

Commune de LA MEAUGON (22)

Lotissement communal « LE VAU LORGAN »

PA10

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE



Commune de la Méaugon
Rue des Fontaines
22 440 LA MEAUGON



Baie d'Armor
Aménagement
Société Publique Locale
8 quai Armez
22000 SAINT BRIEUC

MAITRISE D'OEUVRE



Bureau d'études VRD et Paysages
1 rue des écoles
22 190 PLERIN
06 / 50 / 22 / 98 / 83
contact@nordsud-ingenierie.fr



explorarchi
sensibilisation & architecture
23 rue des Promenades
22 000 SAINT BRIEUC
06 / 99 / 44 / 61 / 46
gbourdic@explorarchi.fr

D1809

Etabli le 08 juillet 2022

CHAPITRE 1 – GENERALITES

Définition du projet

Le lotissement « Le Vau Lorgan » comprend :

- 23 lots destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitat et accessoirement d'exercice de profession de service (lots 1 à 23)
- 1 lot destiné à accueillir un ensemble de 6 logements sociaux (lot 24)

La réunion de lots est interdite.

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées au sein du lotissement. Il vient compléter les règles du PLU en vigueur sur la commune de La Méaugon, concernant les zones 1AUc, avec application de l'article R 151-21-03 du code de l'urbanisme.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Validité

Le présent règlement est valable 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà de ce délai de 10 ans les règles applicables sur le lotissement seront celles du document d'urbanisme applicable au territoire communal.

Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT

1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol non visés à l'article 2 du présent règlement.

2 – OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées :

- Les **constructions à usage d'habitation, pouvant accueillir accessoirement** des activités de service, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances
- Les **dépendances** aux constructions précitées, telles que définies au PLU :
« Dépendance : Construction accessoire à la construction principale (abri de jardin, garage, remise...) sans communication interne avec celle-ci »

Le nombre de dépendances est limité à deux par parcelle.

Il ne sera autorisé qu'un seul abri de jardin par parcelle, dont l'**emprise au sol** totale ne devra pas excéder **12m²**.

Les **garages** seront obligatoirement accolés ou intégrés à la construction principale.

3 – VOIRIE ET ACCES

Desserte et circulations

La circulation au sein du quartier sera assurée par la création d'un réseau de voirie interne se raccordant au sud à la rue du Vau Lorgan. La voirie a été dimensionnée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Accès aux lots

Les accès aux lots correspondent aux enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur) indiquées sur chaque parcelle sur le règlement graphique. Sur le lot 12, la largeur de l'accès est réduite à 3.50m, compte tenu de la configuration de la parcelle.

Le positionnement des accès aux lots est imposé, conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition.

Sur le lot 24, le positionnement des accès aux 6 logements est libre. Tout accès direct depuis la rue du Vau Lorgan est interdit.

4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement Eau potable (citerneau) en attente sur leur lot.

Assainissement des eaux usées

Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par le branchement correspondant en attente sur le lot. Les raccordements des constructions au réseau Eaux Usées seront impérativement réalisés en tenant compte de l'altimétrie et de la nature des branchements individuels.

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.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales, ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront traitées directement sur le terrain d'assise de la construction, par infiltration (puits perdu, etc.), dans le respect des dispositions de **l'annexe 1 « Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales »**.

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.

En vue de limiter le ruissellement urbain, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle. Les surfaces drainantes ou perméables seront privilégiées pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle : graviers, pavés à joints engazonnés, pas japonais, gazon renforcé (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre...).

L'installation d'une cuve de récupération des eaux de toitures est imposée sur chaque parcelle (arrosage du jardin, etc.).

Autres réseaux (Téléphone et électricité) :

Les constructions seront raccordées aux branchements correspondants en attente sur les lots. Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés dans le cadre des travaux du lotissement.

5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

L'implantation des constructions (y compris les dépendances) devra respecter les zones de constructibilité indiquées sur chaque parcelle sur le règlement graphique et reportées sur les plans de vente. Les différentes dispositions d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération.

