

Commune de Kermaria - Sulard

Lotissement communal « La Colline »

PA10

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Kermaria - Sulard
14 rue de de la mairie
22450 Kermaria - Sulard
02 / 96 / 38 / 03 / 81

MAITRISE D'OEUVRE



Bureau d'études VRD et Paysages
48B rue du Port Favigo / 22000 Saint-Brieuc
06 / 50 / 22 / 98 / 83
contact@nordsud-ingenierie.fr



Agence de sensibilisation et d'architecture
Géraldine Bourdic – Cohan / 22000 Saint-Brieuc
06 / 99 / 44 / 61 / 46
gbourdic@explorarchi.fr

D1710

Etabli le 30 novembre 2017
Modifié le 19 février 2018, le 17 octobre 2018

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définition du projet

Le présent lotissement est composé de 27 parcelles réparties comme il suit :

- 26 lots à usage d'habitation individuelle, pouvant accueillir accessoirement une activité professionnelle libérale ou de services
- 1 lot destiné à accueillir un ensemble de 7 logements aidés (lot 27), dans le respect d'un minimum réglementaire de 20% de logements aidés sur l'opération.

Objet du règlement

Le présent règlement est applicable au lotissement communal « La Colline ». Il a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il vient compléter les règles du PLU en vigueur sur la commune de Kermaria-Sulard, concernant les zones 1AU.

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.

Les colotis ont la possibilité de demander à la commune de Kermaria-Sulard le maintien des règles du lotissement. L'accord de la majorité des colotis doit alors être recueilli comme défini dans l'article ci-après.

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 II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions relatives aux zones 1AU du règlement du PLU de la commune de Kermaria-Sulard sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants :

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- La construction de résidence hôtelière
- Les chenils, soumis ou non à autorisation d'urbanisme
- Le stationnement isolé de caravane et de mobile-home
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation de dispositifs de type publicité ou pré enseigne sur les lots du lotissement
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les annexes aux constructions précitées (locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci : garage, carport, abri de jardin, etc.), sous réserve que leur nombre n'excède pas 2 unités par parcelle et que l'emprise totale de ces constructions annexes n'excède pas 40m².

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Desserte par les voies

Voirie :

Le quartier sera desservi à partir d'une voie qui sera créée au nord-est du lotissement et se raccordera au Chemin de Porz Bodiou. Le réseau viaire interne desservira l'ensemble des parcelles par une voirie permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Le positionnement des accès aux parcelles est imposé, conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition. Il a été étudié de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle du quartier tout en favorisant une implantation optimale des constructions sur les parcelles.

Ces accès correspondent aux enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur) indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition. Ces enclaves permettent d'assurer le stationnement de deux véhicules.

Lot destiné à accueillir un ensemble de logements aidés (lot 27) :

L'accès à la parcelle n'est pas imposé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

2. Assainissement :

Eaux usées

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder l'ensemble des parcelles au réseau communal existant. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être raccordées à ce réseau collectif par les branchements correspondants en attente sur chaque lot.

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.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un 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 les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Il sera créé un réseau un réseau "eaux pluviales" permettant de récupérer les eaux superficielles de voirie qui seront évacuées vers un bassin de temporisation qui sera aménagé l'est du quartier. Toute construction doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les surfaces drainantes ou semi-perméables seront privilégiées pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle : graviers, pavés à joints engazonnés, pas japonais, gazon renforcé (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre...).

Les emplacements de stationnement doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux stabilisés ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Dans le cas de l'utilisation des matériaux imperméables, il sera demandé une mesure compensatoire de type puisard d'infiltration.

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

3. Réseaux divers (électricité, télécommunications)

Les acquéreurs devront raccorder leur construction aux branchements en attente sur leur lot.

Article 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions devront respecter les zones constructibles indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition. Les zones constructibles et 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 en matière de bioclimatisme, en favorisant notamment le meilleur ensoleillement des façades principales.

Sur certaines limites, les constructions à l'alignement sur rue et espaces publics sont autorisées, **sous réserve que la construction à l'adossement n'excède pas 3m**. Si les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, elles devront respecter un recul minimal de 2m par rapport à l'alignement.

Les zones d'accès sont inconstructibles, à l'exception des carports.

Les carports seront implantés à l'alignement ou en recul minimum de 2m par rapport à l'alignement.

Bande d'accroche :

Sur certains lots, conformément au plan de composition, la construction devra présenter une façade (qu'il s'agisse du volume principal ou d'un volume secondaire) implantée dans un recul de 2 à 6m par rapport à l'alignement sur rue, de manière à garantir une cohérence en matière d'implantation des constructions à l'échelle de la rue et favoriser une implantation sur la partie nord des parcelles.

Orientation des façades principales :

L'orientation de la façade principale des constructions devra respecter l'un des sens indiqués sur chaque parcelle au plan de composition.

Annexes à usage d'abri de jardin :

Les annexes à usage d'abri de jardin devront être implantées de manière à être peu perceptibles depuis les rues de desserte. Toute implantation dans les zones non constructibles définies en façade sur rue est strictement interdite.

Elles devront être implantées :

- Soit sur l'emprise des zones constructibles des constructions principales
- Soit sur les zones constructibles qui leur sont dédiées au niveau des fonds de jardin.

Dans les deux cas, elles seront préférentiellement implantées en limites parcellaires.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies sur chaque lot sur le plan de composition.

Elles pourront être édifiées :

- soit en limites séparatives latérales, d'un seul côté ou des deux côtés
- soit en retrait d'une ou des 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 1.90m.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).

Constructions principales :

La hauteur maximale est fixée à 6m à l'égout de toiture ou acrotère et 9m au faîtage.
Cette disposition ne s'applique pas aux lots 26 et 27.

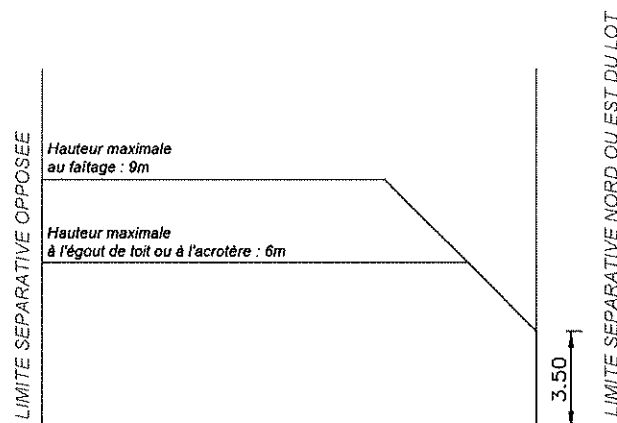
Lot 26 et lot 27 :

La hauteur maximale est fixée à 7m à l'acrotère ou au faîtage.

Gabarit de hauteur à partir de certaines limites séparatives :

A partir de la limite séparative Nord de certains lots (5 à 8, 10, 11, 20, 21, 25) et de la limite séparative Est du lot 22, afin de limiter la projection des ombres portées sur les parcelles riveraines, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit de hauteur délimité par une verticale de 3.50m en limite séparative et prolongé par une oblique à 45°.

Définition de gabarits de hauteur
à partir des limites Est et Nord de certains lots :



Annexes :

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4m au faîtage.
Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 3,50m au point le plus haut.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

Tout effet anachronique par rapport au contexte de l'environnement urbain sera évité (colonnes, frontons, fausses briques...).

Il est demandé que :

- L'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre
- Les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquise, pergolas auvents, vérandas...

Volumétries et toitures

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements.

Matériaux

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduits, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les teintes trop vives sont interdites.

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet.

Les constructions devront dans la mesure du possible privilégier une conception, une implantation et une mise en œuvre compatibles avec le concept de développement durable et les objectifs de haute qualité environnementale. Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...) à condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Annexes

Les annexes devront s'intégrer dans le contexte environnant. Toutefois, elles pourront présenter une volumétrie, une toiture différente de la construction principale. Elles devront être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Sont interdits :

- L'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade
- L'édification de murs de parpaings non enduits

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

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 bocagères ou adaptées au contexte local.

Les clôtures en tôle et en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limite séparative.

En clôture sur rue, cheminements doux et espaces paysagers :

S'il y a clôture, elles ne pourront excéder 1.40m et seront constituées :

- D'une haie de caractère champêtre, composée d'arbustes en mélange, ne devant pas déborder sur l'espace public, pouvant être doublée d'un grillage de bonne qualité. Les haies ne devront pas déborder sur la rue.
- D'un muret de 60cm maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.40m.
- D'un grillage rigide de bonne qualité (grillages souples interdits)
- D'éventuels autres modes de clôture, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage environnant, à l'exception des talus

En limite sud des lots 12 à 19 et en limite Ouest des lots 19 à 22 :

Une haie plantée d'arbustes de caractère champêtre sera réalisée dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement, afin de garantir l'intégration du quartier dans l'environnement proche et lointain. Tout autre mode de clôture est interdit sur ces limites. Les acquéreurs seront tenus d'entretenir les plantations.

La haie pourra être doublée d'un grillage discret n'excédant pas 1,40m, positionné à l'intérieur de la parcelle, sous réserve de préserver un accès pour assurer l'entretien des végétaux plantés.

En limites séparatives :

S'il y a clôture, elles n'excéderont pas 1.80m et seront constituées :

- D'un grillage de bonne qualité
- D'une haie vive composée de plusieurs essences, pouvant être doublée d'un grillage de bonne qualité
- D'un muret de 80cm maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.80m.
- D'un dispositif à claire voie de bonne tenue dans le temps
- D'éventuels autres modes de clôture, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage environnant, à l'exception des talus

La pose de panneaux de type claustras sera autorisée sur une longueur maximale de 6m sur chaque limite séparative, afin de garantir une intimité sur les espaces de terrasse par exemple.

Equipements divers

Les containers individuels de collecte des déchets ménagers ne devront pas rester apparents depuis les voies publiques.

Une attention particulière devra être portée sur l'implantation des dispositifs aérothermiques de types « Pompes à chaleur », des citernes et cuves de rétention, de manière à limiter l'impact sonore et visuel entre propriétés voisines.

Article 12 – Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules et les aires de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Habitat individuel :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être prévu deux places de stationnement par logement, hors garage fermé. Ces deux places seront aménagées au niveau des enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur).

Carports :

Le positionnement d'annexes à usage d'abri voiture (car-ports) pourra se faire au niveau des aires de stationnement privatives, sur l'une ou sur les deux places de stationnement obligatoires.

Ils seront réalisés en pergola ou en ossature bois avec un bardage bois ou composite. Un autre matériau pourra toutefois être autorisé sous réserve de garantir une harmonie avec la construction principale.

Leur hauteur maximale sera de 3.50m.

Ils seront implantés à l'alignement ou en recul minimum de 2m par rapport à l'alignement.

Logements aidés :

Sur le lot voué à l'aménagement de logements aidés, il devra être prévu au minimum deux places de stationnement par logement.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Toute surface libre non utilisée et visible du domaine public quand il n'y a pas de clôture, sera obligatoirement engazonnée, plantée ou traitée en surface par un revêtement.

Les acquéreurs devront s'assurer de ne pas importer d'essences invasives dans les jardins.

Implantation des constructions et respect de la topographie :

Afin de garantir l'intégration des constructions dans le contexte paysager, la volumétrie et l'implantation de celles-ci devront être étudiés de manière à minimiser les mouvements de terrain et respecter la topographie d'origine des parcelles. Afin de permettre une bonne insertion des constructions dans le contexte topographique, les remblais ne seront autorisés que de façon limitée, en privilégiant les terrassements en déblais / remblais. Un traitement paysager des dénivelées sera privilégié (talus planté, etc.), dans le respect du contexte paysager.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques.

Il est préconisé de procéder à l'étude d'installations et d'aménagements liés aux performances énergétiques, permettant la réalisation d'habitations autonomes en énergie.

Article 16 – Superficie des parcelles et surfaces de plancher

Les contenances des lots indiquées au plan de composition et en annexe 2 sont approximatives. Elles ne seront définitives qu'à l'issue des travaux de bornage.

La surface de plancher autorisée sur chaque parcelle est définie en annexe 2.

ANNEXE 1 :

Préconisations pour la composition des haies

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

La plantation d'espèces inadaptées au climat est interdite.

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

De manière générale, les haies associeront en mélange plusieurs essences d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, évolutives au fil des saisons, présentant une diversité de formes, de couleurs et de senteurs. Toutes les essences communes propres à favoriser le développement d'une variété de la faune sauvage (oiseaux, insectes...) sont à privilégier : plantes mellifères, porteuses de baies...

Les essences suivantes sont interdites :

Thuja / If / Laurier / Cyprès de Leyland

Les végétaux suivants sont à privilégier (liste non exhaustive de végétaux présentant l'avantage d'être fréquemment commercialisés en pépinière et adaptées aux conditions de sol et de climat du terrain) :

- Arbustes et arbrisseaux caducs :

Seringat / Deutzia magnifia / Fusain d'Europe / Amélanhier / Hortensias / Lavatère / Viorne aubier / Cornouillers / Noisetier commun / Framboisier à fleurs / Rosier arbustif / Erable champêtre

- Arbustes et arbrisseaux persistants ou semi-persistants :

Laurier sauce / Osmanthe / Abelia / Saule à feuille de romarin / Choisia / Fusain / Véronique / Genêt à balai / Choisia / Houx / Troène

ANNEXE 2 : Surfaces parcellaires et répartition des surfaces de plancher

LOT	SURFACE (M2)	SURFACE PLANCHER (m2)
1	489	250
2	438	220
3	476	250
4	476	250
5	499	250
6	446	220
7	486	250
8	482	250
9	408	220
10	454	250
11	423	220
12	474	220
13	418	220
14	418	220
15	471	250
16	461	250
17	528	300
18	531	300
19	705	300
20	632	300
21	512	300
22	522	300
23	495	250
24	544	300
25	541	300
26	463	220
27	1795	1200
	TOTAL	7860