PA10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MELLAC / LOTISSEMENT « LES JARDINS DE ROZIG »

24 lots libres de constructeurs + 1 macro-lot à vocation social

LORAND GUILLOU
ARCHITECTES

AF OUEST
Aménagement Foncier Ouest

laurent martin
GÉOMÈTRES EXPERTS



Table des matières

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
A- OBJET DU RÈGLEMENT 3
B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT 3
1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 3
2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 3
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 3
2.1.1 Volumétries 3
2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 4
2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 4
2.1.4 Hauteur des constructions 4
2.1.4 Emprise au sol des constructions 5
Article 2.2 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale 5
2.2.1 Généralité 5
2.2.2 Clôture 6
Article 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .. 8
2.3.1 Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants 8
2.3.2 Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère 9
2.3.3 Pleine terre 9
3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 9
Article 3.1 - Voirie, accès et stationnement 9
Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux 9
3.2.1. Alimentation en eau potable 10
3.2.2. Assainissement des eaux usées 10
3.2.3 Assainissement des eaux pluviales 10
4 – SURFACES DE LOTS ET SURFACES DE PLANCHER AUTORISÉES 11

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement « Les Jardins de Rozig », situé rue Val Piriou, sur la commune de MELLAC (29 300), et réalisé sur la parcelle cadastrée section AB n°122p.

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Le règlement doit être rappelé et transmis dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone U, et contenues dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 09 février 2023, modifié le 03 avril 2025 sur lequel d'autres règles figurent.

B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement du PLUi de la zone U sont applicables pour les lots n°1 à 24 et du macro-lot A à vocation d'habitat social. Elles sont complétées par les dispositions du présent règlement. En chaque matière, la règle la plus restrictive prévaut. Le présent règlement s'appliquera conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme.

1- USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot, à l'exception du macro-lot A réservé aux logements aidés qui pourra supporter 6 logements sociaux minimum sur l'emprise de son lot, conformément aux obligations de créer 20% de logement social du PLH sous forme d'un petit intermédiaire. La réunion de lots, comme la division sont interdites. Les caves et les sous-sols sont interdits. Pas de complément au règlement au PLUi en vigueur.

2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation figurant au plan de composition d'ensemble, à condition de respecter les limites des lots :

- Les piscines, à conditions d'être implantées à au moins 3m de la limite d'emprise de voie, et à 2m de l'ouvrage d'infiltration ;
- Les carports, pergolas, terrasses (sauf terrasses béton) ;
- Les dispositifs de maitrise des apports solaires (casquette, brise soleil, …) et destinés à s'abriter du vent et de la pluie (auvent, ...) ;
- Les abris de jardins et les serres pourront être implantés en dehors des zones où l'implantation des constructions est imposée. Leur implantation se fera impérativement en fond de lot (côté opposé à l'accès au lot), de manière qu'ils soient au maximum dissimulé depuis l'espace public, et à 2m de l'ouvrage d'infiltration et à 1m des limites de propriété.
- Concernant les lots n°20, n°21, n°22, n°23 et n°24, il faudra respecter la protection de la haie et donc la zone de pleine terre obligatoire ne pourra pas accueillir les annexes précédemment listées.

2.1.1 Volumétries

Le plan de composition fixe l'orientation du faîtage principal de la construction qui sera édifiée sur chaque lot. En cas de construction présentant plusieurs faîtages, le plus long d'entre eux devra respecter l'orientation imposée. Les toitures terrasses accessibles sont proscrites aux étages, comme les balcons.

Volume principale :

Le volume principal sera couvert d'une toiture à double pan, (y compris les plains-pieds).
Le faîtage de la construction principale sera droit, pente de toit comprise entre 35° et 45°. Les pignons seront sans croupe ni décroché, en élévation ou en plan. La couverte devra être de couleur sombre.

Volume secondaire :

Les toitures double pentes devront avoir une pente entre 35° et 45° et devront présenter une teinte sombre. Elles pourront faire l'objet d'une véranda, dont la pente pourra exceptionnellement être plus faible.

Les toitures mono pentes devront avoir une pente entre 3° et 25° et devront présenter une teinte sombre. Elles pourront faire l'objet d'une véranda, dont la pente pourra exceptionnellement être plus faible.