Sur chaque parcelle, la zone constructible a été fixée de manière à permettre une implantation optimale des constructions sur le plan bioclimatique, en favorisant le meilleur ensoleillement des façades principales.

Lot 24 :

Lorsque la constructibilité est autorisée à l'alignement sur rue, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en recul de 3m par rapport à l'alignement

Orientation du faitage du volume principal

L'orientation du volume principal des constructions devra respecter le sens indiqué sur chaque parcelle sur le règlement graphique.

Sur le lot 24, il est proposé plusieurs orientations possibles, compte-tenu de la configuration parcellaire.

Bande d'accroche de la construction

Sur certains lots, la construction principale devra présenter une façade dans la bande d'accroche définie graphiquement sur chaque lot (qu'il s'agisse du volume principal ou d'un volume secondaire), sur un linéaire minimal de 5m.

7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions (y compris les dépendances) devra respecter les zones de constructibilité indiquées sur chaque parcelle sur le règlement graphique et reportées sur les plans de vente. Les différentes dispositions d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération.

Sur chaque parcelle, la zone constructible a été fixée de manière à permettre une implantation optimale des constructions sur le plan bioclimatique, en favorisant le meilleur ensoleillement des façades principales.

En dehors des zones de non constructibilité indiquées sur le règlement graphique, les constructions seront implantées :

- Soit en limites séparatives
- Soit en retrait de 3m par rapport à ces limites séparatives

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

Non réglementé.

9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale est dépendances est limitée à 50m² par parcelle.

10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder à :

- 6m à l'égout de toit
- 9m au point le plus haut
- 7m à l'acrotère

Le niveau du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60m, au dessus du terrain naturel avant travaux.

Limitation des hauteurs sur certaines limites parcellaires :

Sur certaines limites parcellaires, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 3.50m à l'acrotère ou à l'égout de toit, sur une largeur de 3m, conformément au règlement graphique. Cette disposition vise limiter l'impact des ombres portées entre constructions.

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3m.

11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
 - du type d'ouvertures et de leur positionnement,
 - du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
 - du type de clôtures,
- en fonction du bâti existant

1 - Aspect des constructions et extensions futures

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie du bourg.

Volumétrie

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations et agricoles traditionnelles (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes en ardoise). Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain. Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts ; de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

Toiture

Afin de contribuer à l'harmonie individuelle des constructions et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier, chaque construction associera au maximum deux typologies de toiture (ex : toiture 2 pans et toit terrasse, toiture monopente et toit terrasse).

Les toitures 4 pans et toitures courbes sont interdites.

Les toitures 2 pans seront à pentes symétriques, comprises entre 35° et 45°, avec pignons droits.

Les volumes secondaires seront uniformément traités avec une seule typologie de toiture par construction : soit en toiture 2 pans, soit en toiture terrasse, soit en toiture monopente.

Le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau s'intégrant à l'environnement existant.

Les toitures végétalisées et en zinc sont autorisées.

Couleurs et matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Afin de contribuer à l'harmonie individuelle des constructions et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier, chaque construction associera au maximum deux matériaux de parement (enduit, pierre, bardage bois ou métallique) et deux teintes.

Si la construction comprend plusieurs volumes, chaque volume sera uniformément traité d'une même teinte et matériau.

Les teintes des matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Les teintes trop foncées (noir, anthracite foncé) et trop claires (blanc) sont interdites.

Les teintes ne faisant pas référence aux teintes traditionnelles locales sont également interdites (exemple : teintes rouge, ocre, bleu).

Les bardages Bois devront présenter un aspect de finition naturelle.

Les toitures végétalisées sont autorisées

Dépendances de type abris de jardin :

Les dépendances de type abris de jardin devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Toiture 2 pans ou toit plat
- Construction Bois ou métal

Equipements divers :

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés dans les haies en limite sur rue.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eaux solaires, cuves de stockage, devront garantir une parfaite insertion avec la construction dans le paysage proche et lointain.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site environnant (teinte adaptée, nouvelle implantation...)

2 - Clôtures

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

Les haies devront être composées d'arbustes en mélange d'essences champêtres adaptées au contexte local (se référer à l'annexe 2 : préconisations pour la composition des haies). Les plantations ne devront pas déborder sur l'espace public.

