

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

Maître d'Ouvrage

Commune de TREGUEUX
1, rue de la République BP n°37
22950 TREGUEUX



Ville de Trégueux

VILLE DE TREGUEUX (22950)

LOTISSEMENT COMMUNAL

« LE CREAC'H II »

PA 10

REGLEMENT

Maître d'Oeuvre : J.L LEMOIGNE

Géomètre Expert Foncier D.P.L.G

21, rue des Madières 22360 LANGUEUX

Tél : 02 96 52 43 00 – Fax : 02 96 52 43 01 – Mail : lemoigne geometre@wanadoo.fr

DATE :

Décembre 2009

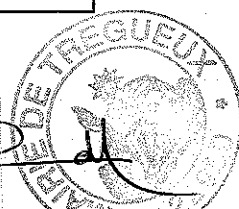
MODIF :

VU pour être annexé à mon

arrêté en date du **18 AOUT 2010**

L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,

Jean Yves LAGADEC.



VILLE : TREGUEUX
OPERATION : Lotissement Communal " Le Créac'h II "

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le règlement du lotissement est le règlement de la zone **1AUc** du plan local d'urbanisme (PLU) auquel se substituent les articles suivants :

ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2 - Assainissement

2.2 Eaux Pluviales

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

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain ne doivent pas être rejetées avec les eaux usées mais dirigées vers le réseau collecteur. Au préalable, si le sol le permet, on favorisera la récupération des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés au terrain (puisard, ...)

Le ruissellement pluvial produit par les toitures des constructions sera traité sur chaque lot par la mise en place d'une cuve enterrée étanche d'une capacité minimum de 2m³ constituant une réserve d'eau autonome pour des usages autorisés par la réglementation en vigueur (arrosage du jardin,....). La cuve sera mise en place et raccordée par le lotisseur à une canalisation de surverse, elle-même raccordée au collecteur pour prévenir tout débordement en cas de forte précipitation

Le remblai de tous fossés et douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les lots et les surfaces sont indiqués au plan de composition.

Les surfaces sont approximatives et pourront être réajustées après le bornage des lots.

La réunion de lots n'est pas autorisée à l'exception :

* des lots destinés aux logements sociaux.

* des lots 1 et 2 , 12 et 13 sur lesquels pourront être réalisés 3 logements en cas de réunion de ces 2 lots.

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

Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres Bâtiments

Implantation des constructions

Tout ou partie des constructions principales seront édifiées soit à l'alignement, soit à 10 mètres maximum des voies et places publiques et privées.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile
- Lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- * à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- * aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaires, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Construction des annexes et abris de jardin

L'implantation devra favoriser l'insertion harmonieuse de la construction dans le milieu environnant et n'est autorisée qu'au delà de la construction principale côté jardin, elle est interdite côté rue de desserte.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Les constructions peuvent être édifiées :

* soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3m (H/2)

* soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3m (H/2)

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

* à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,

* aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaires, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF , abris voyageurs,) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Construction des annexes et abris de jardin

L'implantation devra favoriser l'insertion harmonieuse de la construction dans le milieu environnant et n'est autorisée qu'au delà de la construction principale côté jardin, elle est interdite côté rue de desserte.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface d'emprise au sol maximale (SES) est fixée à **7410 m²** pour l'ensemble du lotissement.

La répartition par lot est fixée sur le plan de composition du lotissement et dans le tableau joint.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments (toutes sortes de toitures autorisées)

Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maison de ville, immeubles collectifs

- quelque soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10m au point le plus haut.

Hauteur des annexes

Si l'annexe correspond à un garage, elle ne doit pas excéder 40m² d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 12m² d'emprise au sol et sa hauteur maximale sera de 2.50 m au point le plus haut.

Les constructions sur sous-sol à usage de garage sont interdites. Toutefois un acquéreur pourra créer une cave en sous-sol, dont l'accès se fera par un escalier interne à la construction. Les éventuelles installations à l'intérieur de ce sous-sol devront être raccordable gravitairement aux réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Généralités

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

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

- de l'implantation et du volume générale des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard,...) est prescrite.

