

PA 10

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

villadim
Aménagement & Promotion

COMMUNE DE MONTERBLANC

Corn Er Houët

VILLADIM Aménagement et
Promotion

Dossier : 213718Q

Dressé le : 28/12/2023

Modifié le :

 **Quarta**

AGENCE DE PLESCOP
1 Rue Camille Claudel
56890 PLESCOP
Tel : 02 97 47 55 66
www.quarta.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Objet du règlement
2. Remise aux acquéreurs
3. Redivisions / Morcellement
4. Réunion de lots
5. Champs d'application territoriale

CHAPITRE II

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

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE 7 : Stationnement

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 10 : Surface plancher

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Objet du règlement

Le présent règlement 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 de la zone 1AUb du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune de Monterblanc.

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.

2. 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.

3. Redivision / Morcellement

A l'exception du lot social n°9, il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

4. Réunion de lots

La réunion de lots n'est pas autorisée.

5. Champs d'application territoriale

Ce règlement est applicable au lotissement «Corn Er Hoët» sur la commune de Monterblanc.

Les règles s'appliquent à chaque lot du présent lotissement.

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées sur le plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces «projet» qui sont susceptibles d'être réajustées en fonction du calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

CHAPITRE II

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

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation individuelle, d'habitations individuelles groupées et collectives.

Les annexes, garages et dépendances détachés du bâtiment principal sont autorisés. Toutefois ils ne peuvent pas être construits avant la construction principale.

Chaque lot pourra accueillir au maximum 2 annexes détachées de la construction principale.

Aucune construction ne sera autorisée sur les ouvrages de gestion des eaux pluviales présents sur chaque lot, conformément au plan de composition (cf.PA4).

Les garages et caves en sous-sol sont interdits.

Les carports sont autorisés.

Le dépôt de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures sont interdits.

Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs sur des lots non bâti est interdit.

ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

10 logements locatifs sociaux sont prévus sur le lot social n°9 tel que défini au plan de composition (cf. PA4).

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions principales et secondaires :

Pour tous les lots :

Toutes les constructions (principales, secondaires et annexes) doivent s'implanter dans la zone constructible définie pour chaque lot au plan de composition (cf.PA4). Lorsque la zone constructible le permet, toutes les constructions s'implanteront en limite ou en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives latérales et en retrait de 3 mètres minimum des limites de fond de lot.

Lorsque la zone constructible le permet, les constructions secondaires, annexes et dépendances devront s'implanter en retrait de minimum 2 mètres des voies.

Pour les lots n°1 à 9, 12, 13 et 19 à 23 :

La façade des constructions principales devra s'implanter dans les bandes d'accroches définies pour chaque lot au plan de composition (cf.PA4).

Pour les lots n° 2 à 8, 10 à 23 :

Les constructions principales devront s'accrocher à la limite séparative définie sur leur lot au plan de composition (cf.PA4).

Pour les lots n° 1, 10, 11, 14, 15 à 19 :

Lorsque la zone constructible le permet, les constructions principales devront respecter un retrait de 0 ou 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Implantation des annexes pour tous les lots :

Lorsque la zone constructible le permet, les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 5 mètres des voies et limites de fond de lot ainsi qu'un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives latérales et des emprises publiques de types «espaces verts».

Les abris de jardins doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres des voies et emprises publiques. Ils peuvent s'implanter en limite ou en retrait de minimum 1 mètre des limites latérales. Ils s'implanteront de préférence dans le prolongement de la construction principale pour limiter leur visibilité depuis les espaces bordant le lot.

Sens de faitage :

Pour les lots n°1 à 8 et 10 à 23 :

Les constructions principales devront respecter le sens de faitage défini pour chaque lot au plan de composition (cf.PA4).

Emprise au sol des constructions :

Pour les lots n°1 à 8 et 10 à 23 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 150 m² sur chaque lot.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 15 m² par lot.

La surface imperméabilisée maximale est fixée à 200 m² par lot.