Les toitures-terrasses auront une pente inférieure à 5° et devront être masquée derrière un mur d'acrotère sur tout leur périmètre.

Les volumes secondaires seront limités à trois, y compris le garage. Une future extension ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction qu'elle étend. Ils devront respecter une profondeur minimale de 1m00.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques de la construction devra être respectée, conformément au plan de composition (PA4), et aux deux zones constructibles Rez-de-chaussée (R0) et Rez-de-chaussée +1 étage (R1) définies.

2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction, par rapport aux limites séparatives devra être respectée, conformément au plan de composition (PA4), et aux deux zones constructibles (R0 et R+1) définies. Dans le cas où les constructions ne s'implanteraient pas en limite, un retrait de 2,00 m est obligatoire.

2.1.4 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La côte de la dalle finie du rez-de-chaussée du volume principal de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle devra être située à plus ou moins 20 cm du point de référence intitulé « *côte de dalle finie rez-de-chaussée du volume principal* » de la pièce PA4. Pour les volumes secondaires (garage, pièce de vie, chambre, véranda…), pour des raisons techniques et de topographie, une liberté par rapport au niveau de la dalle finie du rez-de-chaussée du volume principal peut-être autorisé. Une explication sera développée dans la notice architecturale lors du dépôt de demande de permis de construire.

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent

La hauteur maximale des constructions est fixée par rapport à des niveaux, et dans le cas présent :

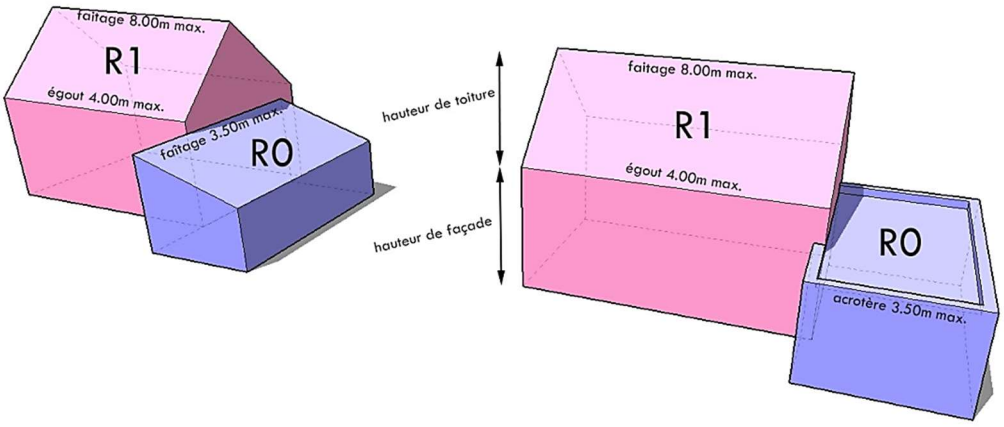
- **Zone R0 :**
  - Hauteur 3m50
- **Zone R1 :**

Pour les lots libres de constructeur :
- Faîtage, hauteur limitée à 8,00 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- Egout de toiture, hauteur limitée à 4,00 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
-

Côté rue, les façades auront une hauteur (du terrain fini jusqu'à l'égout de toiture) égale ou supérieur à la hauteur des toitures, avec une tolérance de 50 cm maximum.

Pour le macro-lot :

- Faîtage, hauteur limitée à 11,00 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- Egout de toiture, hauteur limitée à 6,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;



2.1.4 Emprise au sol des constructions

Pas de complément au règlement au PLUi en vigueur.

Article 2.2 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

2.2.1 Généralité

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 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. »

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions, **hors macro-lot**, doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures :

- Les volumes doivent être simples, les volumes secondaires seront dans le prolongement ou perpendiculaires au corps de bâtiment principal,
- L'implantation se fait perpendiculairement ou parallèlement aux limites séparatives,
- Les toitures terrasses accessibles sont proscrites aux étages, comme les balcons.

Les revêtements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façade seront limitées à deux maximums par édifice, hors menuiseries.

