

Commune de Trévron

Lotissement la lisière du bois

PA 10 - Règlement

MAITRISE D'OUVRAGE



Équipe de conception

 A vertical bar on the left side of the contact information, composed of several horizontal segments in shades of blue, green, and orange.

LE BORGNE ARCHITECTES
 Jean-Pierre Le Borgne
 Architecte D.P.L.G.
 9 rue de la Fonderie
 35000 Rennes
 02 99 30 23 97 / 06 73 00 69 35
 jlbarchitecte@gmail.com



PLCE (Pascal LEFFONDRE Conseils et Etudes)
 9 rue du Moulin à Chevaux – 22100 Dinan
contact@plce.fr
 0670131956

novembre 2023

Aménagement du lotissement La lisière du bois

commune de Trévron



PA 10 – REGLEMENT



Préambule :

Les règles applicables sont celles de la zone 1AUh2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Dinan Agglomération, auxquelles s'ajoutent les règles listées au présent règlement de lotissement. Le programme entre dans le champ d'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Champs d'application territoriale :

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé : « La lisière du Bois », réalisé sur l'assiette foncière cadastrée : B 509 – B 510 -B 511 -B 512 -B 513
Sa superficie réelle arpentée est de 9487 m².

Objet du présent règlement :

Ce règlement fixe les règles applicables au lotissement dénommé « la lisière du bois » ainsi que les éventuelles servitudes d'intérêt général en matière d'occupation des sols.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière ci-dessus désignée.

Conformément à la loi du 19 juillet 1985, avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance du présent règlement, tout comme de la note de présentation, du programme des travaux, et éventuellement du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale du lotissement.

Il devra être rappelé dans tous les actes de vente, de succession ou de location.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

Division du terrain :

Le lotissement « la lisière du bois » sera composé de 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles.



1 -Type d'occupation ou d'utilisation autorisée :

Sont autorisés, les constructions à usage d'habitation.

2 - Conditions d'occupation du sol :

2-1- Accès et voirie :

Les accès se feront conformément au plan de composition. (pièce PA 4)

L'accès principal se fera depuis la venelle de la Vallée.

2 espaces de stationnements visiteurs sont prévus au cœur du lotissement.

Chaque lot devra disposer au minimum de 2 places de stationnements privés qui seront réalisés aux emplacements précisés sur le plan de composition. (pièce PA 4)

2-2- Desserte par les réseaux

Tous les lots seront raccordés aux réseaux :

- D'alimentation en eau potable
- D'évacuation des eaux usées
- D'alimentation en énergie électrique et téléphone

2-3- Alimentation en Eau Potable (AEP) :

Toute construction nouvelle desservie par le réseau public devra être raccordée au réseau public d'AEP via le branchement individuel construit par le lotisseur sur chaque lot.

2-4- Evacuation des eaux usées (réseau EU) :

Un réseau public d'évacuation des EU sera posé par le lotisseur dans l'emprise des voies.

Toutes les constructions devront s'y raccorder via le branchement individuel construit par le lotisseur sur chaque lot.

2-5- Evacuation des eaux pluviales (réseau EP) :

Les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements séparés précisés pour chaque lot.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fond supérieur vers le fond inférieur conformément au code civil.

Infiltration à la parcelle avant connexion au réseau pluvial

Chaque lot devra réaliser obligatoirement un système d'infiltration à la parcelle soit par une noue, soit par un puisard pouvant recueillir l'équivalent de 1m3 minimum, avec rejet sur le branchement qui sera réalisé par l'aménageur.

Cuve de récupération des eaux pluviales

Il est vivement recommandé de prévoir un ou plusieurs récupérateurs des eaux pluviales d'une contenance totale minimale de 2000 litres.

Dans ce cas, ce(s) dernier(s) devra obligatoirement figurer sur le plan de masse lors du dépôt de demande de permis de construire.



