

Ville de PLEURTUIT



2 Rue de Dinan
35730 Pleurtuit

Tel : 02 99 88 41 13

MAITRE D'OUVRAGE



BATI AMENAGEMENT BRETAGNE
20 Av. Henri Fréville,
35200 RENNES
mail : agence.bretagne@batiamenagement.fr
Tél : 02 23 35 50 96

Projet d'aménagement Rue de l'Industrie

PERMIS D'AMENAGER

MAITRE D'OEUVRE



BUREAU ETUDE VRD

QUARTA

123 rue du Temple de Blosne
35136 Saint Jacques de la Lande

Tél: 02 99 30 12 12

Indice	Modifié le	Valeur de la modification	Auteur

PA10

REGLEMENT

Echelle :

Date : 7 décembre 2021

Emetteur : QUARTA

SOMMAIRE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

ARTICLE 3 : Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

ARTICLE 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 6 : Emprise au sol des constructions

ARTICLE 7 : Hauteur des constructions

ARTICLE 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

ARTICLE 9 : Réalisation d'aires de stationnement

ARTICLE 10 : Espaces libres et plantations

ARTICLE 11 : Performances énergétiques et environnementales

ARTICLE 12 : Accès et voirie

ARTICLE 13 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 14 : Infrastructure et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 15 : Caractéristiques des terrains

ARTICLE 16 : 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 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, concernant la **zone** UEb de la ville de PLEURTUIT.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. En aucun cas, il ne se substituera au PLU en vigueur.

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. Redivisions / Morcellement

Pour les lots numérotés 1 à 8 sur le plan de composition ainsi que le macro-lot n°10 :

Il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

Pour le lot numéroté 9 sur le plan de composition :

La division du lot est autorisée.

4. Réunion de lots

La réunion de lots **n'est pas autorisée**.

5. Champs d'application territoriale

Ce règlement est applicable au lotissement « *Rue de l'industrie* », situé sur la ville de PLEURTUIT.

CHAPITRE II

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

Les dispositions relatives à la zone UEb du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de PLEURTUIT sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En complément du PLU :

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation individuelle et d'habitations individuelles groupées ou collectives ainsi que celles permettant d'exercer une profession libérale, à l'exclusion de toute profession prodiguant des soins aux animaux et des activités qui par leur destination, leur nature ou leur importance sont incompatibles avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.



Un seul abri de jardin est autorisé sur chacun des lots.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible définie pour chaque lot sur le plan de composition tout en respectant la zone d'accroche de 50% de la façade de construction comprise entre 2 et 6 mètres par rapport à l'alignement des voies (cf. plan de composition).

Légende :

	Limite de zone constructible
	Zone d'accroche de 50% de la façade de la construction


ARTICLE 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible définie pour chaque lot sur le plan de composition.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite séparative* doit être au moins égale à 3 mètres.

Les annexes sont autorisées en dehors de la zone constructible définie pour chaque lot sur le plan de composition. Elles devront s'implanter en retrait de 3.00 mètres minimum des limites séparatives.

Légende :

	Limite de zone constructible
---	------------------------------

ARTICLE 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 6 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la construction correspond à son volume projeté au sol verticalement.

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes ne devra pas excéder 60m² sur chaque lot.

L'emprise au sol maximale pour les abris de jardin est limitée à 10m² pour chacun des lots.

ARTICLE 7 : Hauteur des constructions**Constructions principales :**

La hauteur de la construction ne peut excéder :

- 7,00 m à l'égout du toit
- 10,00 m au faîtage

Les constructions devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter des hauteurs maximales fixées précédemment.

Volumes secondaires* et constructions annexes*

La hauteur des volumes secondaires* devra être inférieure d'au moins 1 mètre par rapport à la hauteur des volumes principaux.

La hauteur des constructions annexes* n'excédera pas 3,50 mètres au point le plus haut.

ARTICLE 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Généralités :**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du quartier, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

1.1 Façades

Les façades devront être traitées architecturalement de manière soignée, mettant en évidence des volumes simples. Toute fioriture ou pastiche, fronton, colonnade, etc. sont proscrits.

1.2 Toiture

La toiture sera traditionnelle, composée par deux pans principaux dont la pente sera comprise entre 37° et 45°.

Les toitures-terrasses ponctuelles sont autorisées sous réserve cumulativement :

- que leur superficie cumulée n'excède pas 40% de l'emprise totale de la construction
- qu'elles ne concernent que les volumes secondaires
- d'une parfaite insertion harmonieuse avec les constructions de qualité avoisinantes.