Contraintes d'ouverture :

- Pour les lots n°4-5-6-8 avec un sens de faîtage Nord-Est ; Sud-Ouest : Pignon Nord aveugle à l'étage ; Avec un sens de faîtage Nord-Ouest ; Sud-Est : chien assis interdit sur le versant Nord-Est ;
- Pour les lots n°9 et n°10 avec un sens de faîtage Nord-Est ; Sud-Ouest : chien assis interdit sur le versant Sud-Est ; Avec un sens de faîtage Nord-Ouest ; Sud-Est : Pignon Sud-Est aveugle à l'étage ;
- Pour les lots n°11-12-13 avec un sens de faîtage Nord-Sud : chien assis interdit sur le versant Ouest ; Avec un sens de faîtage Est-Ouest : Pignon Ouest aveugle à l'étage ;
- Pour les lots n°18-19-20 avec un sens de faîtage Nord-Sud : chien assis interdit sur le versant Est ; Avec un sens de faîtage Est-Ouest : Pignon Est aveugle à l'étage ;

Construction des terrasses :

- Les dalles béton seront autorisées uniquement dans les zones d'implantations des constructions ;
- Hors zone d'implantation des constructions : seules les terrasses avec fondations ponctuelles, sur plots ou vis de fondation sur sol n'induisant pas l'imperméabilité de ce dernier.

2.2.2 Clôture

- Plan des clôtures

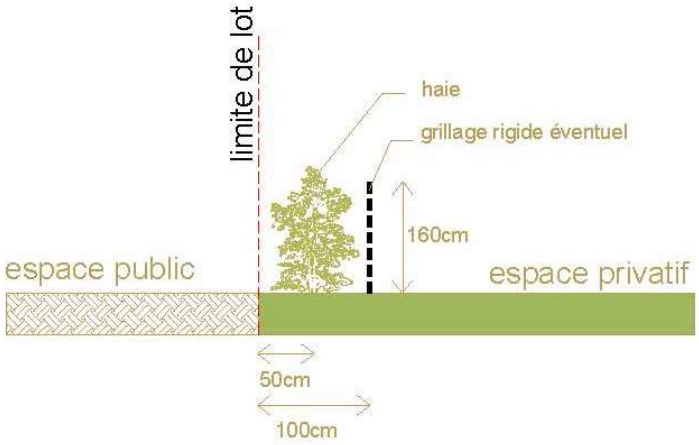


- Type de clôtures

	Type1	Type 2	Type 3	Type 4
Position par rapport à la limite du lot	A 1m de la limite (En retrait de la haie réalisée par l'aménageur)	En limite	En limite	En limite
Hauteur max (m) par rapport à la voirie	1.60	1.60	1.80	1.60
Haies végétales seules	√	√	√	
Grillages avec ou sans lames	√	√	√	
Ganivelles	√	√	√	
Clôture bois	√	√	√	
Mur (H max : 0.80) + dispositif claire voie	√			√
Mur (H max : 1.20) + dispositif claire voie			√	

- Détail du type

- une haie à essences variées (3 essences différentes minimum) implantées à au moins 50cm de la limite d'emprise de la voirie afin que leur développement ne constitue pas une gêne.



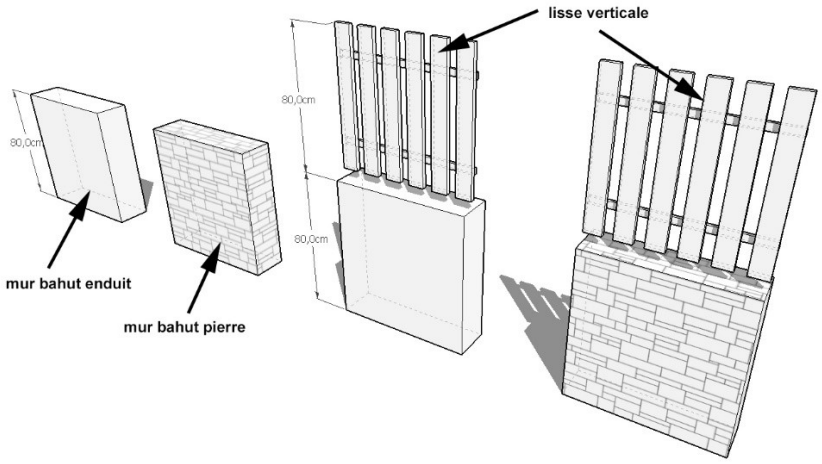
Eventuellement doublée par une clôture en retrait de 100cm par rapport à l'emprise de la voirie