Pour le lot social n°9 :

La surface imperméabilisée maximale est fixée à 60%.

Coefficient de pleine terre :

Sur chaque lot, un minimum de 20% de surface de pleine terre sera à préserver.

Hauteur des constructions :

Pour tous les lots :

La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.

Pour les constructions édifiées sur des terrains en pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parties du bâtiment situées dans la partie basse pour permettre un niveau constant à l'égout de toiture. Cependant cette disposition ne pourra conduire à dépasser une hauteur maximale de 6 mètres en sommet de façade pour les lots libres.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc.
- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable.
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple: ascenseur, ...).

Pour les lots n°1 à 8 et 10 à 23 :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5m au sommet de façade et 8m au point le plus haut. La hauteur maximale des annexes et abris de jardin est fixée à 3,50 mètres.

Pour le lot social n°9 :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+2+Combles.

Pour le lot n°18 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3.50 mètres au point le plus haut dans la bande de constructibilité à hauteur limitée définie sur le lot au plan de composition (cf.PA4).

ARTICLE 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Ainsi, tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti et paysager, tels que photomontages, maquettes, croquis en perspectives, etc.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Façades :

L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Les pastiches d'architecture étrangères à la région sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de couleurs criardes est interdit.

Toitures :

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou à faible pente, soit une combinaison des deux. Les toitures arrondies ou en pointes de diamant sont interdites.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. L'aspect «ardoise naturelle» sera à privilégier pour les toitures deux pans et mono pans.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements sera à privilégier (exemple : toiture végétalisée ou membrane écoénergétique).

Les bardages de pignons en aspect ardoise ou équivalent sont interdits.

L'utilisation de la tuile est interdite.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées. Toutefois l'utilisation de matériaux de fortune est interdit (tôle, bâche, etc.).

Clôtures :

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant. Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.

Afin d'assurer un traitement homogène des limites entre les lots et les espaces verts communs de l'opération, l'aménageur assurera l'installation de ces clôtures, conformément au plan annexé au PA8.1. Il s'agira de clôtures à claire voie en bois d'une hauteur de 1,50mètres. Les acquéreurs des lots sont encouragés à doubler ces clôtures par des plantations locales, non invasives et diversifiées.

Ainsi, les acquéreurs des lots n°12 à 16 et 18 à 22 devront assurer le maintien et l'entretien des clôtures posées par l'aménageur sur leur lot.

De même, les talus, haies existantes ou plantés par l'aménageur identifiés au plan de composition (cf.PA4) devront être maintenus et entretenus par les acquéreurs des lots lorsque celles-ci sont dans les lots.

Les autres clôtures sont à la charge de l'acquéreur. Ces clôtures sont facultatives et libres à l'acquéreur d'en prévoir ou non.

Pour les clôtures à la charge de l'acquéreur, sont autorisés :

Tout autre type de clôtures que celles décrites ci-après est interdite et notamment les clôtures en parpaings, bloc-béton ou béton moulé, brande, brique agglomérée de béton, bruts et en plaque de ciment. Les haies monospécifiques ou composées de lauriers palme ou de thuyas sont également interdites. L'utilisation d'essences végétales invasives est interdite (liste en annexe). L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En parallèle, des passages pour la petite faune sont à prévoir dans les clôtures.

Les clôtures, portails et portillons compris, sur voies et emprises publiques, ne peuvent excéder 1.50 mètres de hauteur. Sur les limites séparatives, ils ne peuvent excéder 1.80mètres de hauteur.

Sont autorisés en limite de voie :

- 1 / un mur en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1.00 mètre éventuellement surmonté de planches de bois ajourées pour une hauteur totale maximale de 1.50 mètres
- 2 / une clôture à claire voie en bois d'une hauteur maximale de 1.50 mètres
- 3 / une haie composée d'essences locales et diversifiées qui favorisent la biodiversité (liste d'essences végétales conseillées en annexe du présent règlement), doublée ou non d'un grillage de teinte foncée ou de ganivelles, d'une hauteur maximale de 1.50 mètres et implanté à l'intérieur du lot.

