



LOTISSEMENT
Impasse KER NEVEZ
BELZ (56)



PA10 – Règlement du lotissement

DECEMBRE 2021



LORAND GUILLOU
ARCHITECTES

Mission Architecte conseil



Sarl de Géomètres-Experts

DISPOSITIONS GENERALES

I - GENERALITES

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles de caractère privé et servitude d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du permis d'aménager.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du permis d'aménager en 3 lots (3 lots privatifs, libres de constructeur), sur une propriété cadastrée section AH n°100 et 379, sur la commune de BELZ, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier.

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

La présente opération se situe dans le périmètre du « mégalithique de Kerdruellan » sans co-visibilité. Les demandes du permis de construire, de démolir ou les déclarations préalables nécessiteront, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France pour un avis simple.

II - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour but d'ajouter des obligations aux Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui régit la commune de BELZ.

SECTION 1 – NATURES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ.

Article AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ.

Sont admises sur les lots les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ces constructions pourront accueillir des activités libérales, compatibles avec de l'habitat, sous réserve de prévoir le stationnement nécessaire sur les lots concernés.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATIONS DES SOLS

Article AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ.

La composition de la voirie figure sur les documents graphiques, où est présentée la nature des espaces communs. La voirie respectera les emprises fixées dans ces documents.

Les accès au lotissement sont positionnés de la façon suivante :

- Un accès au Nord-Ouest par l'impasse de Ker Nevez

L'accès prévu pour les lots figure sur le plan de composition du lotissement. Chaque accès sera aménagé par l'acquéreur à l'entrée de son lot.

L'emplacement des accès est indiqué sur le plan de composition.

Toutefois, les demandes de déplacement d'accès pourront ponctuellement être étudiées par le lotisseur. Toute modification de cet emplacement devra être justifiée et servir le projet architectural et/ou une meilleure insertion dans le site au plus proche du terrain naturel et devra obtenir l'accord du lotisseur. Si la demande de l'acquéreur est validée par le lotisseur, le déplacement de l'accès pourra être réalisé, à condition que l'ensemble des frais soient pris en charge par l'acquéreur (Frais d'études, de déplacement de coffret, branchement, etc.)

Article AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les lotis devront se brancher aux différents réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.

Chaque acquéreur devra vérifier la hauteur (fil d'eau) des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation altimétrique de sa construction en conséquence. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

Les lots seront raccordés aux réseaux suivants :

- **Eau potable** : Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable.
Chaque lot sera équipé d'une borne ou citerne de comptage

- **Electricité basse tension - Téléphone** : Chaque lot sera équipé d'un coffret de distribution en électricité, implantés en façade de propriété, et d'un citerne de desserte téléphonique situé à l'intérieur de celui-ci.

La construction sur chacun des lots devra être raccordée, en souterrain, à ces équipements.

- **Eaux usées** : Les eaux usées devront être conduites gravitairement vers le tabouret de branchement.

Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire. A défaut, ils prévoiront un système de refoulement à leur frais.

- **Eaux pluviales** :

Gestions des eaux des lots libres :

Les eaux de toitures et des aires imperméabilisées seront traitées sur chaque lot, grâce à des tranchées d'infiltration ou des cuves de rétention à débit régulé. Ce dispositif sera mis en œuvre dans le cadre du permis d'aménager, par le lotisseur, avec notamment une boîte de branchement par lot et une boîte de bouclage par lot, dans le cas de tranchées d'épandage. Chaque acquéreur devra se référer au dossier de gestion des eaux pluviales et se raccorder à la boîte de branchement mise en place. Une citerne de récupération des eaux pluviales devra être mise en œuvre par les acquéreurs, au niveau de chaque lot.

- **Défense Incendie** : La défense incendie sera assurée par le poteau existant le plus proche. S'il est nécessaire de prévoir un poteau incendie supplémentaire, celui-ci pourra être mis en place dans le présent projet, en coordination avec les services compétents.

- **Collecte des ordures ménagères** : Il est prévu une aire de stockage des ordures ménagères pour les lots 2 et 3, à l'entrée de la voie commune à créer.
Pour le lot 1, le lieu de collecte sera au niveau de son lot.

Il appartiendra à chaque propriétaire de lot de déposer son conteneur à ordures ménagère, à l'emplacement dédié, aux jours et heures de ramassage. Et de ramasser le soir même.

Article AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ.

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (pièce PA4). Les superficies mentionnées dans le tableau joint et sur le plan de composition sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de la superficie de chaque lot.

Réunion de lots

La réunion de plusieurs lots en un seul est interdite.

Autres contraintes imposées sur les lots

Pour chaque lot, une seule maison individuelle sera autorisée.

L'enduit des maisons sera de couleur blanche

Si un bardage bois existe en façade des habitations, ceux-ci seront avec des lames verticales

Les gouttières « demi-ronde » sont à proscrire. Une gouttière de type « nantaise », en aluminium, est à privilégier.

