

LIEURON (35)

Lotissement "Les Jaunais"

Commune de Lieuron

Dossier : 222367Q

Dressé le 14/04/2023

- Modifié le : 29/06/2023

REGLEMENT



AGENCE DE SAINT JACQUES DE LA LANDE
123 rue du Temple de Blossne
35 136 SAINT JACQUES DE LA LANDE
☎ +33(0)2 99 30 12 12
Site internet : www.quarta.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du règlement
2. Remise aux acquéreurs
3. Division / 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 - Occupation et utilisation du sol interdites
- ARTICLE 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions spéciales
- ARTICLE 3 – Accès et voirie
- ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux
- ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur - clôtures
- ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules
- ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations
- ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol
- ARTICLE 15 – Surface de 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 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 P.L.U.

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. Division / Morcellement

La division des lots tels qu'ils sont délimités au plan de composition du présent lotissement n'est pas autorisée.

4. Réunion de lots

La réunion de lots n'est pas autorisée.

5. Champs d'application territoriale

Ce règlement est applicable au lotissement « Les Jaunais » situé sur la commune de Lieuron. Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, d'activité à usage de services publics ou d'équipement public.

CHAPITRE II

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

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Pour l'ensemble des lots :

Les dépendances (garages, abris de jardin...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol et 6.00 m d'une hauteur au total, et qu'il n'y en ait pas plus de deux par habitation.

Pour les lots numérotés de 01 à 22 sur le plan de composition :

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation individuelle, 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.

Les caves sont autorisées uniquement si les accès sont intérieurs.

Le garage peut être un bâtiment indépendant.

Pour le macro-lot A :

Sont autorisées les constructions à destination de services publics ou d'équipement collectif.

ARTICLE 3 – Accès et voirie

Accès

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

Lorsque l'accès est conseillé, les acquéreurs devront tenir compte de la position des coffrets. Le déplacement des coffrets qui pourraient être rendus nécessaires pour les acquéreurs des lots n'ayant pas tenu compte de la position des coffrets sera à la charge exclusive des acquéreurs.

Voirie

Les lots numérotés 01 à 10 – 17 à 22 ainsi que le macro-lot A seront desservis par une voirie interne de type voirie secondaire comme indiqué au plan de composition.

Les lots numérotés 11 à 14 sur le plan de composition seront directement desservis depuis la voirie communale n°107.

Les lots numérotés 15 et 16 sur le plan de composition seront directement desservis depuis la Rue de l'Avenir.

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

L'ensemble de ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par l'aménageur (les réseaux électriques, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage).

Eau potable :

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

Assainissement :

- Eaux Usées

Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots. Une taxe de raccordement sera demandée par Redon Agglomération.

- Eaux pluviales

Aucun aménagement sur le terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Un ouvrage de rétention d'un volume de 2m³ sera mis en œuvre sur chacun des lots libres.

Les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Électricité :

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

Téléphone :

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

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

Les constructions s'implanteront obligatoirement à l'intérieur de la zone de constructibilité définie pour chaque lot au plan de composition.

Abris de jardins :

Les abris de jardin sont autorisés en dehors de la zone de constructibilité définie au plan de composition (cf.PA4). Ils devront s'implanter à l'arrière de la construction principale de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront obligatoirement à l'intérieur de la zone de constructibilité définie pour chaque lot au plan de composition.

Si le plan de composition le permet, les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives, ou en retrait de 3.00 mètres minimum.

Abris de jardins :

Les abris de jardin sont autorisés en dehors de la zone de constructibilité définie au plan de composition (cf.PA4).

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

ARTICLE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m².

L'emprise au sol pour les abris de jardin est limitée à 15 m² par lot.

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

Le gabarit des constructions sera limité à R+1+C pour le volume principal de l'habitation.

Le gabarit des constructions des volumes secondaires et des annexes est limité à un niveau.

La hauteur des constructions est limitée à **7 m à l'égout du toit**.

Le niveau du rez— de—chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

Les dépendances auront une hauteur maximum de 3,50 m mesurée à l'égout du toit sans excéder 6.00 mètres au total au faitage.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur - clôtures**Aspect des constructions :**

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 végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

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.

Sont également interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.

Les enduits extérieurs seront réalisés dans le ton des maçonneries locales

Toitures :

Les toitures des volumes principaux des habitations doivent être réalisées en ardoises naturelles ou tous matériaux d'aspect équivalent et qui disposent d'une bonne durabilité (couleur sombre, dimensions ...), ou en zinc.

Les toits terrasse et les longs mono-pentes ne sont pas autorisés pour recouvrir les volumes principaux des constructions.

Les toitures des volumes principaux seront de préférence à deux pans. Dans ce cas, la pente des toitures des volumes principaux des habitations sera comprise entre 30° et 45°.

Les toitures à 4 pans sont autorisées uniquement pour recouvrir les volumes principaux.

Les toits plats ou monopente seront uniquement autorisés pour recouvrir les volumes secondaires de l'habitation.

Volumes :

Pour les lots numérotés 01 à 22 sur le plan de composition :

Les volumes principaux seront de forme rectangulaire.

Les volumes secondaires seront implantés en pignon ou en façade arrière. Ils seront limités à deux maximum par bâti.

Ouvertures et lucarnes :

Les châssis de toiture devront être encastrés, et, si possible, axés avec les ouvertures des façades.

Les clôtures :

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

Les soubassements en béton sont autorisés en limite séparative sous réserve d'intégrer des passages pour la petite faune.

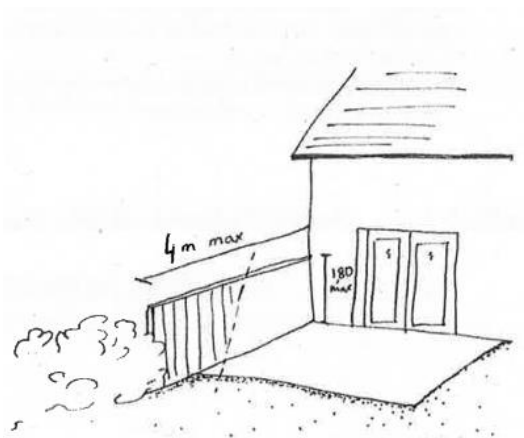
La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.50m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 1,80m.

Les parpaings nus, les plaques préfabriquées brutes ou en fibrociment sont interdits sauf le soubassement des clôtures en grillage qui ne dépassera pas 0.50m par rapport au terrain naturel.

Pour les clôtures végétales, l'emploi des conifères et du laurier-palme dans la composition des haies est interdit. Toutes les haies seront constituées d'essences locales décrites dans la liste figurant en annexe.

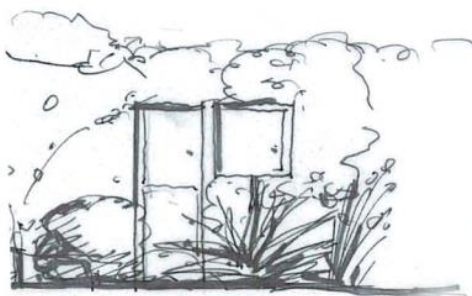
Les claustras en bois ou murs enduits d'une hauteur maximale d'1,80m sont autorisés dans le prolongement du bâtiment lorsque les constructions jouxtent la limite séparative, sur une longueur n'excédant pas 4 mètres linéaire (mesuré depuis la façade).



Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Ainsi, il est possible d'intégrer les coffrets et boîtes aux lettres dans un entourage bois afin de limiter l'impact visuel de ces éléments et de les intégrer, de façon uniforme, aux clôtures.

Exemples :**ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules**

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

Pour les lots numérotés de 01 à 22 sur le plan de composition :

Deux places seront aménagées sur les parcelles sur une enclave privative non-close de 6.00 de largeur par 5.00 mètres de profondeur, permettant le stationnement de 2 véhicules.

Si un portail existe, il est positionné en fond d'enclave.

Pour le macro-lot A :

Le projet devra respecter les règles du PLU à savoir :

ANNEXE n° 2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Construction à usage d'habitation collective	- 1 place par logement - 1 place supplémentaire par tranche de 60 m ² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Construction à usage d'habitation individuelle	- 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété
• Construction à usage d'habitation dans une opération d'aménagement	- cf. les lignes précédentes - 1 place banalisée pour 2 logements
ACTIVITES	
• Commerce	- 1 place pour 30 m ² de surface de vente
• Bureau et service	- 1 place pour 60 m ² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Industrie et artisanat	- 1 place pour 80 m ² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement	- 3 places par classe
• Etablissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
• Construction ou établissement non prévu ci-dessus	- le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

«Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat». Article R.111-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

Chaque parcelle devra comporter un minimum de 20% d'espaces-verts sur son lot.

Un arbre de haute tige à développement moyen devra être planté par chaque acquéreur sur son lot. Les acquéreurs devront tenir compte du développement à terme de l'arbre au regard du contexte environnant.

Les listes des espèces végétales à planter pour les haies privatives sont reportées en annexe du présent document.

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE 15 – Surface de plancher

La surface de plancher maximum pour chacun des lots est répartie de la façon suivante :

N° lot	Surface de plancher maximum par lot en m ²
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200
9	200
10	200
11	200
12	200
13	200
14	200
15	200
16	200
17	200
18	200
19	200
20	200
21	200
22	200
A	700

La surface de plancher maximum pour l'ensemble de l'opération est limitée à 5 100 m².

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
Kolwizia amabilis	Kolwizia	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'	Weigélias	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélias	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