- Autres détails

- Les grillages rigides intégrant des lames occultantes seront nécessairement en bois (avec obligatoirement au minimum un tiers de vides). Les grillages rigides sont obligatoirement posées à 10 centimètres au-dessus de la surface du sol, et ils ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

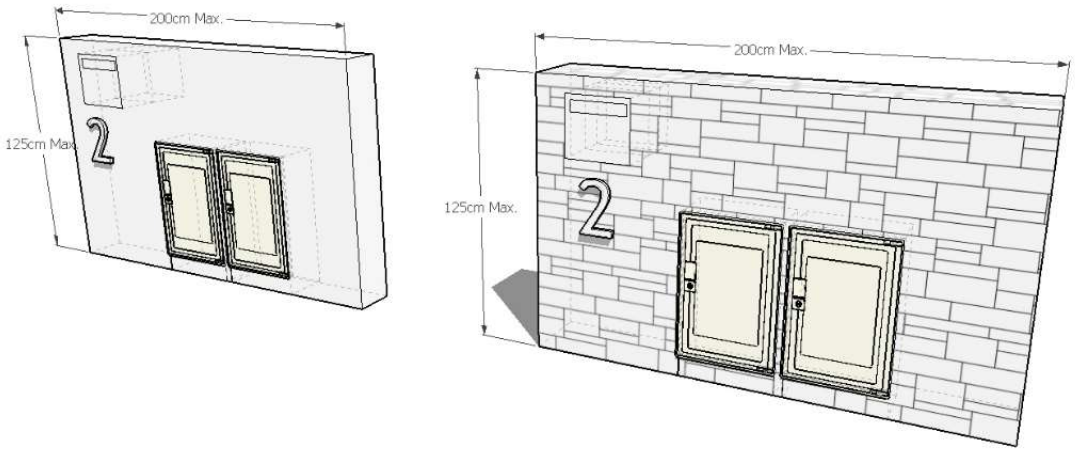
- Les murets seront d'une hauteur maximum de 80 cm, mesurée à partir du niveau fini de la voirie en façade de lot. Ils seront réalisés en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite des deux faces (d'une teinte blanche). Ces murets pourront éventuellement être surmonté de lisses, grillages ou système de claire-voie

- Les clôtures en bois et claire-voie seront à lame verticale



- Habillages des coffrets et de la boite aux lettres

Les coffrets de distribution en énergies, ainsi que les boîtes aux lettres, devront obligatoirement être intégrés soit dans une portion de muret d'une hauteur maximum de 125 cm sur longueur maximum de 200 cm, qui devra être réalisée en pierres naturelles ou en maçonnerie enduite 2 faces, de teinte blanche soit dans un autre dispositif.



- Cas du portail

Les portails et portillons à l'entrée des lots ne sont pas obligatoires. Dans le cas de la mise en place d'un portail coulissant et d'une clôture traitée avec une haie. Ce dernier devra être installé à 100 cm minimum de la limite du lot et prévoir à l'arrière de celui-ci, les dimensions des places de stationnement telles qu'imposées à l'article 11. Ceci afin de permettre la conservation de la haie implantée en bordure de rue.

Si un portail est installé en entrée de lot :

- Ils devront être réalisés en harmonie avec l'atmosphère générale du lotissement
- Ils devront être réalisés en bois ou en métal
- Leur teinte devra être choisie en harmonie avec les couleurs de la clôture et / ou de la maison
- La hauteur maximale est de 160 cm
- Le portail devra être motorisé et télécommandé

- Les clôtures interdites :

  - Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
  - Les grillages avec soubassement béton
  - Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing…)
  - La brande
  - Les claustra bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80 cm,
  - Les lisses non ajourées
  - Les bâches plastiques et textiles
  - Les panneaux en PVC

Article 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité.

Concernant les lots n°20, n°21, n°22, n°23 et n°24, il faudra respecter la protection du talus planté et renforcé ce dernier suivant la prescription de l'annexe 1.