Les ouvertures en bois ou en aluminium sont à privilégier

Article AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation des constructions

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

Les règles du PLU sont complétées des règles spécifiques suivantes :

- En application des articles R.151-21 et R.442-6.a. du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.
- Les constructions seront implantées dans les zones constructibles matérialisées au plan de composition.

Implantation des abris de jardin

Seuls les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² pourront être implantés hors des zones ædificandi.

Dans tous les cas, les projets d'abris de jardins ne devront pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, la qualité des abords des constructions existantes.

Pour le lot n°1, l'emplacement imposé pour un abri de jardin est indiqué sur le plan de composition (pièce PA4).

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les dispositions prévues par l'article AU.6.

Article AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Implantation des constructions**

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

- En application des articles R.151-21 et R.442-6.a. du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions,
- Les constructions seront implantées dans les zones constructibles matérialisées au plan de composition.

Implantation des abris de jardin

Seuls les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² pourront être implantés hors des zones ædificandi.

Dans tous les cas, les projets d'abris de jardins ne devront pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, la qualité des abords des constructions existantes.

Pour le lot n°1, l'emplacement imposé pour un abri de jardin est indiqué sur le plan de composition (pièce PA4).

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les dispositions prévues par l'article AU.6.

Article AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

Article AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

Article AU.10 : HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

Article AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLÔTURES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

VOLUMETRIES

- Chaque construction principale sera composée d'un volume principale clairement identifié et de 2 volumes secondaires maximum.
- les volumes seront simples, les annexes seront dans le prolongement ou perpendiculaires au corps de bâtiment principal.

Volume principal :

- Le volume principale sera couvert par une toiture à deux pentes symétriques, en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45°
- Le faîtage de la construction principale respectera les indications du plan de composition (PA4)

- Les pignons seront sans croupe ni décroché, en élévation ou en plan , leur largeur sera de 8m maximum.
- L'implantation se fera perpendiculairement ou parallèlement aux limites séparatives.

Volumes secondaires :

Les volumes secondaires pourront être couverts par :

- Une toiture monopente d'une pente comprise entre 15° et 35°, couvertes en ardoises naturelles ou par un matériau de type zinc pré-patiné (quartz ou anthra).
- Une toiture-terrasse, végétalisée ou non. Sont considérées comme toiture-terrasse toutes toitures masquées par un acrotère.

CLÔTURES

Type de clôtures interdites

- Les éléments décoratifs en béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits,
- Les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

Clôtures en limite d'espaces communs

- Pour le lot n°1, en limite Nord-Ouest, un mur en pierre d'une hauteur d'un mètre sera mis en place. Ce mur sera accompagné d'une haie végétale.
- Soit murets enduits ou de moellons (hauteur d'environ 1,00m), pouvant être accompagné d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1m80 (les arbustes seront plantés à au moins 50cm de la limite de parcellaire).

Clôtures sur limites séparatives

- Soit une haie constituée de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80m.
- Soit d'un talus planté.
- Soit murets enduits ou de moellons (hauteur 1,00m), surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.(hauteur maximale totale 1m80)

Éléments de paysage :

Les coffrets de distribution seront intégrés dans un muret technique.

Article AU.12 : OBLIGATION DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

Sur chaque lot, l'acquéreur devra créer au moins deux places de stationnement par logement créé sur le lot et seront de préférence combinées avec l'entrée du garage.

Pour le lot n°1, le stationnement se fera obligatoirement en file indienne.

Article AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

Article AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL MAXIMAL

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

La surface plancher constructible sera de 750 m² pour les lots 1 à 3, détaillée comme suit :

	Surface lot m ²	Surface de Plancher m ²
Lot 1	440	250
Lot 2	424	250
Lot 3	658	250
Total	1522	750

Article AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

Article AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BELZ

SECTION 3 – BORNAGE ET SURFACE DU LOT

La superficie réelle est celle indiquée sur le plan de lot, les contenances portées sur les plans joints au permis d'aménager sont susceptibles de variations mineures consécutives aux travaux de bornage des lots.

Avant la vente, l'acquéreur pourra s'il le souhaite vérifier la présence des bornes en limite de son lot. Après la vente, aucune réclamation ne pourra être faite. Chaque acquéreur sera responsable de la disparition de ses bornes et devra les faire remettre par un géomètre-expert à ses frais.

SECTION 4 – SERVITUDES

Les lotis supporteront l'établissement ou le maintien sur leur terrain ou construction, sans indemnité ni recours, de tous signes indicateurs de voies, fils et canalisations nécessaires aux communications et au transport d'énergie électrique ou autres.

Ils ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la distribution de l'eau, de l'électricité et du téléphone.