Dans le cas d'une cuve aérienne cette dernière devra faire l'objet d'une intégration paysagère ou architecturale (végétalisation, panneaux de bois en harmonie avec les clôtures, mur en continuité de la maison, cuve en bois/membrane, treille végétalisée, etc...).

2-6- Autres réseaux :

Tous les réseaux câblés, ainsi que leurs branchements seront installés en souterrain par le lotisseur sur chaque lot.

2-7- Electricité :

Chaque construction devra être alimentée en souterrain à partir du coffret de distribution construit par le lotisseur sur chacun des lots en limite de l'espace public.

2-8-Téléphone :

Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du citerneau construit par le lotisseur sur chaque lot.

2-9- Collecte des ordures ménagères :

Chaque construction devra permettre le stockage à l'intérieur de l'unité foncière qui la supporte des conteneurs pour ordures ménagères. Une aire de présentation des conteneurs en attente de leur collecte par le service de réputation sera prévue dans le lotissement (emplacement OM).

Chaque construction devra également permettre le stockage à l'intérieur de sa parcelle, un composteur de biodéchets afin de répondre à la réglementation en vigueur au 1^{er} janvier 2024.

3 - Dispositions afférentes aux constructions :

Les constructions et les travaux sur les constructions existantes devront concourir à la qualité des paysages urbains, autant par leur gabarit que par leur implantation et leur traitement architectural. Ils devront assurer la préservation et la mise en valeur de ces paysages.

3-1- Surface et forme des terrains :

Les contenances exprimées au plan d'aménagement ou en annexe du présent règlement seront susceptibles d'adaptations mineures lors du bornage définitif des lots. Ces variations ne seront en aucun cas considérées comme des modifications.

La réunion de plusieurs lots contigus pour la construction d'une seule habitation ne sera pas autorisée.

4 - Les implantations des constructions :

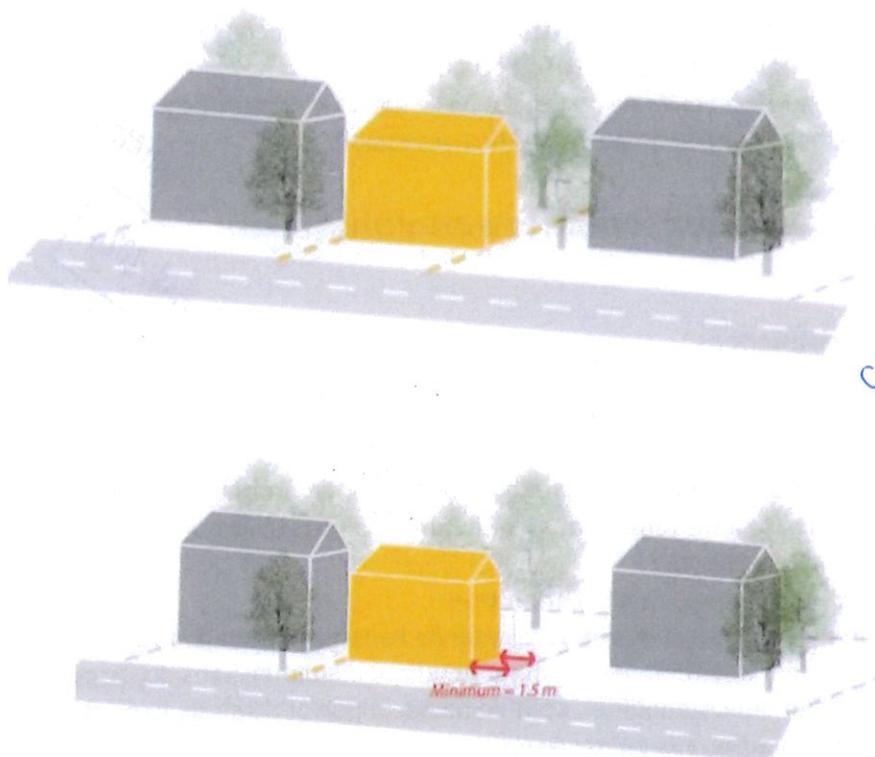
4-1- Les implantations par rapport aux voies publiques ou privées :

Les constructions devront s'implanter dans les zones constructibles définies au plan de composition.