Clôtures sur rues

Afin de garantir une cohérence paysagère à l'échelle de l'opération, en harmonie avec l'environnement champêtre du site, les clôtures seront constituées de haies champêtres plantées sur talus. Les talus seront réalisés dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement. Les haies seront plantées sur 2 lignes, avec implantation des plants en quinconce (distance entre les plants : 1.50m).

Les haies pourront être doublées d'un grillage souple n'excédant pas 1.30m, posé sur poteaux bois.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures entre limites séparatives latérales et de fonds de jardin seront constituées par une haie vive convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1.80m, pouvant être doublée d'un grillage souple n'excédant pas 1.30m, posé sur poteaux bois.

De manière à garantir une intimité dans les jardins ou sur les terrasses, les dispositifs pleins de type palissades seront autorisés sur une hauteur maximale de 1,80m et sur une longueur maximale de 4m, sur l'une des limites séparatives de chaque parcelle (idéalement dans le prolongement de la construction). Ils seront de teinte neutre (ton sombre de préférence), préférentiellement en bois et de bonne qualité.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les terrassements devront être limités au maximum afin d'éviter les murs de soutènements démesurés, les enrochements, ... (voir principe d'aménagement sur les schémas ci-dessous).

12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur les lots 2 à 23, deux places de stationnement par habitation individuelle devront être aménagées aux frais de l'acquéreur, sur la propriété et constitueront l'entrée du lot. Cette aire vouée au stationnement présentera une largeur de 6m et une profondeur de 5m.

Sur le lot 24, il devra être prévu au minimum une place de stationnement par logement.

13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Sans objet.

14 – SURFACE PLANCHER

La superficie de plancher maximale autorisée sur les lots 1 à 23 est fixée à 220m².

La superficie de plancher maximale autorisée sur le lot 24 est fixée à 900m².

Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales

Le lotissement prévoit une gestion entièrement en surface des écoulements pluviaux, ce qui permet de limiter l'impact du ruissellement urbain sur le cours d'eau récepteur. Les eaux seront guidées par des caniveaux et noues. Aucun réseau pluvial ne sera créé, ainsi les lots ne disposeront pas de branchement pluvial mais devront se raccorder en surface à l'exutoire disponible, qui sera la voirie ou une noue.

Afin de réaliser cela, tous les lots devront s'implanter à une cote rez-de-chaussée située au minimum à 20 cm au-dessus du niveau de voirie fini du milieu de l'enclave privative.

De plus, il est demandé aux acquéreurs des lots de participer à la préservation du cours d'eau récepteur, et au maintien de l'alimentation de la ressource en eau, en infiltrant leurs eaux pluviales dans le sol. Le site bénéficiant d'un sol très perméable, chaque lot devra mettre en place un massif d'infiltration gérant toutes les pluies, jusqu'à la pluie de période de retour décennale.

Les dimensions du massif d'infiltration sont imposées afin :

