

MAITRISE D'OUVRAGE

SNC 3 Avenue du Casino
38, Boulevard Jeanne d'Arc
35 000 RENNES

COMMUNE DE FREHEL

MAITRISE D'ŒUVRE VRD



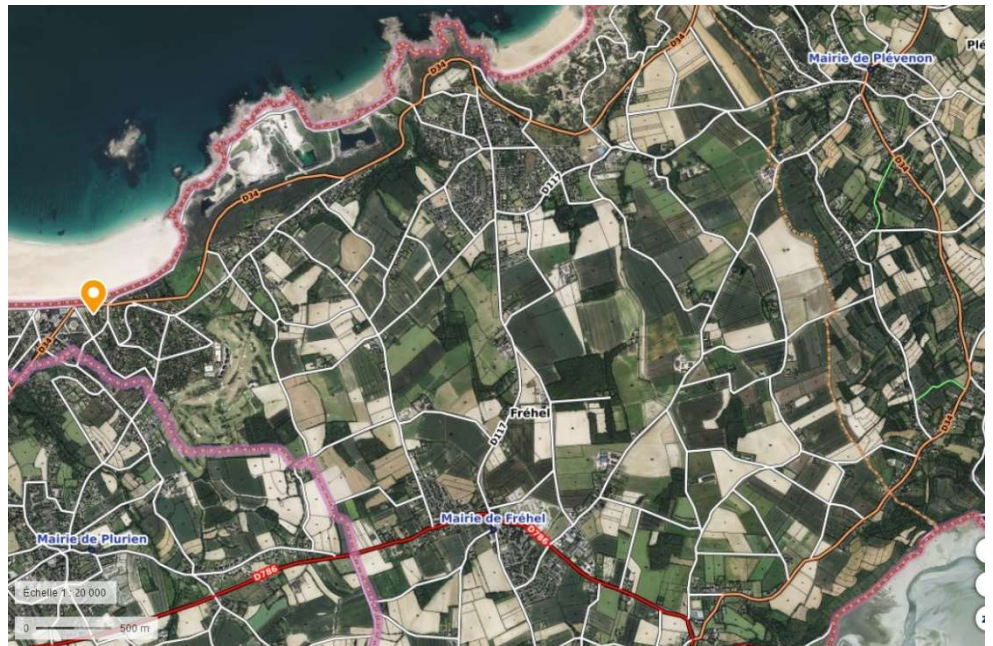
INFRA CONCEPT
Bureau d'Etudes V.R.D.
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept35.fr

GEOMETRE-EXPERT



HAMEL ASSOCIES
Jean-Jacques HAMEL
Géomètre-Expert DPLG
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 62 52 10
acigne@hamel-ge.com

Lotissement de 3 lots
3, Avenue du Casino
22 240 - FREHEL



Juillet 2024

Dossier : 2023 24

PA10 – Projet de règlement de construction

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un projet d'aménagement, sis commune de FREHEL cadastré section AB n°129p et 130.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un des lots, que ce droit s'analyse en un titre locatif ou d'occupation.

La mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un des lots du lotissement.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et s'ajoute aux règles d'urbanisme applicables dans la commune de Fréhel (Zone UCsd)

La réunification de plusieurs lots est impossible. Ils devront rester dissociés.

CHAPITRE N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, sont interdits les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Le lotissement sera à usage principal d'habitation.

CHAPITRE N°2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

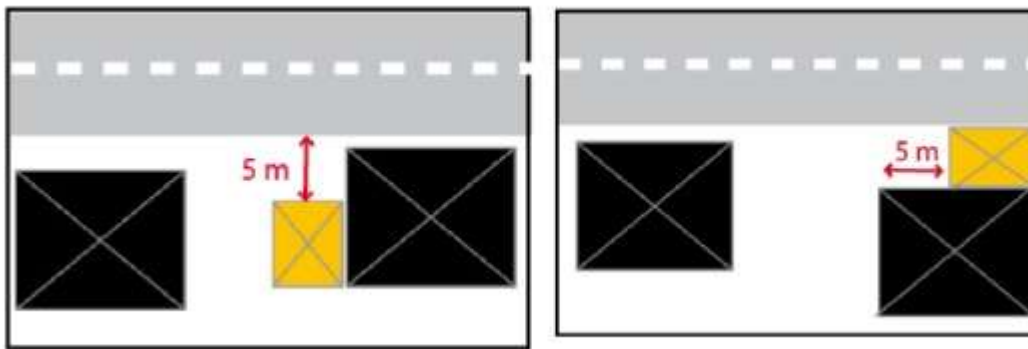
La totalité du volume principal devra s'implanter sur la ligne d'accroche de l'emprise constructive.

Les annexes (hors garages, carports) ne peuvent pas s'implanter entre la voie supportant l'accès et la façade de la construction principale, sauf en cas d'impossibilité résultant de la configuration de l'unité foncière.

Dispositions particulières des garages et des carports :

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages et carports :

- Les garages des habitations devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle



Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

Les carports peuvent s'implanter librement sur une unité foncière en dehors de la bande paysagère. Cependant, une implantation différente pourra être imposée pour des raisons de sécurité ou pour assurer l'intégration du projet dans son environnement bâti.

Dispositions particulières :

Sauf impossibilité technique, l'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie ou espace public.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel :

En application du R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Règle générale :

L'implantation des constructions principales s'effectuera selon les prescriptions du plan de composition (Pièce PA4).

Les emprises constructibles sont définies sur le plan de composition (Pièce PA4)

Implantation des constructions par rapport aux limites externes (périmètre d'emprise de l'opération) de l'opération :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites externes, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout des toits et/ou à l'acrotère ($L=H/2$), sans qu'il soit inférieur à 3,5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites internes (limites divisaires) de l'opération :

Par rapport aux limites internes, conformément à l'organisation prévue au plan de composition (Pièce PA4), soit les constructions seront implantées en limite ; soit elles devront être implantées suivant un recul d'au minimum 2m00.

Dispositions particulières :

Les constructions annexes pourront être implantées en dehors des zones constructibles, toutefois ils devront restées en dehors de la bande paysagère figurant sur le plan de composition, sur une ou plusieurs limites séparatives des lots et/ou en retrait d'au minimum 1m00 de ces limites.

Par ailleurs, l'implantation des constructions annexes ne pourra porter atteinte ni aux arbres à préserver (une distance minimale de 5 m mesurée au pied de l'arbre devra être respectée) ni aux haies nouvellement plantées.

ARTICLE 6 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

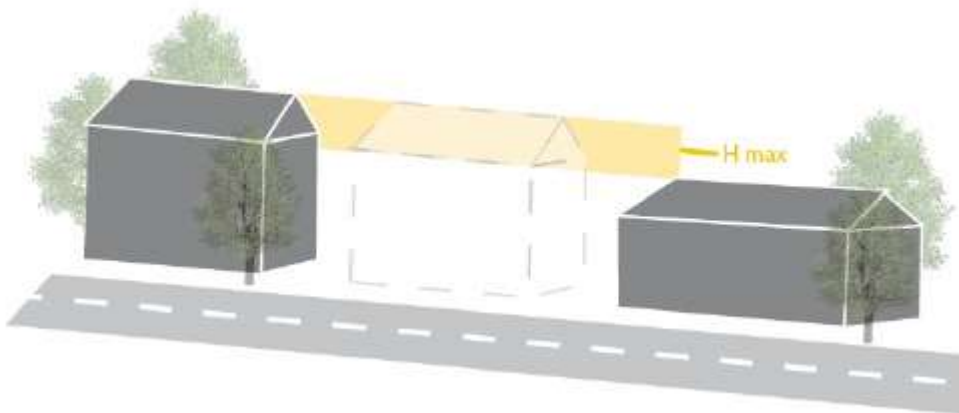
Règle générale :

Adaptation au sol : La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux.

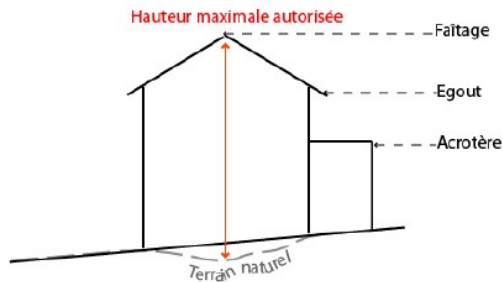
Dispositions :

La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions principales voisines*. (* voisines : constructions situées dans l'ensemble des parcelles jouxtant la parcelle du projet dans un environnement proche)



Les hauteurs (différence entre l'altitude du faîtage et l'altitude moyenne du terrain naturel) des constructions principales sises sur les propriétés voisines (cadastrées section AB n°128, 503, 126 et 131) ont été mesurées et figurent sur la pièce PA3 du dossier de permis d'aménager.

Tableau des hauteurs mesurées		
Références cadastrales	Hauteur de la construction principale	Altitude du faîtage (système NGF-IGN69)
AB n°126	8m50	24m32
AB n°128	8m80	22m59
AB n°131	8m55	29m55
AB n°503	9m00	24m30



La hauteur maximale des futures constructions sera alors limitée à 9m00 de hauteur. (Hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.)

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3.5 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin ne pourra dépasser 2m50 au point le plus haut.

ARTICLE 7 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« 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 annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Projet architectural :

Les futures constructions devront respecter les caractéristiques du bâti environnant (volumétrie, traitement architectural...) afin de s'insérer harmonieusement dans leur environnement urbain et paysager.

- Volumes et toitures :

Les futures constructions devront comporter un volume principal, simple et facile à identifier, sur plan rectangulaire, couvert d'une toiture traditionnelle avec faîtage de deux pentes symétriques (entre 40° et 45°), avec éventuellement un ou deux volumes secondaires placés en situation mineure.

Pour les volumes secondaires, les toitures seront soit :

- Mono-pente correspondant à des appentis,

- Toit-plat ou à faible pente* (*masqué par un acrotère), sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti,
- Végétalisées

Pour les annexes, les toitures seront composées :

- Soit de toiture à deux pans,
- Soit de toiture monopente,
- Soit de toit plat.

Aucune règle d'inclinaison n'est définie pour ces pans de toiture.

- **Aspect des toitures :**

Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente* (*masquée par un acrotère)

Sont interdites les toitures d'aspect tôle apparentes à l'exception des annexes.

Dispositifs techniques :

Les panneaux à énergie solaire sont autorisés. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Hormis les toits-plats et à faible pente, leur ton doit être similaire à la couverture du bâtiment, ils respecteront les pentes de toits et seront implantés de manière privilégiée sur les bâtiments annexes.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les installations techniques tels que souches, conduits de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

- **Façades :**

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Les règles générales, citées ci-dessous, peuvent admettre des exceptions au regard des caractéristiques du bâti traditionnel, notamment en communes littorales.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. Il sera impératif d'éviter les forts contrastes.

- **Clôtures :**

Les clôtures et les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le contexte avoisinant.

Sont interdits, les matériaux de fortune (bruyère, bâche,...), d'aspect béton, matériaux destinés à être recouvert mais laissé à nu, ainsi que les plaques de soubassement béton en assise d'un grillage.

Les cyprès (*Cupressus* spp.), laurier palme (*Prunus laurocerases*), thuya (*Thuja* spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

Le long des emprises publiques et des voies :

Les clôtures, portails et portillons devront être implantées en limites de constructibilité telles que définies au règlement graphique du PLUi c'est-à-dire à la limite intérieure de la bande paysagère, identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les clôtures seront alors constituées comme suit :

Chaque acquéreur aura à charge de planter une haie mixte dense constituée d'arbustes champêtres et d'ornements. Les arbustes plantés seront d'essences locales et de force 40/60.

Les acquéreurs n'ont pas l'obligation de clôturer. Si clôture, elle sera constituée de ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50.

Les portails et portillons auront une hauteur en cohérence avec la clôture implantée. Ils auront une hauteur maximale de 1,5 m.

Le long des limites externes de l'opération (limites périmétriques), les clôtures seront constituées de la manière suivante :

Les acquéreurs auront à charge, le long des limites périmétriques Nord, Est et Sud, de planter une haie mixte dense constituée d'arbustes champêtres et d'ornements. Les arbustes plantés seront d'essences locales et de force 40/60. La haie aura, à terme, une hauteur maximale d'1m80.

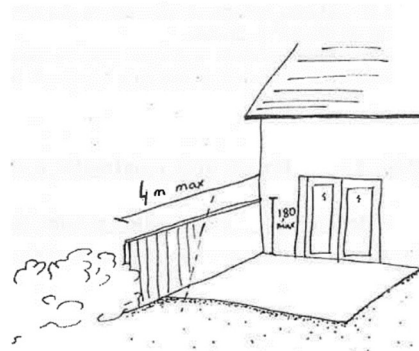
Cette haie pourra être doublée d'un grillage à treillis soudés, avec éventuellement des lames d'occultation bois, le tout ne dépassant pas 1m80.

Le long des limites internes de l'opération (limites divisaires), les clôtures seront constituées de la manière suivante :

D'une clôture en ganivelles pouvant être doublée d'une haie le tout ne dépassant pas une hauteur de 1m80

Lorsque la construction est édifée le long d'une ou plusieurs limites, il sera possible de mettre en œuvre des joues de terrasses d'une longueur n'excédant pas 4 mètres. Ces dernières, pourront être réalisées :

- Soit en maçonnerie de la même nature que les murs de la construction. Dans ce cas, la hauteur de l'ouvrage de clôture est limitée à 1m50
- Soit en panneaux de bois à lames verticales (tons naturels du bois ou dans les teintes sombres) d'une hauteur limitée à 1m80.



ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL ET REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Emprise au sol :

L'emprise au sol doit respecter le tableau ci-dessous.

Surface de plancher :

Chaque lot disposera d'une surface de plancher maximale de 300 m²

Tableau de répartition de l'emprise au sol et de la surface de plancher			
Numéro de lot	Surface du lot (m ²)	Emprise au sol maximale (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
1	907	453	300
2	820	410	300
3	970	485	300
	2 697	1 348	900

Nota : Ces surfaces indiquées dans le tableau ci-dessus sont susceptibles d'évoluer en fonction du bornage périmétrique de l'opération et de la définition de l'alignement.

ARTICLE 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation seront aménagés en espaces verts paysagers adaptés à l'environnement et devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les espaces verts devront respecter le tableau ci-dessous :

Tableau de répartition de l'emprise minimale d'espaces verts		
Numéro de lot	Surface du lot (m ²)	Surface d'espace vert (m ²)
1	907	273
2	820	246
3	970	291
	2 697	810

Nota : Ces surfaces indiquées dans le tableau ci-dessus sont susceptibles d'évoluer en fonction du bornage périmétrique de l'opération et de la définition de l'alignement.

Chaque acquéreur aura l'obligation d'entretenir et de maintenir en place les haies implantées le long des limites périmétriques de l'opération. Dans le cas d'individu malade, ce dernier devra être remplacé, à charge de l'acquéreur, par un arbre ou arbuste d'essence équivalente.

Par ailleurs, les acquéreurs auront également en charge l'entretien et le maintien en place des arbres existants à conserver figurant sur la pièce PA3

L'utilisation de bâches plastiques pour les aménagements paysagers est interdite.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions, installations et aménagements, doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Il est exigé deux places de stationnements par logement créé. Leur implantation ne pourra pas se faire dans la bande paysagère.

CHAPITRE N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11 : VOIRIE ET ACCÈS

Les accès aux lots, figurant sur le plan de composition (Pièce Pa4), sont obligatoires.

ARTICLE 12 : RÉSEAUX

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

En cas d'impossibilité technique, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

Eaux usées :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées si la parcelle est desservie par le réseau collectif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Préambule :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au code civil.

Il est recommandé aux acquéreurs de limiter l'imperméabilisation des sols et de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle. La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

Principes de gestion des eaux pluviales :

Chaque acquéreur devra limiter l'imperméabilisation du sol et mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle par stockage / infiltration. Le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle devra être adapté à la nature du sol et sera dimensionné sur la base d'une pluie décennale.

Eau potable :

Tout projet amenant à la création d'un nouveau logement, par construction, changement de destination, extension, doit se raccorder au réseau d'eau potable existant.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

En cas d'impossibilité technique, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.