4-2- Les implantations par rapport aux limites séparatives entre les lots :

Les constructions devront s'implanter dans les zones constructibles définies au plan de composition tout en respectant les règles suivantes :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :
 - sur les **deux limites séparatives latérales** ;
 - sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le **retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.5 mètre.**
 - avec un retrait par rapport aux limites latérales, **ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère ($L = H/2$), sans qu'il soit inférieur à 1.5 mètre.**



Les annexes (hors garages et carports) doivent s'implanter :

- En retrait des limites avec un retrait minimal de 1mètre.
-

5 - Hauteurs des constructions :

5-1- Adaptation au terrain naturel :

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions sera interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

5-2- Hauteurs des constructions :

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

Pour les lots 1 à 12, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10.50 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Pour les lots 13 à 20, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3.50 mètres à l'égout du toit et 7.50 mètres au faitage s'il s'agit d'une toiture à 1, 2 ou 4 pans.

Pour une toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 4.00 mètres à l'acrotère.

Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci ne devra pas être accessible.

6 – Aspect extérieur des constructions et volumétrie :

6-1- Aspect extérieur des constructions :

Afin d'insérer harmonieusement le projet de construction dans le contexte bâti et paysager composant le site :

Toute future construction devra respecter les caractéristiques du bâti environnant, dans sa volumétrie, son implantation, son orientation et son traitement architectural afin de s'insérer harmonieusement dans son environnement urbain et paysager.

Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont à proscrire.

Les extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

6-2- Volumétrie :

La construction devra se décomposer en l'assemblage d'un volume principal, simple et facile à identifier, sur plan rectangulaire, avec éventuellement un ou plusieurs volumes secondaires.

Il ne pourra y avoir plus de 3 volumes secondaires. Ceux-ci seront alors placés en situation mineure.

6-3- Toitures :

Pour le volume principal, les toitures seront composées :

- Soit d'une toiture à deux versants avec faitage, de pentes symétriques comprises entre 30° et 45°.
- Soit d'une toiture à 4 pans (sans pointe diamant), sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement proche.
- Soit d'une toiture toit-plat ou à faible pente*, sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

La couverture du volume principal sera réalisée en ardoise (naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire) sauf pour les toits plats ou à faible pente* qui pourront accueillir des matériaux en zinc ou aspect zinc.

*masqué par un acrotère impérativement

Pour les volumes secondaires, les toitures seront composées :

- Soit d'une toiture à deux versants symétriques compris entre 30° et 45°, ou selon le projet, a faible pente ou à deux versants surbaissés.
- Soit d'une toiture terrasse et/ou toit plat sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.
- Soit d'une toiture monopente.

La couverture du volume secondaire sera réalisée en ardoise, en zinc ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire pour ce qui concerne les toitures terrasses.

Sont interdites pour tous les lots : les toitures dites « pointe diamant », les toitures d'aspect tôle ou bac acier.

Les panneaux à énergie solaire devront être intégrés au plan de la toiture. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures devront intégrer harmonieusement les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Il est préconisé que les gouttières et descentes EP soient réalisées en zinc de couleur naturelle, quartz ou anthracite. L'aluminium noir seront néanmoins tolérés. Le pvc est interdit.

