

MAITRISE D'OUVRAGE

MAIRIE DE NOYAL
Le Bourg
22400 NOYAL



COMMUNE DE NOYAL

LOTISSEMENT PELOIZON 2

MAITRISE D'ŒUVRE VRD



AMÉNAGEMENTS
URBAINS ET VRD
ÉTUDES ET CONSEILS

INFRACONCEPT

4, rue Carrick-on-Shannon
35510 CESSON SEVIGNE
Tél. : 02 99 83 41 76
Fax : 02 99 83 45 14
contact@infraconcept35.fr



Modificatif
Février 2015

Modificatif
Septembre 2014

Modificatif
Janvier 2014

Décembre 2013
Dossier : 2013 28

Modificatif :

- Article 6 : précision (se référer au plan de composition)
- Article 7 : référence à la zone constructible figurant au plan de composition

PA10 – PROJET DE REGLEMENT

SOMMAIRE

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	3
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE.....	3
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	4
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES	4
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	5
ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	8
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	8
ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	8

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement s'applique aux espaces privatifs du lotissement « Peloizon 2 » situé sur la commune de NOYAL et dont le périmètre est défini sur le plan de composition joint.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NOYAL. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Ce règlement est complété par un **plan de composition**.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Le périmètre de ce projet de lotissement est classé en **zone 1AU2** au niveau du **Plan Local d'Urbanisme** ; les règles applicables à ce projet sont donc celles relevant de cette zone 1AU en vigueur sur la commune de NOYAL.

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation familiale et leurs annexes. L'utilisation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est autorisée.
- Les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires à la desserte en énergie et en eau des lots ainsi qu'à l'évacuation ou en traitement des eaux pluviales.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Il est interdit de modifier la topographie des talus bocagers situés en limite de l'opération, sauf renforcement de ces talus.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.

Les accès aux lots devront se faire à partir des aires de stationnement non closes prévues sur chaque parcelle aux emplacements figurant au plan de composition.

Seuls les lots 6,7 et 9 offrent la possibilité d'un décalage de l'accès sur toute la largeur constructible du lot (voir tirets orange sur le plan de composition).

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée, en souterrain, aux amorces de branchement réalisées par l'aménageur. Pour chacun des lots, sera mis en place un regard multifonction permettant de rassembler dans un seul et même regard, le compteur d'eau potable, l'arrivée des eaux usées (sauf pour les lots 10 à 14), des eaux pluviales ainsi que les câbles de télécommunication (téléphone et fibre optique).

Eaux pluviales :

Un système de récupération des eaux pluviales par logement pourra utilement être mis en place pour servir notamment à l'arrosage des espaces verts. Ces dispositifs devront être enterrés. Le propriétaire devra en assurer l'entretien et le bon fonctionnement.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux usées gravitaire ; soit sur le réseau mis en place sous la voie de desserte interne au lotissement, via le regard multifonction, soit directement par piquetage sur le réseau existant en servitude en fond des lots 10 à 14.

Eau potable, Télécommunication :

Toute construction doit être raccordée en souterrain au regard multifonction.

Electricité :

Les constructions seront raccordées en souterrain au coffret de branchement mis en place sur chaque lot.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. Elles seront seulement arrêtées au moment du bornage.

Chaque lot ne pourra comporter qu'un maximum de deux logements individuels.

Deux lots ne pourront être réunis en une même unité foncière.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

L'emprise des constructions sera limitée à l'intérieur de la zone constructible figurée au **plan de composition**.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait minimum de 5m, selon le lot (se référer au plan de composition).

Les corps principaux des bâtiments s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à la limite sur voie en privilégiant une homogénéité le long d'un même axe et une implantation des constructions de préférence en partie Nord des terrains de façon à privilégier au maximum les apports solaires.

Le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la limite sur voie.

L'implantation des constructions annexes est interdite en façade de voie.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour chacun des lots, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être respectée selon le plan de composition.

L'emprise des constructions sera limitée à l'intérieur de la zone constructible figurée au plan de composition.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder 10 mètres.

La cote de rez-de-chaussée :

Les constructions devront respecter une cote d'implantation de dalle de plus ou moins 50cm, fixée dans le tableau ci-dessous (et reportée au plan de composition) :

Cotes d'implantation de dalles Niveau (NGF) à respecter mesurée à l'arase de la dalle finie			
LOTS	Cote minimum	Cote conseillée	Cote maximum
1	66,50	67,00	67,50
2	67,20	67,70	68,20
3	67,50	68,00	68,50
4	68,10	68,60	69,10
5	68,40	68,90	69,40
6	69,50	70,00	70,50
7	71,25	71,75	72,25
8	71,35	71,85	72,35
9	68,80	69,30	69,80
10	67,75	68,25	68,75
11	67,50	68,00	68,50
12	67,30	67,80	68,30
13	67,00	67,50	68,00
14	66,40	66,90	67,40

L'acquéreur devra vérifier techniquement l'accessibilité à son garage en s'adaptant aux cotes de nivellement de la voie au droit de son entrée de lot (indiquer sur le plan de voirie) tout en respectant la cote d'implantation conseillée (à + ou – 50cm) .

