

COMMUNE DE LANVALLAY

Côtes d'Armor

# LOTISSEMENT

## « LE CLOS DES ORMEAUX »

# DOSSIER DE LOTISSEMENT

B.E.T. V.R.D.



**SEVAUX & Associés**

1 Rue du Capitaine Dreyfus  
35136 ST JACQUES DE LA  
LANDE

☎ : 02.99.30.12.12.

Fax : 02.99.30.40.22.

[vrd@sevaux-associes.com](mailto:vrd@sevaux-associes.com)

Architecte - Urbaniste



**ROMAC Gwennaël**

1 Rue Jean XXIII  
35400 SAINT MALO

☎ : 02.99.81.71.18.

Fax : 02.23.52.08.79.

[romac.archi@wanadoo.fr](mailto:romac.archi@wanadoo.fr)

Architecte - Urbaniste



**PERCHE Jean Michel**

14 Boulevard Sébastopol  
35000 RENNES

☎ : 02.99. 30.32.34.

Fax : 02.99. 65.59.38.

[jm.perche@libertysurf.fr](mailto:jm.perche@libertysurf.fr)

Maitre d'Ouvrage



**LAMOTTE  
CONSTRUCTEUR**

5 Boulevard Magenta  
35000 RENNES

☎ : 02.99.67.71.81.

Fax : 02.99.30.95.07.

[lamotte@lamotte.fr](mailto:lamotte@lamotte.fr)

3294

# REGLEMENT D'UTILISATION

## REGLEMENT D'UTILISATION

### CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe, dans les limites définies par les articles R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement "Le Clos des Ormeaux" à LANVALLAY – 22

Il est situé sur les parcelles cadastrées Section B, 204. 219. 220 222P. 1079. 212P. 213P. 214. 215. 519P. 521P. 534P. 536. S'étendant sur une surface d'environ 13,8 hectares.

Il respecte et précise les dispositions du Plan d'Occupation du Sol en zone 6NAr, ou à défaut, le règlement national d'urbanisme.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre, une parcelle du lotissement.

Il est opposable notamment au vendeur, tant que celui-ci conserve une parcelle de vente, ou se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Les prescriptions du présent texte doivent être rappelées in extenso dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement et notamment dans les actes de mutation et de location.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article NA.0 – CARTERISTIQUES ET TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

- Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement.

Ces zones sont destinées à l'habitat individuel de façon préférentielle groupé ou isolé, ainsi que collectif, mais qui peuvent également accueillir des services, des équipements et des activités compatibles avec du logement.

#### Article NA.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES

Sont admis sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les affouillements et exhaussements de sols

#### Article NA.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

2.1 – La création et l'extension de bâtiments à usage agricole

2.2 – Les établissements, installations, ou d'utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

2.3 – La coupe ou l'abattage des arbres existants

2.4 – L'implantation d'habitations légères de loisirs

2.5 – Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, en dehors des bâtiments et remises ainsi qu'en dehors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article NA.3 – ACCES ET VOIRIE

Tous les accès se feront à partir des voies intérieures du lotissement

L'emplacement de l'accès de chacun des lots, figure sur le plan de composition. Cet accès se fera par une enclave privative non close de cinq mètres de large pour cinq mètres de profondeur, à l'exception des lots 158, 159, 160, 161.

### Article NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 – Eau potable

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au réseau d'eau potable. La desserte du lot sera assurée par le lotisseur par la pose d'un citerneau à 2m environ de la limite du lot.  
Le raccordement de la construction sera à la charge de l'acquéreur.

#### 4.2 – Eaux pluviales

Les acquéreurs devront raccorder à leurs frais la construction au branchement d'eaux pluviales posé par le lotisseur à 2m environ de la limite du lot.

Les tuyaux de descente des eaux de toiture et des eaux de ruissellement de la propriété seront raccordées aux canalisations d'eaux pluviales par des tuyaux en pvc de diamètre approprié réunis dans un regard visitable.

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

#### 4.3 – Assainissement

##### *Eaux usées*

Les acquéreurs devront raccorder à leurs frais la construction au branchement d'eaux usées posé par le lotisseur à 2m environ de la limite du lot.