6-4- Façades :

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insèrera le projet, les façades devront être conçues, en travées verticales de percements et panneaux de baies plus haut que larges (1/3 de large pour 2/3 de hauteur), surplombées le cas échéant de lucarnes traditionnelles à deux pans.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. Elles seront choisies dans la liste ci-dessous :

- Aquitaine 19 PRB / T60 PAREX / 545 WEBER
- Franche Comté 23 PRB / T184 PAREX / 347 WEBER
- Vallée de Sèvre 12 PRB / T80 PAREX / 212 WEBER
- Gibraltar 757 PRB / T10 PAREX / 203 WEBER
- Cévennes 40 PRB / T60 PAREX / 105 WEBER

Les façades de teinte « blanc pur » seront interdites.

Il ne devra pas y avoir de forts contrastes entre les teintes utilisées pour le volume principal et le, ou les volumes secondaires.

Selon le projet, les façades pourront être recouvertes d'un bardage bois naturel grisant avec le temps ou pré vieilli – pré grisé en pose verticale.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts sera strictement interdit.

7 - Clôtures :

Pour rappel : La mise en place de clôtures, de portails ou portillons n'est pas obligatoire.

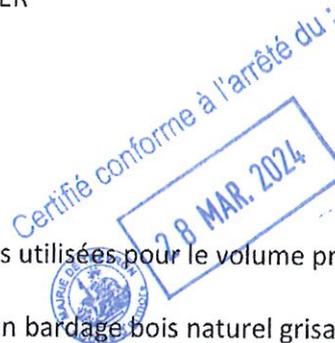
S'il y a mise en place d'un dispositif séparatif, il devra obligatoirement faire l'objet d'une demande administrative.

Il est donc vivement conseillé de déclarer ses clôtures dans le permis de construire afin d'éviter une Déclaration Préalable de travaux ultérieurement.

Si elles sont mises en place, les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Sont interdits : les matériaux de fortune d'aspect béton, les palettes, bâches, la brande, et matériaux destinés à être recouvert mais laissés à nu.

Les cyprès (*Cupressus* spp.), lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*), thuyas (*Thuja* spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.



En bordures des voies, et espaces publics les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie vive seule d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.
- D'une clôture ganivelle d'une hauteur maximale de 1.20 m doublée d'une haie vive le tout ne dépassant pas 1.50m.
- D'un muret enduit de même teinte que le volume principal de la construction, d'une hauteur maximale de 1.10 mètre surmonté ou non d'un dispositif grillagé muni d'un dispositif à claire voie en lames verticales bois de teinte naturelle. Le tout ne devra pas dépasser 1.50 m.

En limites latérales de lots et fonds de lots, les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie vive seule d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- D'une clôture ganivelle d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1.80 m également.
- D'un grillage de teinte verte, gris foncé ou noir d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les lames occultantes en plastique sont interdites.

Il sera accepté de glisser des lames verticales en bois ou aspect bois uniquement, s'il s'agit d'un grillage rigide.

Dans un souci environnemental, et afin de rappeler l'esprit du lotissement, le **grillage de type « Ganivelle » sera privilégié.**

Un aménagement en claustra bois **à lames verticales** sera autorisé côté jardin, en limite de propriété au droit d'un pignon, sur une longueur maximale de 6 mètres.
Sa hauteur maximale sera également de 1,80 mètre.

- Les portails et portillons en pvc blanc sont interdits.
- Les portails et portillons seront d'une hauteur maximale de 1.50m.

8- Emprise au sol

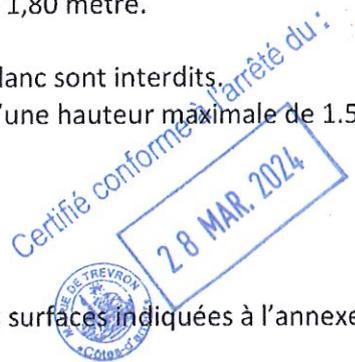
Les emprises des constructions respecteront les surfaces indiquées à l'annexe 1.

9 - Stationnement des Véhicules :

Les stationnements privés, à raison de 2 places par logements, seront à réaliser sur les lots aux emplacements indiqués sur le plan de composition.