Lorsque la construction est composée de plusieurs volumes, les raccords entre leur toiture seront étudiés de manière à être simples et harmonieux.

4.3 Clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles feront l'objet d'une étude particulière qui tiendra compte d'une recherche cohérente sur l'ensemble des lots en façade de la voie et des spécificités liées à l'occupation de chaque lot.

Pour l'ensemble des lots, les clôtures sont facultatives.

Tout autre type de clôtures que celles décrites ci-après sont interdites et notamment les clôtures d'aspect et/ou réalisées en parpaings ou bloc-béton, brique agglomérée de béton, bruts et en plaque de ciment.

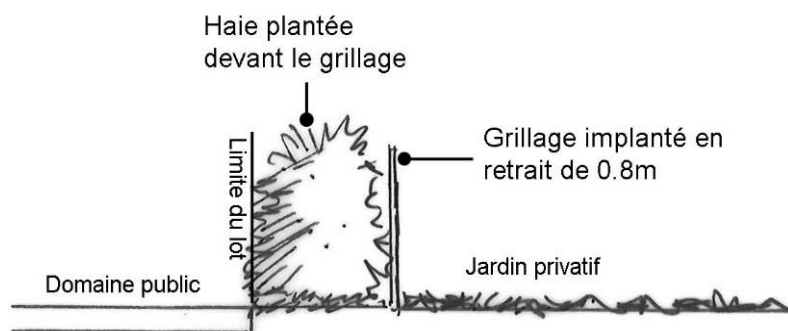
Les lames occultantes PVC sont autorisées en limite séparative

En limite avec le domaine public :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.50 mètres. Elles seront constituées soit :

- d'une haie libre d'essences locales décrites dans la liste figurant en annexe du présent règlement. La haie pourra être doublée d'un grillage vert ou clôture mailles rigide vert ou gris anthracite implanté en retrait de 0.80 mètre à l'intérieur de la parcelle.

Coupe de principe :



En limite séparative :

Pour l'ensemble des lots à l'exception des lots numérotés 2 et 4 sur le plan de composition ou des dispositions spécifiques sont prévues avec la parcelle riveraine en limite séparative Est.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.50 mètre. Elles seront constituées d'un grillage ou clôture mailles rigide vert ou gris anthracite et doublées d'une haie libre d'essences locales décrites dans la liste figurant en annexe du présent règlement. Toutefois, les claustras seront également autorisés dans le prolongement de la construction principale pour isoler un espace de vie extérieur sur une longueur de 4.00 mètres maximum sur une hauteur de 2m00.

En limite séparative Est des lots numérotés 2 et 4 sur le plan de composition :