Les propriétaires amèneront leurs évacuations dans ce regard à leur frais. Toutes les installations particulières d'eaux usées convergeront dans un regard situé à l'intérieur de la propriété. Entre celui-ci et la boîte de rive, sera posé un siphon dont le trou de visite sera surmonté d'un regard visitable.

Le raccordement à la boîte de rive devra être impérativement vérifié par le gestionnaire du réseau public d'assainissement, à la demande du propriétaire ou de son constructeur et avant le remblaiement de la tranchée.

Lors du raccordement de la construction aux réseaux E.U. et E.P., l'acquéreur ou l'entrepreneur devra obligatoirement faire vérifier, avant la fermeture de tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordements, regards, pente, etc.) par la municipalité ou le service concessionnaire qui délivrera une attestation de bonne exécution. Les regards et siphons en sortie de construction seront obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

#### 4.4 – Electricité – Téléphone

Les raccordements devront être exécutés en souterrain à partir des coffrets EDF posés par le lotisseur.

Même s'il n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau pvc de 40/45 reliant le coffret à l'intérieur de leur maison. Cette précaution évitera par la suite des percements et des dégradations.

Le propriétaire réalisera à ses frais la liaison entre le coffret et sa construction.

#### 4.5 – Antennes de télévision

Les antennes individuelles apparentes sont interdites.  
Elles pourront être installées dans les combles de la construction.

Les paraboles sont tolérées mais elles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser une circonférence de 0.80m de diamètre.

Elles devront être dissimulées de la vue de l'espace public.

Elles pourront être implantées dans les jardins côté du fond de lot. Dans ce cas la hauteur du trépied et de la parabole ne dépassera pas 1.20m par rapport au terrain naturel et la vue à partir du domaine public devra être masqué par une haie.

Les paraboles sur les façades ou toitures des constructions sont interdites.

#### Article NA.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des lots sont celles résultant du plan de composition figurant au dossier de demande d'autorisation de lotissement.

Deux ou plusieurs lots ne pourront être réunis pour former une seule unité, à l'exception des lots spécifiques définis au plan de composition, ainsi que des lots 158,159,160,161.

Les lots ne pourront être divisés dans le but de donner naissance à plusieurs terrains à bâtir.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées respectivement au tableau joint en annexe à la fin du présent document et au plan de masse annexé à l'arrêté d'approbation.

Les surfaces indiquées sont des surfaces « projet », qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

Les adaptations, le nivellement et le modelage des parcelles privées ne pourront être modifiés de façon sensible. Les remblais ou décaissements (hors accès) aux abords de la construction et le long de la voie n'excéderont pas +/- 30cm par rapport au terrain naturel.

#### Article NA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, PLACES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 6.1 Voies routières publiques ou privées, places

L'implantation des bâtiments s'effectuera à 5m. minimum de l'alignement des voies.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

##### 6.2 Emprises publiques hors voies et places

L'implantation des bâtiments s'effectuera à 3m. Minimum de l'alignement des voies.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## Article NA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 – Limites séparatives latérales

La construction joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L=H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m

### 7.2 – Fond de parcelle

Les constructions devront observer un recul par rapport au fond de parcelle d'un minimum de 9m., à l'exception des lots où le recul minimum est précisé à 3m.

### 7.3 – Bâtiments annexes

Les constructions annexes d'une surface maximale hors œuvre de 9m<sup>2</sup> pourront être édifiées sur les limites latérales à condition que la hauteur n'excède pas 3.50m au faitage.

Elles devront présenter un aspect compatible avec la construction principale. Elles seront dissimulées par des haies vives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## Article NA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre tout point de deux bâtiments non contigus, à usage d'habitation, ne pourra être inférieure à 4m.

## Article NA.9 – EMPRISE AU SOL

### 9.1 – Non réglementé

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## Article NA.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 – Hauteurs maximales calculées en référence

par rapport au niveau de la voie au droit de l'entrée charretière.

Les constructions ne pourront dépasser une hauteur maximale à l'égout du toit de 5m et de 9.50m. au faitage.

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit, et ce dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

10.2 – Bâtiments annexes : leur hauteur ne devra être supérieure à 3.50m. hors tout.

### 10.3 – Garages en sous-sol

Les garages en sous-sol sont interdits.