Les stationnements privés pourront être recouvert d'un carport en bois ou en métal de teinte gris foncé à noir.

Pour rappel : 2 espaces de plusieurs stationnements visiteurs sont prévus au cœur du lotissement.

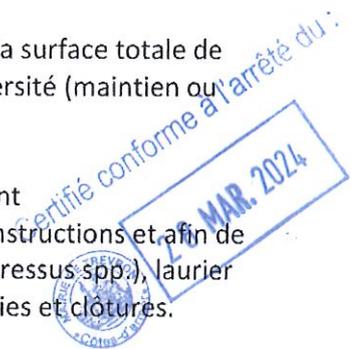


10 - Espaces Libres - Plantations :

Les espaces verts devront respecter les surfaces minimums indiquées au tableau de répartition en annexe 1.

La surface des espaces verts pourra être diminuée de 10% (au regard de la surface totale de l'unité foncière), si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisée, etc...) sont mis en place sur le lot.

En vertu de l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-volumes et abords des constructions et afin de limiter la production de déchets verts, les végétaux suivants : cyprès (*Cupressus* spp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.



11 - Divers :

- **Abris jardin** : Ils seront en bois ou en parpaings obligatoirement enduits dans la même teinte que le volume principal de la construction. L'emploi à nu de matériau est strictement interdit.
- **Antennes extérieures** : Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public et ne pourront pas être installées en façade sur rue.



Annexe 1 – Tableau des surfaces des lots, des surfaces de plancher autorisées et emprises au sol autorisées

LOT	SURFACE LOT	SURFACE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE	SURFACE EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISEE	SURFACE ESPACES VERTS MINIMUM PAR LOT
1	392 m ²	196 m ²	180 m ²	135 m ²
2	414 m ²	207 m ²	180 m ²	140 m ²
3	430 m ²	215 m ²	180 m ²	140 m ²
4	426 m ²	213 m ²	180 m ²	140 m ²
5	480 m ²	240 m ²	195 m ²	140 m ²
6	560 m ²	280 m ²	215 m ²	160 m ²
7	441 m ²	220 m ²	135 m ²	135 m ²
8	350 m ²	175 m ²	130 m ²	110 m ²
9	324 m ²	160 m ²	130 m ²	110 m ²
10	476 m ²	238 m ²	185 m ²	135 m ²
11	362 m ²	181 m ²	195 m ²	110 m ²
12	354 m ²	175 m ²	185 m ²	110 m ²
13	299 m ²	105 m ²	130 m ²	75 m ²
14	230 m ²	105 m ²	130 m ²	75 m ²
15	230 m ²	105 m ²	130 m ²	75 m ²
16	346 m ²	125 m ²	155 m ²	100 m ²
17	430 m ²	160 m ²	200 m ²	135 m ²
18	224 m ²	120 m ²	150 m ²	50 m ²
19	230 m ²	120 m ²	150 m ²	50 m ²
20	299 m ²	120 m ²	150 m ²	75 m ²
TOTAL DES LOTS	7 297 m²	3460 m²	3285 m²	2200 m²
Espaces Communs				650 m²
TOTAL	7 297 m²	3460 m²	3285 m²	2 850 m²

Les superficies des lots sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage.

Annexe 2 – Lexique :

- **Volume Principal** : On entend par « **volume principal** » d'une maison, celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus élevé.
- **Volume Secondaire** : On entend par « **volume secondaire** » est un volume contigu à la maison, accolé à celle-ci et qui est d'une hauteur et d'une surface au sol moins élevée que le volume principal.
- **Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Les abris de jardin sont compris comme des annexes. Les garages et carports, font l'objet dans le cadre du présent règlement de dispositions d'implantation particulières par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour exemple et de manière non exhaustive, on entend par annexe :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les poolhouses,
- Les abris de jardin

- **Biodéchêts** : L'article L. 541-1-1 du code de l'environnement définit les biodéchêts comme : « Les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, de cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires ».

