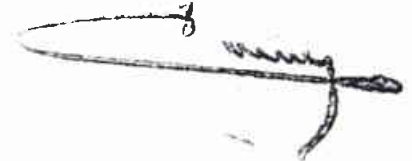


DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de PIPRIAC

DU BUREAU D'ETAT CIVIL
MUNICIPAL DE PIPRIAC
BU
le 24/02/2005



Lotissement
"Résidence Jules VERNE"

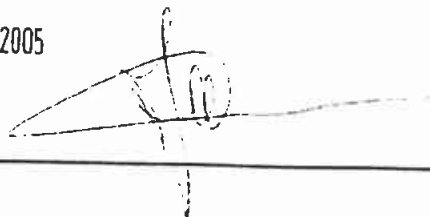
REGLEMENT

Maître d'Ouvrage : LAMOTTE CONSTRUCTEUR

Dressé par :
SCP LERAY SAUVAGER PROGEAS
Géomètres Experts DPLG
82 Avenue du Général Patton
35470 BAIN DE BRETAGNE

Vu et approuvé par le Lotisseur
Bain de Bretagne, le

24 FEV. 2005



Dossier n°40813

SOMMAIRE

- ARTICLE 1** CHAMP D'APPLICATION
- ARTICLE 2** TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS
- ARTICLE 3** TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES
- ARTICLE 4** ACCÈS ET VOIRIE
- ARTICLE 5** DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS
- ARTICLE 6** SURFACE ET FORME DES TERRAINS
- ARTICLE 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 9** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- ARTICLE 10** EMPRISE AU SOL
- ARTICLE 11** HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 12** ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES
- ARTICLE 13** STATIONNEMENT
- ARTICLE 14** ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- ARTICLE 15** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL - SHON
- ARTICLE 16** DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

PREAMBULE

Les règles d'urbanisme régissant le présent lotissement sont les règles édictées par le document réglementaire d'urbanisme (P.O.S.) de la commune de PIPRIAC.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement "Résidence Jules VERNE" Commune de PIPRIAC.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il sera reproduit IN-EXTENSO dans la forme de présentation dans tout acte translatif ou locatif de parcelle, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, de revente ou de locations successives.

Le règlement du plan d'occupation des sols de PIPRIAC est applicable au présent lotissement, disposition de la zone UE à la date d'élaboration de ce document.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442 § C du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
3. Les exploitations de carrière.
4. Les campings.

ARTICLE 3 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
2. Après dérogation au décret n° 64-303 du 1er Avril 1964, les installations de chauffage et leurs annexes, notamment les dépôts d'hydrocarbures.
3. Les équipements techniques indispensables au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 4 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE 5 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, conformément aux règlements en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2. - Eaux pluviales :

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

ARTICLE 6 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Dans l'attente du réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome.

Pour recevoir une construction induisant des besoins en assainissement, un terrain devra avoir une superficie minimum de 800 m².

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies routières :

Les constructions pourront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement conformément au plan de composition.

2. Lignes électriques :

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis préalablement à Electricité de France pour vérification du respect des distances de sécurité.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Limites séparatives :

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 demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

2. Fonds de parcelles :

Les constructions pourront s'implanter à 5 mètres minimum des fonds de lot conformément au plan de composition.

Néanmoins, des abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles, à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 10 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 11 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction neuve doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE 12 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 13 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 14 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Lors de la réalisation de lotissements et de groupes d'habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet.

Pour toute construction, à l'exception de celles à vocation artisanale ou commerciale, les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 50 % de leur surface. Ils seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de massifs floraux.

ARTICLE 15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL- SHON

La SHON par lot est répartie suivant le tableau annexé au règlement.

ARTICLE 16 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA SHON PAR LOT

N° DE LOT	SURFACE en m²	SHON en m²
1	624	624
2	652	652
3	662	662
4	674	674
5	510	510
6	509	509
7	626	626
8	753	753
9	724	724
10	660	660
TOTAUX	6 394	6 394