

# COMMUNE DE PLOUASNE

## Lotissement Communal à usage d'habitation

### « *Les Mares* »

#### REGLEMENT DE LOTISSEMENT

---

#### **I – DISPOSITIONS GENERALES**

- 1 – Introduction
- 2 – Autres législations applicables au lotissement
- 3 – Destination et caractéristiques des lots
- 4- Equipements publics – desserte des lots

#### **II – REGLEMENT D'URBANISME**

- 1 – Caractéristiques des terrains
- 2 - Occupation et utilisation des sols admises
- 3 – Implantation des constructions
- 4 – Desserte par les réseaux
- 5 – Accès
- 6 – Clôtures – Plantation
- 7 – Stationnement
- 8 – Densité

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## **1 – INTRODUCTION**

Le présent règlement s'applique sur la partie du territoire de la commune de Plouasne constitué par les parcelles situées à l'intérieur du périmètre figurant au plan d'aménagement du dossier de lotissement à usage d'habitation.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles R 315-5 et R 315.29 du Code de l'Urbanisme.

Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière du lotissement.

Toutes les constructions (ainsi que les clôtures) ne peuvent être édifiées qu'après obtention du permis de construire ou déclaration exigés par les textes en vigueur.

## **2 – AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT**

Outre les dispositions du présent règlement, les futurs acquéreurs devront se soumettre aux obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur et en particulier celles résultant :

- du Plan Local Urbanisme Intercommunal de Plouasne
- du Code de l'urbanisme
- du Code Civil (plantations, mitoyenneté ...)
- du règlement sanitaire départemental
- du régime des permissions de voirie

## **3 – DESTINATION ET CARACTERISTIQUE DES LOTS**

Le lotissement comprend 17 lots numérotés de 1 à 17 destinés à la construction de logements.

## **4 – EQUIPEMENTS PUBLICS – DESSERTE DES LOTS**

Les caractéristiques des voies et réseaux publics desservant les lots sont indiquées aux documents graphiques et programme des travaux joints au présent règlement.

La commune se réserve la possibilité de classer ces voies dans la voirie communale.

Tant que les voies et placettes n'auront pas été classées voies communales, la municipalité pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de cet espace, la circulation et le stationnement des véhicules de toute sorte ainsi que l'accès du public selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant du lotissement. Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

La commune assurera l'entretien de la voie dès sa mise en service.

# REGLES D'URBANISME

---

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement sont celles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal complétées par les dispositions suivantes :

## **1 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La forme et la surface des lots sont précisées sur le plan suite au bornage par un géomètre-expert avant les travaux de réseaux.

## **2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES**

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Les garages devront être attenants ou intégrés à la construction. Il ne sera permis qu'un seul logement par lot.

Le regroupement de deux lots pour ne faire qu'un seul n'est pas autorisé.

**Dans tous les cas, les sous-sols ne sont pas autorisés.**

## **3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION**

Les constructions principales devront respecter les orientations de faîtage indiquées sur le plan d'aménagement.

Les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale notamment en ce qui concerne les volumes et matériaux. La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération est interdite.

## **4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Dans tous les cas, le constructeur devra s'assurer que les effluents (eaux usées et eaux pluviales) s'écoulent gravitairement vers les exutoires.**

**Un plan précisant les niveaux devra être joint à la demande de permis de construire afin de s'en assurer (plan de masse, ou profils).**

### Eaux pluviales – Eaux usées

Les eaux pluviales et les eaux usées seront évacuées des lots, par des canalisations souterraines de diamètre suffisant pour s'écouler ensuite dans les collecteurs projetés, situés sous la voie de desserte.

Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés dans un regard multifonction réalisés par la commune.

Les services de Dinan Agglomération se réserve le droit de vérifier la nature et la qualité des branchements (réalisés sur le domaine privé à l'intérieur de chacun des lots)

### Electricité – téléphone

Les branchements seront réalisés en souterrain.

### Coffrets et citerneaux

Les emplacements des coffrets et citerneaux nécessaires aux branchements aux différents réseaux d'évacuation ou de distribution, sont fermes et définitifs et ne pourront faire l'objet d'aucune modification ou déplacement.

Le libre accès au citerneau et coffrets devra être assuré en permanence.

## **5 – ACCES**

L'accès se fera par la Rue des Mares ou la Rue St Joseph.

Les lots seront desservis exclusivement à partir des voies internes.

**Une zone non close de 5.00 \* 5.00m suivant le plan devra être réservée à chaque entrée de lot (à l'exception des lots N°01 et N°16)**

L'aménagement et l'entretien de cet emplacement sera à la charge de l'acquéreur (terrassements, empierrements, enrobés, pavés, dalles-gazon ...).

**En tout état de cause toute modification devra prendre en compte notamment les coffrets multifonctions existants sur les lots ainsi que les emplacements des candélabres prévus sur le domaine public.**

Ces indications devront apparaître impérativement sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire.

## **6 – CLOTURES – PLANTATIONS**

### **6-1 CLOTURES**

Les clôtures ont un impact aussi important que les constructions dans l'environnement. La qualité de notre environnement dépend du soin que chaque propriétaire va apporter au choix de l'appareil de clôture.

Sont interdits les matériaux de fortune (bruyère, bâche, ...), d'aspect béton, matériaux destinés à être recouvert mais laissés à nu.

Le portail sera implanté en retrait de 5.00m du domaine public, au fond de l'enclave destinée au stationnement prévu sur le plan d'aménagement, il devra s'ouvrir vers l'intérieur du lot.

Une bordure réalisée par la commune vient compléter les bornes existantes, pourra servir d'assise à la clôture envisagée.

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1.8 mètres,
- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.5 mètres,
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètres,
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1.1 mètre, surmonté :

- \* soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie,

- \* soit d'un dispositif à claire voie,

L'ensemble ne dépassant pas 1.5 mètre. Ces dispositifs peuvent être doublés ou non d'une haie.

Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 1.80 mètre, exceptés les murs enduits limités à 1.50 mètre.

En limite séparatives pourront également être admis les grillages simples d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

### **6-2 PLANTATIONS**

Les espaces verts doivent représenter 30% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale est la suivante : 50% de l'unité foncière.

En vertu de l'article R.151-43 du code de l'urbanisme relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions et afin de limiter la production de déchets verts, **les végétaux suivants : cyprès (Cupressus sp.), laurier palme (Prunus laurocerasus), thuya (Thuja sp.) sont interdits dans les haies et clôtures.**

*Plouasne Lotissement « Les Mares » - Septembre 2020*

### **7 – STATIONNEMENT**

Au droit de l'entrée de chaque lot, un espace de 5.00m de largeur et de 5.00m de profondeur devra être laissé libre afin de permettre le stationnement occasionnel (sauf les lots N°1 et N°16 qui seront en longueur)

Il devra être prévu au moins deux places de stationnement sur chacun des lots y compris l'enclave prévue au plan d'aménagement – ne sont pas pris en compte les espaces de stationnement couverts.

### **8 – DENSITE**

Le nombre maximum de lots autorisé est 17 (dix sept).

L'emprise au sol maximale est de 50% de l'unité foncière.