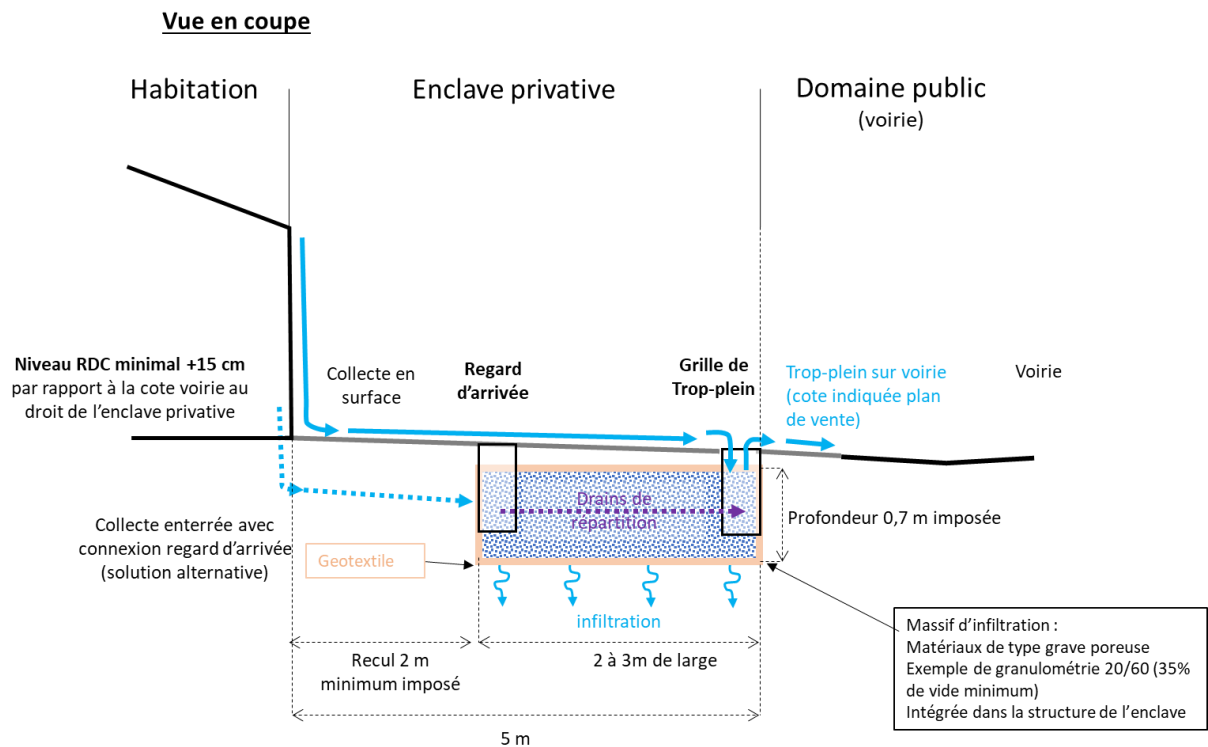
- De faciliter le travail d'implantation du massif,
- D'assurer un recul par rapport à l'habitation : il est imposé un recul de 2 m maximum entre la paroi du massif et l'habitation,
- De figer une hauteur du dispositif à 70 cm, assurant que le fond du puisard ne dépassera pas 1 m de profondeur.

Chaque lot (imperméabilisation moyenne de 150 m²) devra mettre en place un massif de 3 m x 3 m x 70 cm (largeur x longueur x hauteur), soit 2,2 m³ utile de stockage.

Chacune des 6 habitations du macrolot 24 devra aussi respecter les mêmes dimensions de massifs d'infiltration.

La surverse de l'ouvrage d'infiltration sera raccordée en surface à l'exutoire disponible qui est directement la voirie ou la noue bordant le lot.

La vue en coupe suivante permet de visualiser les détails du massif d'infiltration :



Chaque projet devra préciser les points suivant lors de l'instruction du permis de construire :

- Le niveau de RDC coté (m NGF),
- La position des descentes de gouttière,
- Cheminements hydrauliques des EP,
- La localisation et les caractéristiques de l'ouvrage d'infiltration,
- Cote et localisation du trop-plein.

Le massif d'infiltration est constitué :

- D'un regard d'arrivée et d'un regard de trop-plein, visitables, connectés au drain de répartition. Ces regards permettent d'assurer le contrôle et l'entretien du dispositif.
- D'un drain de répartition de l'eau dans le massif
- De graves poreuses offrant 35 % de vide minimum, entourées d'un géotextile permettant d'éviter le colmatage par les fines du sol

Afin de limiter l'effet de lissage des parois lors de la création de la fosse destinée au massif il est recommandé d'effectuer une scarification du fond et des parois.

Préconisations pour la composition des haies

Les haies seront composées d'essences champêtres adaptées au contexte rural du site.

Les haies mono spécifiques, composées d'une seule essence, sont interdites.

Support de biodiversité, les haies associeront en mélange plusieurs essences arbustives locales, permettant l'accueil de la faune sauvage (oiseaux, insectes...).

Essences autorisées :

Fusain d'Europe / Amélanchier / Viorne aubier / Cornouillers / Noisetier commun / Erable champêtre / Charmille / Hêtre