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

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2) Bâtiments traditionnels protégés au titre de l'article L.12361 7 : Rénovations - Extensions

sans objet

3) Constructions futures et autres constructions : Rénovation - Extensions - Annexes

Matériaux

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).

Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale,...).

Volumétries et toitures

Les toitures à deux pans présenteront des pentes comprises entre 30 et 45°, ou identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses et à faibles pentes sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; leurs couvertures auront un aspect similaire à celle de l'habitation.

Les chassis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

4) Clôtures

Les haies végétales existantes sur rues, emprises publiques ou espaces de circulation, constituant la clôture des lots, devront être conservées et entretenues. Si ces haies venaient à être détériorées ou détruites, elles devront être replantées et reconstituées dans leurs caractéristiques d'origine.

Les plaques en plastique ou matériaux d'aspect similaire, les bâches plastiques en complément d'un grillage et les haies de conifères sont interdits.

Les clôtures seront d'un style ou d'une conception simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

En clôture sur rue, emprises publiques ou espaces de circulation, et dans une marge de recul de 3m.

Les clôtures (en dehors de la marge de recul) seront réalisées sur les lots par le lotisseur.

Les clôtures seront constituées d'un ensemble haie/grillage. En dehors des marges de recul, le grillage sera implanté à 0m70 de l'alignement, la haie sera plantée côté rue devant le grillage et à 0m50 de l'alignement.

Les haies végétales d'une hauteur maximum de 1m50, seront composées d'arbustes d'essences locales. Le grillage d'une hauteur de 1m10 sera en maille soudée et plastifié « vert ».

Tout autre mode de clôture est interdit.

En limite séparative et au-delà de la marge de recul de 3m :

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants :

- * grillage (en maille soudée et plastifié « vert ») d'une hauteur n'excédant pas 1m50 doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales dont la hauteur est limitée à 2m.
- * muret en pierre ou enduit gratté toutes faces, d'une hauteur n'excédant pas 1m50, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximum de 2m.
- * muret en pierre ou enduit gratté toutes faces, d'une hauteur n'excédant pas 1m50, associé ou non à un dispositif ajouré (hauteur de l'ensemble maximum 2m).
- * des plaques de bois (claustras) n'excédant pas 2m de haut pourront être autorisés dans le prolongement des pignons sur une longueur n'excédant pas 6m sur une même limite séparative.

5) Constructions légères / Bâtiments annexes

Les constructions légères telles que clapiers, poulaillers, chenils,, sont interdits.

Les bâtiments annexes et notamment les abris de jardin sont autorisés et devront être construits dans les conditions suivantes :

* si attenant à la construction principale, les matériaux couleurs et volumes s'approcheront de la construction principale.

* si non attenant, les constructions devront présenter une tenue et un aspect qui s'intégreront dans l'environnement bâti, notamment par la qualité des matériaux et leur mise en oeuvre.

Les constructions réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENTS

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent être assurées en dehors des voies publiques, comme déterminé en annexe 2 du règlement du PLU.

Les aires de stationnement doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

Habitation individuelle :

Il devra être réalisé 2 places de stationnement sur le lot (garage non compris), elles constitueront l'entrée du lot. La surface de ces deux places de stationnement sera au minimum de 30m², dans un rectangle de 6mx5m. Dans le cas où cet espace sera clôturé, seul un portail coulissant sera autorisé, il sera situé derrière la haie et implanté à 1m minimum en retrait de l'alignement de la rue.

habitation intermédiaire :

Il devra être réalisé 2 places de stationnement par logement sur le lot

Habitation collective :

Il devra être réalisé 1,5 places de stationnement par logement sur le lot.

Un local d' 1m² par logement devra être réalisé pour le stationnement des 2 roues.

Profession libérale :

Il devra être réalisé en plus des stationnements de l'habitation, 1 place de stationnement pour 50m² de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) destinée à l'activité.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface Hors Œuvre Nette maximale est fixée à **9880m²** pour l'ensemble du lotissement.

La répartition par lot est fixée sur le plan de composition du lotissement et dans le tableau joint.