médréac (35).

Il est bordé au Nord et au sud par des parcelles privées, à l'Ouest par la rue de Châteaubriand (VC 108) et à l'Est par un chemin communal.

Il est inscrit dans une zone UE au PLU actuellement en vigueur.

1.2. Objet du présent règlement :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit le dit lotissement.

Il doit être visé dans tout titre translatif ou locatif de terrain bâti ou non et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou ventes ou locations successives.

1.3. Permis de construire - Certificat de conformité

Les acquéreurs des lots seront tenus à solliciter l'autorisation de construire.
Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être autorisée.

Suivant l'article R 315-39 du Code de l'Urbanisme, aucun permis de construire ne sera accordé pour des constructions non conformes aux prescriptions du plan de composition et règlement graphique et du présent règlement.

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après achèvement complet de la construction et de l'exécution des différentes prescriptions comprises dans les articles suivants.

1.4. Nature du présent règlement :

Le présent règlement s'appuie sur le règlement du PLU révisé, zones à urbaniser 1AUE.
Il n'en diffère qu'aux articles :

- Article 3,
- Article 5,
- Article 6,
- Article 7,
- Article 11,
- Article 13,
- Article 14.

2 – RÈGLEMENT

2.1. Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs

La création d'exploitations agricoles

Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs d'une durée supérieure à 3 mois

L'ouverture de toute carrière

Les chenils et élevage susceptibles de créer des gênes pour le voisinage

Les décharges de toute nature et les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux autorisés en UE2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421.23f.c du code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les nouvelles habitations, les constructions liées aux équipements collectifs et à l'exercice des professions libérales.

Le bâti lié aux équipements collectifs et à l'exercice des professions libérales devra s'intégrer parfaitement à son environnement.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14.

L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune.

2.2. Section II - Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain devra respecter les accès aux parcelles, tels que définis au plan de règlement graphique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2.1 Assainissement - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les locaux situés sous les niveaux de raccordement devront être obligatoirement équipés de pompes de relevage à la charge du constructeur.

2.1 Assainissement - Eaux pluviales:

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ...), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant par des dispositifs appropriés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Lorsque le terrain présente une pente, le niveau 0 de la construction devra respecter le niveau moyen de la parcelle, mentionné au règlement graphique, avec une tolérance de 0,50m.

La division de lots est interdite.

La réunion de 2 lots ou plus est interdite pour la réalisation d'un seul logement principal.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Les nouvelles habitations s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 1m minimum.

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construites selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions devront s'inscrire dans les zones de constructibilité inscrites au plan de composition et règlement graphique et respecter le sens de faîtage principal lorsqu'il est indiqué.

Deux zones de constructibilité distinguent les implantations possibles des bâtiments principaux et celle des abris de jardins. Ces dernières peuvent chevaucher les précédentes ou être absentes.

En cas de constructions à toiture terrasse (pente inférieure à 10°) sans sens de faîtage, c'est la façade principale qui devra respecter ce sens imposé.

Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tout travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux d'énergie électrique

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à INEDIS pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale ou le fond de parcelle, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

Les abris de jardin, ne doivent pas dépasser 2,50 m de hauteur et 12 m² d'emprise au sol. Ils devront s'implanter au nord des constructions pour les lots n°1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 et 27.

Pour les autres lots, ils devront s'implanter selon les dispositions du règlement graphique.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + bâtiments annexes) ne pourra excéder 60 % de la parcelle.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol par habitation.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour le macro lot et le lot 6, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments n'est pas limitée.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 9 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardins annexes est de 2,5 m au faîtage.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments devront être de conception simple, conformes à l'architecture de la région.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Pour les abris de jardin :

- le matériau utilisé sera du bois,
- la teinte sera soit celle du bois naturel, soit celle de la construction principale.

2 Toitures

Les toitures mono pente (de 10 à 50°) ne seront autorisées que sur les parcelles 24, 26, 28, 30 et 32.

Pour le reste du lotissement seules les toitures à 2 pentes ou « toit plat » (pente inférieure à 10°) seront autorisés.

3 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture de la région.

Les clôtures constituées de plaques préfabriquées nues, de parpaings nus sont interdites. Les couleurs des portillons des clôtures seront en harmonie avec la couleur de la clôture.

Les clôtures de fond des lots 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20 et 22 qui les séparent des noues de traitement des eaux pluviales seront érigées par l'aménageur, en ganivelles de châtaignier fendu d'une hauteur standard de 1,20 m.

3.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues et espaces publics pourront être constituées d'une haie vive végétale composée de plusieurs essences champêtres, éventuellement doublée d'un grillage en retrait de celle-ci, le tout n'excédant pas 1,20 m.

3.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,60 m.
Si celle-ci est composée d'un grillage, celui-ci sera de couleur vert foncé.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé 2 places de stationnement (garage non compris) par logement sur la parcelle.

Les entrées de parcelles sont imposées, et constituent les places de stationnement privé obligatoires sur la parcelle. Les places de stationnement privé ne pourront être closes.

Il sera exigé une place de stationnement pour 2 lots dans les espaces communs des opérations d'ensemble pour les visiteurs

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés l'environnement.

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

D'une façon générale, les haies monotypes type laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ou conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis*...) en limite séparative ou donnant sur la voirie ou l'emprise publique, sont prosrites.

Les talus des fonds des lots n°1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 25, 27 et 32 doivent être plantés de haies arbustives.

Ces plantations devront respecter les règles énoncées dans le Code Civil, à savoir : pour les plantations de moins de 2,00m de haut, elles se situeront au minimum à 0,50m des limites de propriété.

Les bâches de plantations, si elles existent, seront organiques.

2.3. Section III - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les emprises constructibles maximales par parcelles sont définies comme suit :

N° lot	Surface lot en m2	Surface de plancher maxi en m2
1	296	150
2	435	190
3	367	150
4	291	175
5	438	150
6	232	150
7	508	150
8	309	150
9	375	150
10	450	190
11	375	150
12	484	190
13	479	150
14	464	175
15	393	150
16	435	175
17	463	150
18	435	175
19	534	150
20	435	175
21	300	150
22	531	190
23	303	175
24	344	150
25	305	150
26	391	175
27	328	175
28	448	190
30	367	190
32	354	190
macrolot	726	300
TOTAL	11 869	4980 4915
	Surface lot en m2	Surface de plancher maxi en m2