

PA10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

LANESTER / LOTISSEMENT « Les Rives du Blavet »



LORAND GUILLOU
ARCHITECTES



LORIENT Centre d'Affaires La Découverte
Immeuble LIZARD
39 rue de la Villeneuve - 56100 LORIENT
Tél. : 02 97 64 44 43 - Fax : 02 97 64 03 93
geo-martin.lorient@orange.fr



Lotisseur - aménageur morbihannais

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de Lanester, rue de BELANE, section ZE n°40, n°42 et n°43 pour une contenance de 9 837 m² environ.

L'opération prend le nom de « Les Rives du Blavet ».

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Le règlement doit être rappelé et transmis dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone Ubb du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lanester sur lequel d'autres règles figurent, ainsi que les dispositions générales applicable à toutes les zones du règlement du PLU.

Préalablement au dépôt du Permis de Construire, chaque projet fera l'objet d'un visa établi par l'architecte-urbaniste du lotissement. Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'une proposition du traitement envisagé des clôtures.

B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement du P.L.U de la zone Ubb sont applicables pour les lots n°1 au n°20 et pour les macro-lots A et B. Elles sont complétées par les dispositions du présent règlement. En chaque matière, la règle la plus restrictive prévaut. Le présent règlement s'appliquera conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme.

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot, à l'exception du lot A réservé aux logements aidés qui pourra supporter 6 logements aidés au total sur l'emprise de son lot et du lot B qui pourra supporter 4 logements groupés. La réunion de lots est autorisée uniquement si l'opération groupée prévoit au minimum un nombre de logements égal au nombre des lots réunis.

ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

ARTICLE 2 : EQUIPEMENTS, RESEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Les projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact paysager ou environnemental de leur présence.

1. Conditions de desserte par la voirie

Accès

- La largeur de l'accès à la parcelle est limitée à 5 mètres. Tout accès potentiellement dangereux est interdit.
- L'accès doit présenter une pente inférieure à 5 % sur les 5 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise publique, et 15% au-delà.
- L'accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à produire la moindre gêne pour la circulation publique, éviter tout danger et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, hors macro-lots. Les accès aux lots se feront exclusivement à partir des voies de desserte intérieures du lotissement, conformément au plan de composition.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

2. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public, à la charge du maître d'ouvrage.
- Les compteurs et la boîte aux lettres sont intégrés à un élément de clôtures, exécuté par l'aménageur, devra être nécessairement conservé.

3. Adduction d'eau potable

- Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable assurée par le réseau public. Chaque lot possédera une borne ou citerne de comptage situé à l'intérieur de celui-ci.
- Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux pluviales, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

4. Gestion des eaux usées et de l'assainissement

- Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels. A défaut, les acquéreurs prévoiront un système de refoulement à leur frais.
- Chacun des branchements gravitaires devra être équipé, en secteur privatif, d'un siphon disconnecteur. Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire.
- Tout bâtiment doit être raccordé, au moyen de canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, et mentionnées dans le règlement du service d'assainissement.

- En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées au réseau d'eaux usées ; elles peuvent être rejetées au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48 heures avant la vidange) et en respectant un débit maximal de 3 litres/s. En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées.
- L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est strictement interdite.

5. Gestion des eaux usées non domestiques

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

6. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Lorient Agglomération détient la compétence « eaux pluviales » pour la zone U. Afin de répondre aux exigences réglementaires du zonage pluvial, tout aménageur ou tout pétitionnaire doit prendre en compte la maîtrise du ruissellement dans son projet d'aménagement. Ainsi, il doit se reporter aux préconisations réglementaires du Code de l'Environnement.

Avant raccordement à la boîte de branchement EP, une cuve étanche, servant de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus sera mise en place.

Il ne sera pas mis en place de système individuel d'infiltration, les tests réalisés in situ montrant une capacité très faible à nulle d'infiltration

Un regard de branchement sera mis en place pour chaque lot.

7. Gestion des eaux pluviales non domestiques

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

8. Collecte des déchets ménagers

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de Lorient Agglomération. Aux jours de ramassage, les résidents présenteront les containers individuels de tri sélectif sur l'aire de regroupement du lotissement la plus proche. Il est encouragé la solution de compostage (valorisation des déchets du jardin et ceux de la cuisine).