2.3.2 Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces.
De surcroît, chaque lot devra au minimum la plantation d'un arbre de haute tige.
Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises… devront faire l'objet d'une intégration paysagère.
L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans l'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions.

2.3.3 Pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées et doivent représenter 30% de la surface de l'unité foncière.

3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1 - Voirie, accès et stationnement

Les accès aux lots se feront exclusivement à partir des voies de desserte intérieure du lotissement.

La position de l'accès est imposée par le plan de composition du lotissement.

Pour chacun des lots, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, deux places de stationnement privatives (dimensions minimales : 5,50 m x 2,50 m chacune à partir de l'éventuel portail), situées hors garage et à l'intérieur du lot, pour toute construction à usage d'habitation individuelle.

Concernant le macro-lot A, il devra être aménagé 6 places de stationnement privatives minimum (dimensions minimales : 5,00 m x 2,50 m chacune) à l'intérieur du macro-lot.

Ces aires de stationnement devront être réalisées en matériaux infiltrants et pourront être recouvert d'un carport.

Toutefois, les demandes de déplacements d'accès pourront ponctuellement être étudiées par le lotisseur. Toute modification de cet emplacement devra être justifiée et servir le projet architectural et/ou une meilleure insertion dans le site au plus proche du terrain naturel et devra obtenir l'accord du lotisseur. Si la demande de l'acquéreur est validée par le lotisseur, le déplacement de l'accès pourra être réalisé, à condition que l'ensemble des frais soient pris en charge par l'acquéreur (frais d'étude, déplacement des coffrets, branchement, etc.).

14 places de stationnements visiteurs seront réalisées au sein de l'opération.

Article 3.2 - Conditions de desserte par les réseaux

Chaque lot sera équipé d'un coffret de distribution en électricité, implanté en façade de propriété, et d'un citerneau de desserte téléphonique situé à 1.00m environ à l'intérieur de celui-ci. Le lotissement sera précablé en fibre optique.

La construction sur chacun des lots devra être raccordée, en souterrain, à ces équipements.

Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.

Chaque acquéreur devra vérifier la hauteur (fil d'eau) des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation altimétrique de sa construction en conséquence. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs feront leur affaire de l'entretien et la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

3.2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable. Chaque lot possédera une borne ou citerneau de comptage situé à l'intérieur de celui-ci.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être conduites gravitairement vers le tabouret de branchement construit en façade du lot.

Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire.

3.2.3 Assainissement des eaux pluviales

Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration pour les eaux pluviales de leur lots adaptés à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Cet ouvrage pourra éventuellement être couplé à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales selon la réglementation en vigueur.

L'ensemble des lots sera géré à la parcelle. Du fait de la présence d'une nature de sol favorable, il a été retenu une infiltration pour l'ensemble des lots (à l'exception du lot A). Les ouvrages seront dépourvus de trop-plein qui déverseront les eaux pluviales vers la voirie, en cas de pluie d'occurrence supérieur à la protection des ouvrages (30ans).

Annexe au programme des travaux : Note de Gestion des eaux pluviales

3.2.4 Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera au moyen de conteneurs collectifs, 5 conteneurs 650L pour les ordures ménagères et le tri sélectif. Ils seront implantés à l'entrée du lotissement, dans un enclos dédié, conformément au plan de composition. Ce point de collecte pourra être modifié en fonction de l'évolution du mode de collecte en cours sur la commune de MELLAC. Ainsi, lors de l'exploitation, pour des raisons pratiques ou techniques, l'emplacement des points de collectes pourra être modifié en accord avec le service gestionnaire.

4 – SURFACES DE LOTS ET SURFACES DE PLANCHER AUTORISÉES

Lot	Surface en m² (1)	Surface de Plancher max. en m²	Surface de pleine terre min. en m²
1	325	200	98
2	332	200	100
3	392	200	118
4	380	200	114
5	343	200	103
6	414	200	124
7	338	200	101
8	399	200	120
9	315	200	95
10	349	200	105
11	312	200	94
12	344	200	103
13	439	200	132
14	415	200	125
15	458	200	137
16	360	200	108
17	311	200	93
18	392	200	118
19	377	200	113
20	446	200	134
21	337	200	101
22	334	200	100
23	342	200	103
24	347	200	104
A	724	500	217

(1) : Les surfaces arrondies ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.