Cependant, un garage semi enterré peut être autorisé à condition que le niveau de son plancher bas soit supérieur ou égal à la cote de moins un mètre trente (-1.30m.) par rapport au niveau du terrain naturel de l'emprise de la construction et à condition que les eaux pluviales et usées puissent se raccorder gravitairement aux branchements existants sur le lot.

La pente pour accéder au garage ne pourra excéder 13%.

Toutefois, un acquéreur pourra créer une cave, une buanderie, un atelier, une chaufferie, etc... en sous-sol mais celui-ci ne sera pas accessible pour l'auto (rampe d'accès interdite). On y accèdera, soit par un escalier interne à la construction, soit par un escalier extérieur à la construction (cour anglaise). Dans ce cas, il devra prendre toute disposition nécessaire pour éviter des infiltrations d'eau (ex. : cuvelage / drainage, etc...). Le raccordement des E.U. et des E.P. se fera gravitairement ou par relevage.

Les abords (soutènements, emmarchements, talutages...) devront impérativement faire l'objet d'une étude approfondie et figurer clairement sur le dossier de demande de permis de construire.

#### 10.4 – Hauteur du plancher de rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas la cote de +0.50m. par rapport au terrain naturel mesuré au centre de la zone constructible.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

### Article NA.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURES

11.1 – 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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages
- du type d'ouverture et de leur positionnement
- du choix des matériaux apparents et leurs couleurs
- du type de clôture

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti, tels que par exemple : photomontages ou croquis perspectifs...

11.2 – La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture (dans le cas d'une toiture à pente traditionnelle, cette pente sera comprise entre 37° et 45°), que les percements couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### Matériaux

Les bâtiments principaux seront soit en pierre, soit en maçonnerie (brique ou parpaing) enduite, soit en bois en fonction de l'environnement dans la limite des 2/3 des façades.

Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois.

#### Couverture

Pour les maisons individuelles, les matériaux utilisés pour les couvertures seront en ardoise de schiste avec des pentes comprises entre 37° et 45°. L'ardoise synthétique pourra être utilisée sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle. Des toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser 50% de l'emprise de la construction.

Le zinc pré patiné pourra être utilisé ponctuellement.

Il n'est pas fixé de pente pour les bâtiments annexes, cependant ils seront réalisés avec des toitures à deux pans.

### 11.3 - Clôtures

Les clôtures devront répondre à un des types suivants :

Sur les espaces publics : haies végétales d'essences variées doublées d'un grillage implanté en retrait de 1m. et dissimulé dans la haie végétale, le tout ne devant pas excéder une hauteur de 1.50m.

Les murets sont proscrits.

En limites séparatives

- clôtures végétales constituées d'arbustes d'essence variées ne devant pas dépasser une hauteur à terme de 2m.
- la hauteur n'est pas limitée pour les haies bocagères existantes

Les haies de palmes et conifères (ex. thuyas) sont proscrites.

Le traitement bocage rustique se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages et les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

### 11.4 - Portails et portillons

Les portails et portillons ne sont pas obligatoire, leur hauteur sera limitée à 1m.

Ceux qui seront établis seront en bois vernis ou lasuré ou en pvc blanc

Les vantaux ne pourront se développer sur la voie publique.

S'il y a un portail, celui-ci sera obligatoirement implanté à 5m. minimum de l'alignement afin d'assurer une enclave privative à usage de stationnement de 5mx5m, à l'exception des lots groupés ou destinés aux collectifs

### 11.5 - Soutènements

D'une façon générale, les soutènements en limite de lot sur domaine public sont interdits.

S'ils sont nécessaires, leur hauteur ne dépassera pas 0.50m et seront de même nature que la construction principale.

Au delà d'une hauteur de 0.50M, ils seront réalisés par paliers successifs.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics

## Article NA.12 - STATIONNEMENT

### 12.1 - Constructions à usage d'habitation individuelle

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété (garage compris).

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, définis par la loi n°98 du 29-07-98

À l'exception des lots 158,159,160,161, une enclave privative non close d'une profondeur minimale de 5m par rapport à l'alignement et d'une largeur de 5m. dont l'emplacement figure au plan de composition, sera créée.

### 12.2 - Constructions à usage d'habitation collective

une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, définis par la loi n°98 du 29-07-98

### 12-3 - Constructions à usage d'activités

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de SHON