Article 3 - PRISE EN COMPTE DE L'ENERGIE ET DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

Article 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions devra respecter les règles du PLU et celles indiquées au PA4 (plan de composition), et l'obligation d'accroches en limite de lot, hors macro-lots.

Le plan de composition indique une obligation d'implantation du corps principale sur 1/3 minimum de sa longueur, pour les lots n° 1 à n° 18 et le macro-lot A, ceci afin de privilégier un jardin au sud du lot.

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales. La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

La construction de dépendances, type abris de jardin, ne dépassera pas 20 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres au point le plus haut. Les dépendances devront être cohérentes avec l'écriture architecturale des habitations. Les abris de jardin seront de préférence en maçonnerie enduite ou en ossature bois, de couleur sombre ou ton bois. La finition en plaque béton, tôle ondulée est proscrite.

Article 5 - HAUTEURS & GABARITS

L'appréciation en termes de gabarits concerne le volume principal des constructions.

L'appréciation en termes de gabarits concerne le volume principal des constructions à destination d'habitation. Celui-ci doit être constitué d'au moins 2 niveaux et de 3 niveaux maximum avec une hauteur maximale absolue de 12,00 m. La construction doit s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

Le corps principal des constructions (volume principal) sera couvert obligatoirement par une toiture à deux pentes comprises entre 40 et 45 degrés, en ardoises naturelles, en bac acier, en alu à joint debout ou en zinc. La tonalité des toitures devra être de gris à noir.



Les volumes secondaires de plein-pieds, futures extensions et annexes seront obligatoirement traitées à toit plats avec acrotères. Les toitures à croupe sont formellement interdites.

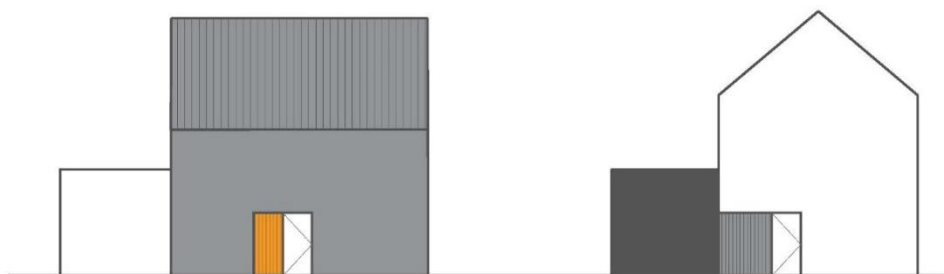
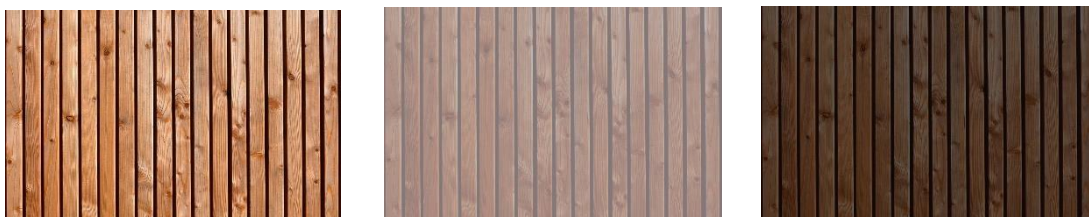
Article 6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

1. Architecture

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures :

- Les volumes devront présenter un plan principale rectangulaire, sans pan coupé ou arrondi ; Les variations de hauteur et les volume secondaires en décroché sont à limiter.
- Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture de façon que le vitrage soit placé au nu de l'ardoise. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les baies de façade. Ils seront plus hauts que larges ;
- Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire, inox ou gris anthracite (RAL 7016 ou RAL 7021) ;

- La tonalité des façades pourra être en bois naturel, blanche (RAL 9010), gris clair (RAL 7005) ou anthracite (RAL 7016 ou RAL 7021), et tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les éléments de bardage, bois, zinc ou bac acier seront obligatoirement en pose verticale. Les volumes secondaires, en décroché ou en creux de la construction principale bénéficient d'un traitement de façade (couleur, matériau) suffisamment différent de celui de la construction principale.
- Un élément de contraste, en bardage bois pose verticale, lié à la porte d'entrée, à minima sera obligatoirement mise en place, de teinte naturelle, gris anthracite ou noir. Cet élément pourra être complété par un même dispositif entre deux baies (en rez-de-chaussée ou en étage).



- Les annexes seront de préférence intégrées à la construction ou situées en fond de parcelle, dans la zone constructible. Elles sont donc interdites côté rue.

2. Clôtures

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous et sont obligatoires. Elles devront figurer au permis de construire. Les coffrets des concessionnaires sont intégrés à un ensemble acier-bois, exécuté par l'aménageur et validé par les Services de la ville de Lanester. Cet ensemble, recevant également la boîte aux lettres et le numéro d'habitation, devra être nécessairement conservé.

Toutes clôtures et portails devront être intégrés et représentés dans le permis de construire, toute modification devra faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif. Le PVC est interdit.

Les clôtures en limite de voies et emprises publiques seront constituées par :

- mur :
 - la hauteur de la partie pleine (maçonnée) est limitée à 0,80 m, en enduit blanc ou en pierre sèches ;
 - la partie non maçonnée est constituée de matériaux à claire-voie d'une hauteur totale depuis le sol naturel maximum de 1,20 m.
- un grillage simple sur poteaux métalliques gris anthracite, insérés dans une haie vive d'une hauteur maximale de 1.20 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures en limite séparative ou fond de parcelle seront constituées par un grillage simple sur poteaux métalliques gris anthracite, insérés dans une haie vive d'une hauteur maximale de 1.80 m au-dessus du sol naturel. Les portillons éventuels seront en bois ton naturel ou sombre et discret.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, il est possible de mettre en place une clôture brise-vue d'une hauteur de 1,80 m et d'une longueur de 4 mètres. Celle-ci sera composée d'un mur de même nature que la construction.

QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

Article 7 - BIODIVERSITE ET ESPACES LIBRES

Les espaces de pleine terre doivent représenter 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les mouvements de terres doivent être limités au minimum nécessaire.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par des constructions ou les espaces dédiés aux stationnements.

Les projets doivent concourir à un renforcement de la nature en milieu urbanisé et des continuités écologiques, notamment par l'utilisation d'essences locales. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs. Il sera planté un arbre de haute tige à minima par lot.

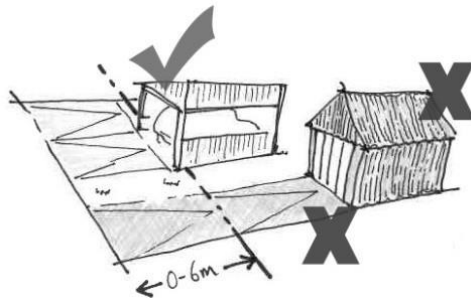
Il est recommandé, dans une démarche environnementale, de réfléchir à aménager les espaces extérieurs en considérant un choix des végétaux adaptées au sol et au climat de la région, économes en eau, en énergie et en intrants.

Article 8 – STATIONNEMENT

Pour les habitations individuelles, les emplacements des stationnements aériens des véhicules motorisés (2 places de stationnement) sont cantonnés dans une bande de 0 à 6 mètres comptés à partir de la limite de voie.

Pour les habitations individuelles, les volumes bâtis dédiés au stationnement respectent les règles suivantes :

- implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique : dans une bande de 0 à 6 mètres ;
- hauteur : la hauteur maximale est fixée à 3 mètres ;
- architecture : les volumes seront obligatoirement traités à toit plats avec acrotères. Par ailleurs, l'utilisation de bâches ou de tôles est proscrite.
- Enfin, lorsqu'il s'agit d'un carport, ce dernier ne doit pas être totalement clos.



Chaque lot devra comporter une aire de stationnement faisant l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement, à améliorer le cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (pavages, dalles alvéolées, sol gravillonnée...). Un endroit dans l'habitation devra être dédié au stationnement d'au moins un vélo.

Pour le marc lot B une partie des stationnements sera déporté sur l'espace commun de la placette et pourra être couvert par un carport.