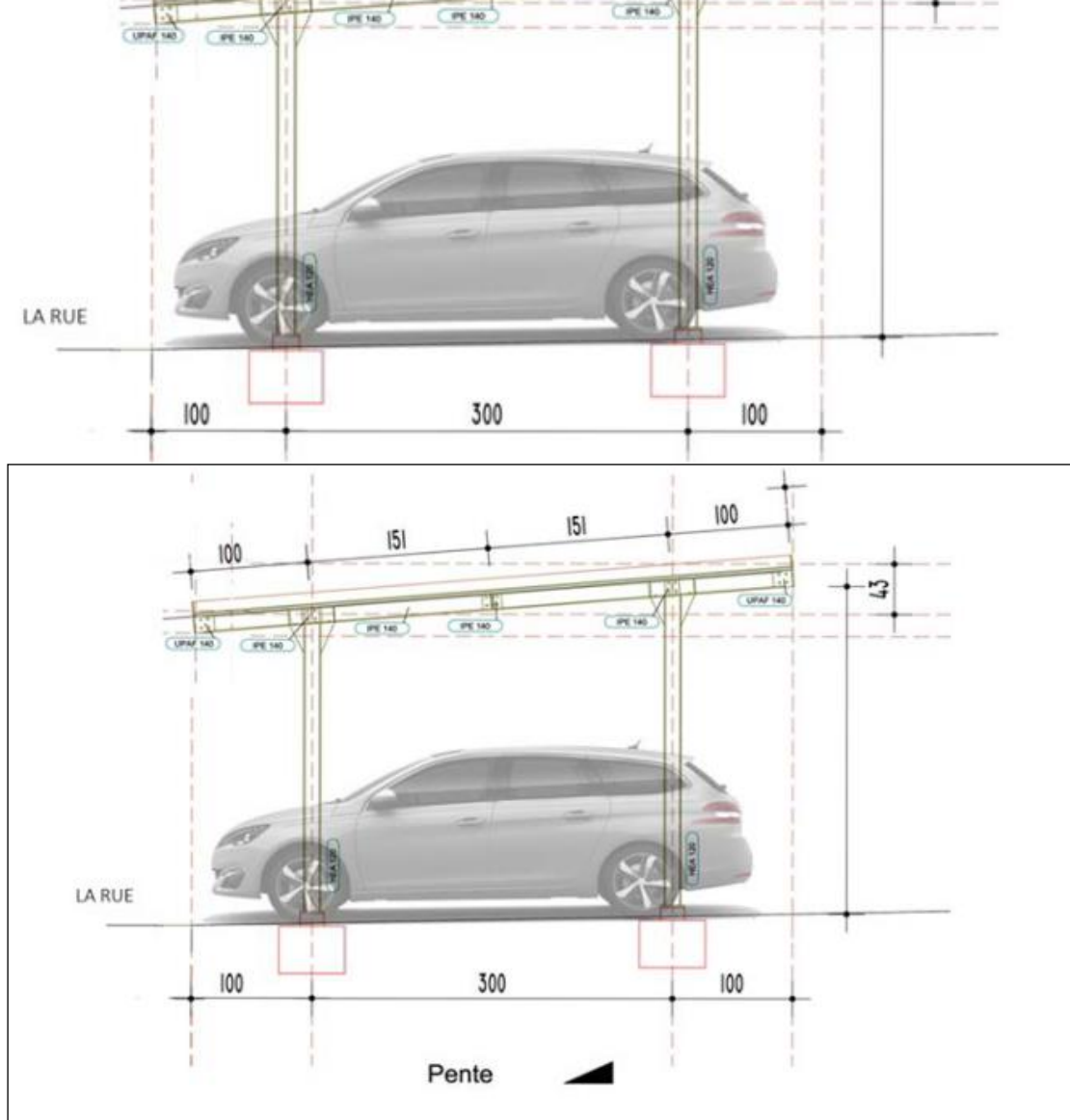
Un mur d'une hauteur de 2.00 mètres sera mis en place afin de marquer la transition avec la propriété voisine (cf. plan de composition).

4.3 Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

4.4 Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans un entourage bois afin de limiter l'impact visuel de ces éléments et de les intégrer, de façon uniforme, aux clôtures. L'habillage des coffrets sera réalisé par l'aménageur.



Si un portail existe, il est positionné en fond d'enclave. Les vantaux des portails et portillons ne peuvent s'ouvrir sur le domaine public.

ARTICLE 10 : Espaces libres et plantations

Sur chaque lot, les espaces verts devront représenter un minimum de 20 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 11 : Performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des bâtiments existants devront respecter la RT en vigueur.

ARTICLE 12 : Accès et voirie

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

ARTICLE 13 : 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, aux frais de l'acquéreur. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Gestion des eaux pluviales :

Il sera créé un réseau "eaux pluviales" permettant de raccorder tous les lots au réseau existant, aux frais de l'acquéreur. Les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Réseaux divers (électricité, téléphone) :

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

Gaz :

Les constructions pourront se raccorder au réseau de gaz.

ARTICLE 14 : Infrastructure et réseaux de communications électroniques

Un câble de branchement sera mis en place dans le lotissement permettant la desserte future des lots.

ARTICLE 15 : Caractéristiques des terrains

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).

ARTICLE 16 : Surface plancher

La surface de plancher maximale de l'opération est de 2 160 m². Elle est répartie de la façon suivante :

Numéro de lot	Surface plancher maximale
1	200 m ²
2	200 m ²
3	200 m ²
4	200 m ²
5	180 m ²
6	180 m ²
7	200 m ²
8	200 m ²
9	200 m ²
10	400 m ²

ANNEXE 1

Liste des essences végétales à utiliser dans la composition des haies

ARBUSTES A FEUILLES**CADUQUES**

Arbustes pour les haies mixtes
libres

Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:Bleue	Eté
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélías	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélías	Rose	Mai à juillet

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite

Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Eté
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :

Carpinus betulus	Charme commun	Haie semi-persistante	
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie semi-persistante	

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES*Pour les haies mixtes libres.***Petite taille (max. 1m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Eté
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite**De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Arbutus unedo	Arbousier	Fruits rouges	
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Pittosporum tobira	Pittosporum	Blanche	
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-décembre Jui-juillet et automne
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps