



LOTISSEMENT KEROBIN

Sur la commune de Locqueltas

PA 10 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT



Maitrise d'ouvrage : Commune de Locqueltas

12 Place de la Mairie – 56390 LOCQUELTAS – 02 97 66 60 15



Maitrise d'œuvre : COE

Chemin du Dolmen Loperhet – 56390 Grand-Champ – 02 97 66 74 06

PREAMBULE

GENERALITES

Le terrain à aménager est situé en zone à urbaniser du P.L.U. de la commune de Locqueltas. Les règles applicables au présent lotissement sont celles de la zone 1AU auxquelles sont ajoutées les règles mentionnées ci-après.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successive.

Le visa de l'architecte conseil est obligatoire avant le dépôt de permis de construire en mairie.

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou le constructeur pourra faire procéder, s'il le souhaite à une étude géotechnique afin de définir la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage, purge, fondations spéciales, etc...). Aucune problématique de construction ne pourra être imputée au lotisseur.

L'acquéreur devra construire au maximum 3 ans après l'achat. A défaut, le terrain devra être revendu au prix d'acquisition initial.

SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS

Les contenances et cotes indiquées sur le plan de composition (PA4) sont susceptibles de subir des modifications mineures lors de l'exécution des travaux de bornage des lots. Les changements de contenances et cotations ne seront en aucun cas considérés comme des modifications.

Le regroupement de plusieurs lots est interdit.

ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISEES

Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation individuelle et dépendances d'agrément ou à une activité compatible avec la fonction résidentielle. La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public est admise sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné.

Aucune division ne sera permise.

Chaque parcelle ne pourra comporter qu'un seul logement.

Les affouillements liés à la réalisation de piscines seront soumis à autorisation de la mairie.

ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

GENERALITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1



IMPERMABILISATION DE LA PARCELLE

Dans le cadre d'une gestion raisonnée des eaux pluviales, la surface totale des aménagements étanches (habitation, voie d'accès, terrasse...) ne pourra dépasser la mesure de la surface constructible.

En cohérence avec le schéma directeur d'assainissement pluvial, le coefficient d'imperméabilisation ne pourra excéder 45%.

Méthode de calcul :

Calcul du coefficient de ruissellement d'un bassin composé de surfaces différentes :

$$C_{eq} = \frac{\sum C_i * A_i}{A}$$

Où C_i est le coefficient de ruissellement de la surface A_i et A la surface totale de la parcelle

Type de surface	Coefficient de ruissellement
Toitures en pente	1
Toitures plates	0,9
Enrobé	0,9
Béton	0,85
Pavés, dalles, carrelage	0,7
Graviers et sable	0,4
Végétation	0,3

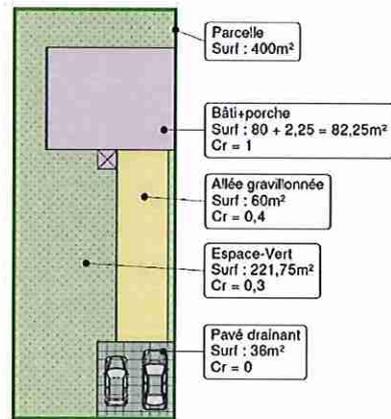


Tableau : coefficients de ruissellement de différentes surfaces.

En cas d'emploi de matériaux autres que ceux établis dans le tableau ci-dessus, l'acquéreur justifiera du coefficient de ruissellement retenu.

Exemple : dans le cas de l'illustration ci-dessus :

$$C_{r_{parcelle}} = (82,25 \times 1 + 60 \times 0,4 + 221,75 \times 0,3 + 36 \times 0) / 400 = 0,43 \rightarrow \text{CONFORME au règlement PA10.}$$

Type	Surface	Coeff. Ruissellement (CR)
Bâti + porche	82,25	1,00
Allée gravillonnée	60	0,40
Espace-vert	221,75	0,30
Stationnement extérieur	36	0,00
Parcelle	400	0,43

Nota bene : Dans cet exemple, le stationnement extérieur est prescrit en dalle alvéolée avec remplissage pavé et/ou gazon. Les systèmes O2D® GREEN et O2D® PAVE justifient d'essais de détermination du coefficient de ruissellement à « 0 ».

SUPERFICIES DE PLANCHER

Répartition de la SDP sur les lots de l'opération

Lot	Surface estimée avant	Superficie de plancher	Lot	Surface estimée avant	Superficie de plancher
1	407 m ²	220 m ²	24	379 m ²	220 m ²
2	399 m ²	220 m ²	25	352 m ²	220 m ²
3	370 m ²	220 m ²	26	344 m ²	220 m ²
4	369 m ²	220 m ²	27	343 m ²	220 m ²
5	367 m ²	220 m ²	28	365 m ²	220 m ²
6	362 m ²	220 m ²	29	343 m ²	220 m ²
7	361 m ²	220 m ²	30	530 m ²	220 m ²
8	359 m ²	220 m ²	31	578 m ²	220 m ²
9	369 m ²	220 m ²	32	438 m ²	220 m ²
10	377 m ²	220 m ²	33	437 m ²	220 m ²
11	389 m ²	220 m ²	34	410 m ²	220 m ²
12	521 m ²	220 m ²	35	461 m ²	220 m ²
13	400 m ²	220 m ²	36	401 m ²	220 m ²
14	400 m ²	220 m ²	37	399 m ²	220 m ²
15	400 m ²	220 m ²	38	390 m ²	220 m ²
16	369 m ²	220 m ²	39	378 m ²	220 m ²
17	370 m ²	220 m ²	40	397 m ²	220 m ²
18	366 m ²	220 m ²	41	394 m ²	220 m ²
19	369 m ²	220 m ²	42	398 m ²	220 m ²
20	377 m ²	220 m ²	43	423 m ²	220 m ²
21	372 m ²	220 m ²	44	442 m ²	220 m ²
22	366 m ²	220 m ²	45	510 m ²	220 m ²
23	370 m ²	220 m ²	TOTAL	17921 m ²	9900 m ²



ARTICLE 3 : ACCES

ACCES

Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition (PA4), les acquéreurs devant respecter leurs emplacements et dimensions (6 x 6m) et en assurer l'entretien et la remise en état si nécessaire, à l'identique.

Aucun accès sur les voies et emprises publiques en dehors de celles précisées dans le plan de composition (PA4) ne pourra être admis.

Les aires de stationnement indiquées ne pourront pas être couvertes et fermées.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Chaque acquéreur devra se brancher sur les réseaux d'eau potable, au niveau du regard posé sur la parcelle.

ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE

Chaque acquéreur devra raccorder par réseau souterrain d'électricité son bâtiment aux coffrets posés par le concessionnaire, en limite de voie.

ALIMENTATION TELEPHONIQUE

Chaque acquéreur devra raccorder par réseau souterrain sa construction au regard de branchement mis en place par le lotisseur en limite séparative. Le câblage sera réalisé par le concessionnaire.

ASSAINISSEMENT

Les canalisations pour eaux pluviales seront distinctes des canalisations pour eaux usées (assainissement séparatif).

EAUX USEES

Les Eaux Usées seront conduites par le biais des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes au réseau public d'assainissement. L'acquéreur veillera à se raccorder sur l'amorce réalisée pénétrant dans le domaine privatif afin de ne pas endommager le tabouret de branchement mis en place par la collectivité.

La mairie transmettra un extrait du plan de récolement assainissement à chaque acquéreur de lot afin de préciser les caractéristiques de la boîte de branchement et notamment le fil d'eau qui constitue l'altimétrie de raccordement.

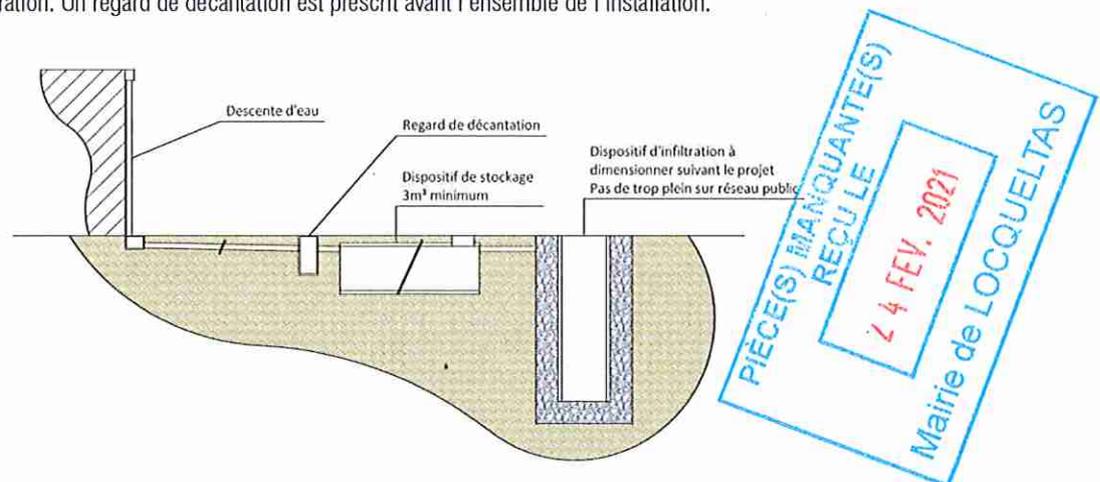
Si l'aménagement prévu par le propriétaire induit l'impossibilité technique d'un raccordement gravitaire, l'acquéreur procèdera, à sa charge, à la mise en place d'un système de relèvement des eaux collectées.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Le dimensionnement des ouvrages est à définir en fonction des surfaces imperméables du projet. Il sera jugé sur présentation d'une note de calcul et résultat de test de perméabilité réalisés sur la parcelle. Ces éléments sont à transmettre lors du dépôt du permis de construire.

L'ouvrage devra stocker et infiltrer une pluie décennale. Le choix du mode d'infiltration est laissé libre (puisard, massif drainant, etc.) La réalisation des ouvrages est à la charge des acquéreurs.

Un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales de 3m³ minimum sera mis en place en amont du de l'ouvrage d'infiltration. Un regard de décantation est prescrit avant l'ensemble de l'installation.



PARTICULARITES

Tous les types de construction, le stockage et l'utilisation des produits pétroliers utilisés pour le chauffage des constructions et les installations d'hydrocarbures liquéfiés (exemple cuve à fioul) devront respecter la réglementation qui leur est propre.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions devront être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4).

Le bâti sera positionné de manière à ménager des jardins d'agrément exposés le plus favorablement vis-à-vis de la configuration de chaque parcelle. Ils profiteront ainsi du meilleur ensoleillement. L'implantation des maisons doit également tenir compte de la gestion de la mitoyenneté ainsi que de la perception des volumes depuis l'espace public.

Aucun débord de toiture ne sera admis en débord et surplomb du domaine public.

Selon les lots, des lignes d'accroches, précisées au PA4, indiquent un alignement obligatoire de la construction principale sur un linéaire de 3m minimum continu.

La forme des lots et surfaces qui figurent au plan de composition ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions devront être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4).

Selon les cas définis au PA4, les constructions seront implantées :

- A l'alignement de la limite séparative ou selon un recul de 2 m minimum ;
- A l'alignement de la limite mitoyenne (imposé).

Dépendances : Les garages « en dur » devront être implantés dans la zone de constructibilité et dans la continuité des aires de stationnement aménagées en façade.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celle mentionnées au premier paragraphe du présent article, sous réserve que les constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

ARTICLE 7 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

VOLUMETRIE ET FORME ARCHITECTURALE

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions et de leurs dépendance devront être conformes au règlement d'urbanisme en vigueur. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
- 12 mètres au faitage ou au point le plus haut



Les constructions pourront présenter un épannelage maximum en R+1. Les murs pignons et les toitures sont souvent visibles depuis les maisons voisines et depuis l'espace public. L'ensemble des façades et la couverture devront ainsi faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

Pour les dépendances, la hauteur maximale à l'égout est de 3,50 m.

FORMES DE TOITURES ET GESTION DU DERNIER ETAGE BATI

Les toitures terrasse, monopente et double pente du dernier étage sont autorisées ainsi que les profils originaux représentant une expression architecturale d'intérêt pour le quartier.

Aucun débord de toiture ne sera admis en débord et surplomb du domaine public. Les eaux pluviales doivent être récupérées et renvoyées au réseau depuis la parcelle privative.

Les souches de cheminées seront positionnées près de l'axe du faitage.

LES MATERIAUX

Les formes et matériaux utilisés devront être conformes au règlement d'urbanisme en vigueur. Ces règles concernent la construction principale et les dépendances (garages, car port, abris de jardins...)

Liste non exhaustive de matériaux proscrits :

- L'utilisation du PVC est proscrite (sauf pour les menuiseries extérieures).
- Les matériaux pastiches : bois reconstitués, parement en fausse pierre, fausse brique...
- Les descentes d'eaux pluviales et les boîtes à eau en PVC.
- Les baguettes d'angle plastique sur les façades.
- Les enduits grattés, enduits ribés, et enduits projetés
- Les murs parpaings, béton, ou pale-planche en limite séparative.
- Les murs parpaings ou béton, même en soutènement du modèle de clôture imposé le long des espaces publics.

Dépendances : Les abris en tôle métallique sont interdits sauf pour leur toiture.

ARTICLE 8 : STATIONNEMENT

Deux places de stationnements par logement sont définies aux plans graphiques de prescriptions (hors garage).

Les aires de stationnement indiquées ne pourront pas être couvertes et fermées.

La construction d'un abri ou carport ouvert en ossature bois sera toléré. Sa hauteur ne devra pas dépasser 2,60m à l'égout.

La possibilité est laissée aux acquéreurs de faire entrer la voiture dans le jardin avant jusqu'au pied de l'habitation. Dans ce cas, la voie d'accès sur la parcelle privative est à la charge du propriétaire et sera réalisée dans la continuité de l'aire de stationnement. Cette allée carrossable devra être traitée de manière qualitative afin de s'intégrer au mieux au jardin. Le recours à l'enrobé y est interdit sauf pour la surface des deux places de stationnements.



ARTICLE 9 : TRAITEMENT DES CLOTURES ET LIMITES DE LOTS

GENERALITE :

Les clôtures préexistantes de qualité telles que les haies ou les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de sorte qu'elles s'harmonisent avec la ou les constructions existantes de la région et qu'elles s'intègrent à l'environnement.

CLOTURES EN FOND DE PARCELLES

CLOTURES EN LIMITE DE VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES REALISEES DANS LE CADRE DE L'OPERATION



Localisation des linéaires de clôtures réalisées dans le cadre de l'opération

Ces clôtures en rive Sud des lots 30,31, 34 à 45 bordent le chemin public vers l'étang. Elles seront réalisées par la municipalité dans le cadre des marchés de travaux du lotissement. Ces clôtures en rive du chemin de l'étang seront constituées de ganivelles bois d'une hauteur de 1,80m et doublées d'une haie vive sur le côté intérieur du lot.

Toute intervention ou modification de ces ouvrages devra être portée à connaissance et validé par la Commune et sera à la charge des acquéreurs. La clôture mis en place par la municipalité ayant subis des dégradations devra être restaurer à l'identique à la charge des acquéreurs. En cas de négligence de l'entretien de ces éléments paysagers, la collectivité pourra procéder à la reprise des ouvrages aux frais des propriétaires ayant engendrés ces désordres.

L'ajout de pare-vues de quelque nature que ce soit est formellement interdit.



CLOTURES LATÉRALES ET DE FONDS DE LOTS EN LIMITE DE VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES A LA CHARGE DES ACQUEREURS



Localisation des linéaires de clôtures en limite de voies et emprises publiques ou privées █

Spécificité des lots 2 à 12 et 28-29 et coté Est du lot 45 █

La hauteur maximale sur ces linéaires est fixée à 1,80 mètre.

Les clôtures devront être obligatoirement doublées au-devant par des haies et/ou végétaux afin de les habiller depuis l'espace public.

Types de matériaux autorisés en limite de voies et emprises publiques ou privées



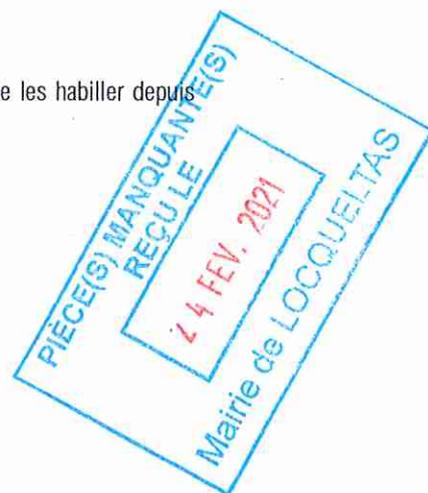
Grillage «à moutons» sur poteaux châtaigniers



Ganivelles bois



Canisses sur grillage à moutons



Types de matériaux interdits en limite de voies et emprises publiques ou privées



Muret maçonné réhaussé grille souple



Plaques de béton prémoulées



Muret maçonné réhaussé de bardage PVC



Grillage torsadé souple



Panneaux treillis soudé



Parpaings enduits



Muret maçonné enduit réhaussé bardage bois



Muret maçonné réhaussé bardage alu à claire-voie



Lames bois sur soubassements maçonnés



Brises Vues

Spécificité des lots 2 à 12 et 28 -29 et coté Est du lot 45 : Grillage à mouton sur poteau châtaignier doublées ou non d'une haie.

CLOTURES D'ENTREE DE LOTS EN LIMITE DE VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES A LA CHARGE DES ACQUEREURS

La hauteur maximale sur ces linéaires est fixée à 1,50 mètre.



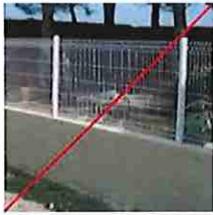
Localisation des linéaires de clôtures en limite de voies et emprises publiques ou privées 
 Il n'est pas souhaité d'édification de clôtures en limite de voirie en façade de lots. Les limites de propriété peuvent ainsi être marquées sans ouvrage structuré mais traitées par des plantations.

Dans le cas d'une édification de clôture en façade de lot, celle - ci sera obligatoirement implantée en recul d'au moins 3m depuis la limite d'emprise publique. Ce recul permettra l'implantation d'un espace planté en façade de lot qui intimisera les parcelles et habillera les clôtures.

Types de matériaux autorisés en façades des lots



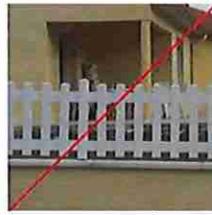
Types de matériaux **interdits**



Muret maçonné réhaussé grille souple



Plaques de béton prémoulées



Muret maçonné réhaussé de bardage PVC



Grillage torsadé souple



Brises Vues

PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 1m50.

Les soubassements et assises maçonnées sont autorisées mais devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 0.50m.

Sont **autorisés** :



portillons bois + ou - opaques



Portail coulissant bois



Portail bois à claire voie



Portail bois style champêtre



Portail mixte bois / alu laqué



Portail métallique laqué



Ne sont pas autorisés les aspects et matériaux suivants pour les portails et portillons : les imitations bois, pastiches, plastiques et PVC.

CLOTURES SEPARATIVES EN LIMITES D'ESPACES PRIVATIFS A LA CHARGE DES ACQUEREURS



Localisation des linéaires de clôtures en limites séparatives ■

La hauteur maximale sur ces linéaires est fixée à 1,80 mètre.

Dans le cas d'une installation de clôture en limite séparative entre les places de stationnements en façades, il est admis uniquement des ouvrages ne dépassant pas 1,5m de hauteur. Les soubassements et assises maçonnées sont autorisés mais devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 0.50m.

Ces clôtures sont soumises à une règle de recul de 3m depuis la limite d'emprise publique. Cette distance minimale imposée a pour objet de garantir la bonne giration des véhicules depuis les voies d'accès.

Types de matériaux autorisés en limites séparatives



Parpaings enduits



Muret maçonné enduit réhaussé bardage bois



Muret maçonné réhaussé bardage alu à claire-voie



Lames bois sur soubassements maçonnés



Muret pierres



Muret pierres réhaussé bardage bois



Panneaux treillis soudé



Grillage «à moutons» sur poteaux châtaigniers



Ganivelles bois



Canisses



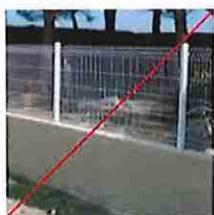
Lames bois



Claustrats bois



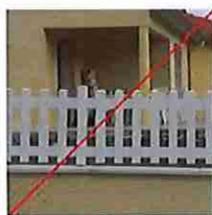
Types de matériaux **interdits** en limites séparatives



Muret maçonné réhaussé grille souple



Plaques de béton pré-moulées



Muret maçonné réhaussé de bardage PVC



Grillage torsadé souple



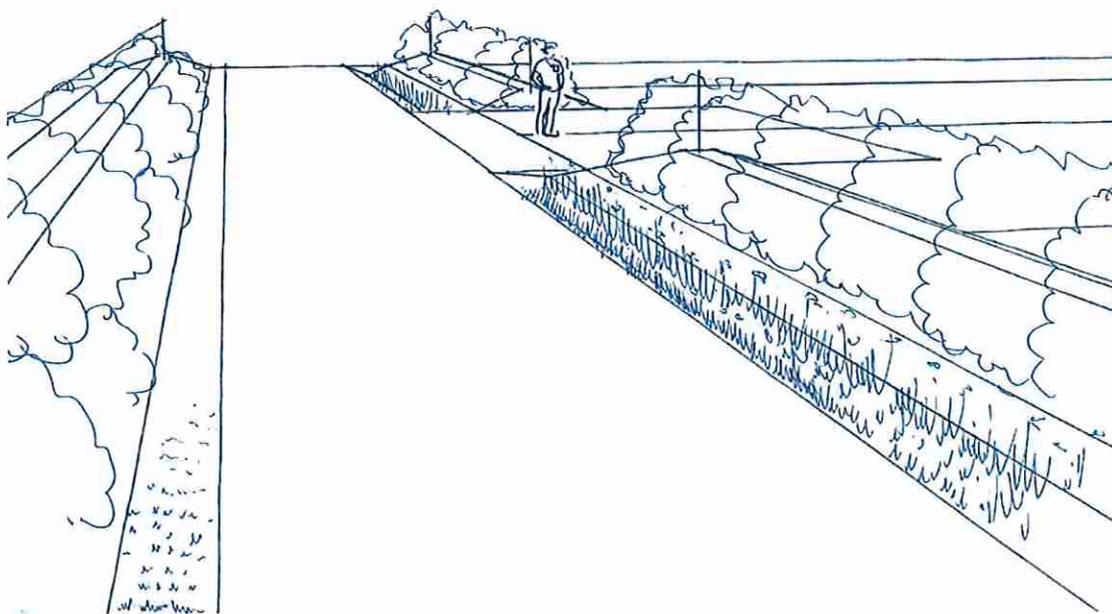
Brises Vues

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

LA BANDE EN FAÇADE DE LOT

Le modelé paysager (petit merlon de 40cm) en façade de lot sera réalisé dans le cadre de l'opération par la mairie. L'ouvrage a un rôle technique et paysager. Sa forme sera maintenue en l'état. En cas de dégradation, le merlon devra être restauré à l'identique à la charge des acquéreurs. En cas de négligence de l'entretien de ces éléments paysagers, la collectivité pourra procéder à la reprise des ouvrages aux frais des propriétaires ayant engendrés ces désordres.

L'acquéreur procédera à la plantation de cet élément paysager suivant la palette végétale définie au cahier des charges.



LES HAIES BOCAGERES LE LONG DU CHEMIN PEDESTRE

Ces plantations bocagères présentes au Sud et à l'Est de l'opération devront être entretenues et conservées par les acquéreurs.

Les plantations et de la clôture mis en place par la municipalité ayant subi des dégradations devront être restaurés à l'identique à la charge des acquéreurs. En cas de négligence de l'entretien de ces éléments paysagers, la collectivité pourra procéder à la reprise des ouvrages aux frais des propriétaires ayant engendrés ces désordres.

Les haies bocagères et clôtures précitées seront identifiées sur les plans PA8.