Sont autorisés sur les limites séparatives et en fond de lot :

- 1 / un mur en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1.80 mètre implanté dans le prolongement de la construction lorsque celle-ci jouxte la limite séparative, sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaire (mesuré depuis la façade).
- 2 / une clôture à claire voie en bois, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres implantée dans le prolongement de la construction lorsque celle-ci jouxte la limite séparative, sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaire (mesuré depuis la façade).
- 3 / une haie composée d'essences locales et diversifiées qui favorisent la biodiversité (liste d'essences végétales conseillées en annexe du présent règlement), doublée ou non d'un grillage de teinte foncée ou de ganivelles, d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Lorsqu'un talus existe, celui-ci doit être maintenu et entretenu. Une clôture de type grillage, de teinte foncée et d'une hauteur maximale de 1,50 mètres peut être implantée en pied de talus à l'intérieur du lot. Aucune autre clôture ne sera autorisée en pied de talus.

Obligations en matière de performance énergétique :

Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique
- un impact environnemental positif
- une pérennité de la solution retenue

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Locaux et équipements techniques :

Les murets techniques des lots libres (numéros 1 à 8 et 10 à 23) seront réalisés par l'aménageur. Chaque acquéreur devra s'assurer de son maintien et de son entretien. Si le bailleur social souhaite réaliser un muret technique sur son lot (lot n°9), celui-ci sera à sa charge.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les acquéreurs des lots sont encouragés à rentrer les conteneurs de déchets dans leurs garages ou à aménager des brises vues ou encadrements afin que ces conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces libres et plantations :

Les espaces libres devront être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les plantations existantes ou plantées par l'aménageur sur les lots, identifiées au plan de composition, devront être maintenues et entretenues par les acquéreurs des lots.

Part minimale de surfaces éco-aménageables :

Au moins 20% de la surface du lot devra être traité en espace vert de pleine terre.

Les aménagements de types stationnements, cheminements, terrasses, etc. devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et privilégier l'utilisation de matériaux perméables.

ARTICLE 7 : Stationnement

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

Pour les lots n°1 à 8 et 10 à 23 :

Chaque acquéreur devra aménager un minimum de deux places de stationnement aériennes sur son lot. Si un portail existe, les vantaux ne pourront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Pour le lot social n°9 :

Le bailleur social devra assurer la réalisation d'au moins une place de stationnement par logement créé.

Pour tous les lots :

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Exemples de places de stationnements limitant l'imperméabilisation :



SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte

La desserte du lotissement sera assurée à partir de la voie intérieure de type voirie secondaire comme indiqué au plan de composition (cf.PA4).

Accès

Pour les lots n°1, 4, 5, 7 à 9, 14 à 23 :

Les accès aux lots doivent se faire par un accès positionné tel qu'indiqué au plan de composition.

Pour les lots n°2, 3, 6 et 10 à 13 :

La position des accès aux lots n'est pas imposée. Son emplacement recommandé est défini au plan de composition (cf.PA4).

ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Il sera créé un réseau «eaux usées» permettant de raccorder tous les lots au réseau existant. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Gestion des eaux pluviales :

Chaque acquéreur devra également, à ses frais, assurer l'entretien de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales de son lot (installés par l'aménageur). Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En parallèle, les futurs acquéreurs des lots sont fortement incités à prévoir des cuves de récupération des eaux pluviales.

Gaz :

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

Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution) :

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

Collecte des déchets ménagers et assimilés :

Les acquéreurs des lots devront apporter leur conteneur d'ordures au point de regroupement le plus proche de leur lot et les récupérer une fois la collecte effectuée.

ARTICLE 10 : Surface de plancher maximale

La surface de plancher sera reportée dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte.

La surface de plancher maximale de l'opération est de 4 800 m², répartie de la façon suivante (cf.tableau ci-dessous) :

Numéro de lot	Surface plancher maximale
1	200 m ²
2	200 m ²
3	200 m ²
4	150 m ²
5	150 m ²
6	150 m ²
7	150 m ²
8	200 m ²
9 (lot social)	1000 m ²
10	150 m ²
11	200 m ²
12	150 m ²
13	150 m ²
14	150 m ²
15	150 m ²
16	150 m ²
17	150 m ²
18	200 m ²
19	150 m ²
20	200 m ²
21	200 m ²
22	200 m ²
23	200 m ²

ANNEXE 1

Liste des essences végétales conseillées pour la
composition des haies

Exemples des essences locales pour la composition de haies privatives
 Des plantes de la marque « Végétale Locale » seront privilégiées



Plante mellifère



Amelanchier canadensis
Amélanchier



Corylus avellana
Noisetier commun



Carpinus betulus
Charme commun



Crataegus monogyna
Aubépine



Cornus mas
Cornouiller mâle



Cornus sanguinea
Cornouiller mâle



Fagus sylvatica
Hêtre



Euonymus europaeus
Fusian d'Europe
Fruits rouges



Ilex aquifolium
Houx commun



Mespilus germanica
Néflier



Ligustrum vulgare
Troène commun



Rhamnus frangula
Bourdaine



Syringa vulgaris
Lilas commun



Sambucus nigra
Sureau noir



Viburnum opulus
Viorne obier



Viburnum lantana
Viorne lantane

ANNEXE 2

Recommandations pour encourager le développement de la biodiversité dans les jardins

Essentielles pour la biodiversité, les acquéreurs sont incités à multiplier les espèces au sein de la haie afin de favoriser la faune utile à l'équilibre du jardin. Les haies constituées d'espèces végétales pérennes participent à la bonne vie du sol.



Exemples de haies variées composées de plantes vivaces et petits arbustes

Afin de favoriser la reconquête de la **biodiversité** au sein du quartier, les acquéreurs sont incités à mettre en place une gestion raisonnée de leur parcelle, par exemple :



- Laisser une zone d'herbes plus hautes pour favoriser la biodiversité
- Des tontes de gazon moins fréquentes
- Pratiquer le mulching (laisser les tontes sur place)
- La mise en place de composteurs pour une partie des déchets verts...
- Favoriser des paillages naturels (copeaux de bois recyclé, lin, chanvre, bâche biodégradable ...) plutôt que des bâches plastiques, difficilement recyclables
- Mettre en place des gîtes à chiroptères, des hôtels à insectes...
- Privilégier des plantes mellifères et qui attirent des insectes, des arbres et des arbustes fruitiers...



ANNEXE 3

Espèces végétales interdites

Extrait du PLU en vigueur :

Dans tous les secteurs sont interdites dans les clôtures, les espèces végétales ci-dessous :

En raison de leur caractère invasif :

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Séneçon en arbre	Baccharis halimifolia
Herbe de la pampa	Cortaderia selloana
Laurier cerise ou laurier palme	Prunus laurocerasus
Renouée du Japon	Reynoutria japonica
Renouée de Sakhaline	Reynoutria sachalinensis
Renouée à épis nombreux	Polygonum polystachyum
Rhododendron de la Mer Noire	Rhododendron ponticum
Ailante	Ailanthus altissima
Buddleia de David / Arbre aux papillons	Buddleja davidii
Robinier faux-acacia	Robinia pseudoacacia
Eleagnus	Eleagnus macrophylla

En raison de leur mauvaise intégration dans le paysage local :

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Palmiers (toutes variétés)	
Séquoias	Séquoia sp., Sequoiadendron sp.
Epiceas	Picea sp.
Araucarias	Araucaria sp.

Le Guide « Mon jardin zéro déchet » mis à disposition par Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération contient des conseils précieux pour l'élaboration des clôtures, et plus largement pour l'aménagement du jardin.