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 – Généralités

Le projet architectural de chaque particulier doit bien prendre en compte le cadre environnant et l'aménagement général du lotissement.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

11.2 – Type de construction

Les constructions d'expression traditionnelle

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la Bretagne sont interdites.

Les nouvelles constructions faisant référence à une architecture bretonne devront respecter les constantes de ce style :

Volumétrie :

si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront de préférence perpendiculaires ou parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principale et les volumes secondaires en évitant les trop nombreux décrochements et pans de murs biais néfastes à un bon bilan thermique des constructions.

Les toitures seront à 2 versants égaux présentant une pente supérieure ou égale à 40° et réalisées en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire.

Afin de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables, il est recommandé de mettre en place un conduit de fumée et de positionner une souche de cheminée en toiture.

Les volumes de toiture présentant des croupes (4 pans) sont interdits.

Les châssis de toit seront posés, de préférence, encastrés et seront de proportion verticale.

Percements :

Les percements doivent être traités de façon à optimiser les apports solaires passifs.

Les menuiseries (fenêtres, portes, portails, volets...) seront, de préférence, en bois peint ou lasuré, ou en aluminium thermolaqué. L'utilisation du PVC est tolérée.

Matériaux :

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pan-de-bois, faux marbre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les bardages PVC sont proscrits.

Couleurs :

Les couleurs criardes sont interdites pour les matériaux de parement.

Panneaux solaires :

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que ceux-ci soient positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci. Une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

Eoliennes :

L'installation d'éoliennes individuelles sur mât est interdite. D'autres modèles d'éoliennes pourront être autorisés à condition de faire l'objet d'une déclaration préalable. Les autorisations seront délivrées au cas par cas, en fonction de leur impact sur le paysage et le voisinage.

Les constructions d'expression moderne

Les nouveaux bâtiments d'expression moderne sont autorisés, ils devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.

11.3 – Clôtures

Les clôtures éventuelles sur espaces publics seront constituées soit par :

- Une haie vive constituée de plusieurs essences végétales, convenablement entretenue d'une hauteur maximale de 1.50m
- Un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0.80m (soutènement compris) surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.50m
- Un dispositif à claire-voie en bois n'excédant pas 1.50m de hauteur.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fonds voisins pourront être constituées soit :

- D'une haie vive constituée de plusieurs essences végétales, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert, maintenu sur des poteaux métalliques plastifiés verts, avec possibilité d'une plaque en béton de 0.50m de hauteur. La hauteur du grillage est limitée à 1.80m.
- De talus plantés d'essences végétales variées d'une hauteur comprise entre 1.00m et 1.20m.
- De panneaux bois. Dans ce cas, ils seront de bonne tenue, à lames ajourées et d'une hauteur maximale de 1.80m. La longueur autorisée sera limitée au 1/3 du linéaire de chaque limite séparative concernée. Ces panneaux se développeront par tronçon de 10m maximum afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

Les éléments végétaux existants (haies, talus, etc...) pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservées, sauf impératifs techniques justifiés.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur les lots privatifs.

A cet effet, chaque lot devra disposer de deux places extérieures non closes repérées au plan de composition, de 5m (profondeur) x 6m (largeur). Ce dégagement (accès au lot) ne peut être clos par un portail pour demeurer directement accessible depuis l'espace public.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu 2 places de stationnement par logement, sauf en cas d'opération de logements groupés où il sera demandé au minimum une place par logement créé.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres des lots doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, respectant les principes du développement durable en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration des eaux, ainsi qu'en privilégiant un éclairage nocturne économe en énergie.

Les talus et haies bocagères existants seront maintenus, entretenus et régénérés avec des essences locales.

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

LOTS	surface de lot	surface de plancher maximale autorisée
1	404	202
2	404	202
3	402	201
4	404	202
5	440	220
6	439	219
7	556	278
8	706	353
9	606	303
10	654	327
11	740	370
12	678	339
13	567	283
14	506	253
TOTAL	7506	3752

Commune :
NOYAL (160)

N° d'ordre du document d'arpentage : 333K
Document vérifié et numéroté le 26/11/2014
A CDIF SAINT-BRIEUC
Par Ronan TRELLU
géomètre principal
Signé

Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
Saint-Brieuc
4 rue Abbé Garnier
BP 2254

22022 St Brieuc Cedex 1
Téléphone : 02.96.01.42.42

cdif.saint-brieuc@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

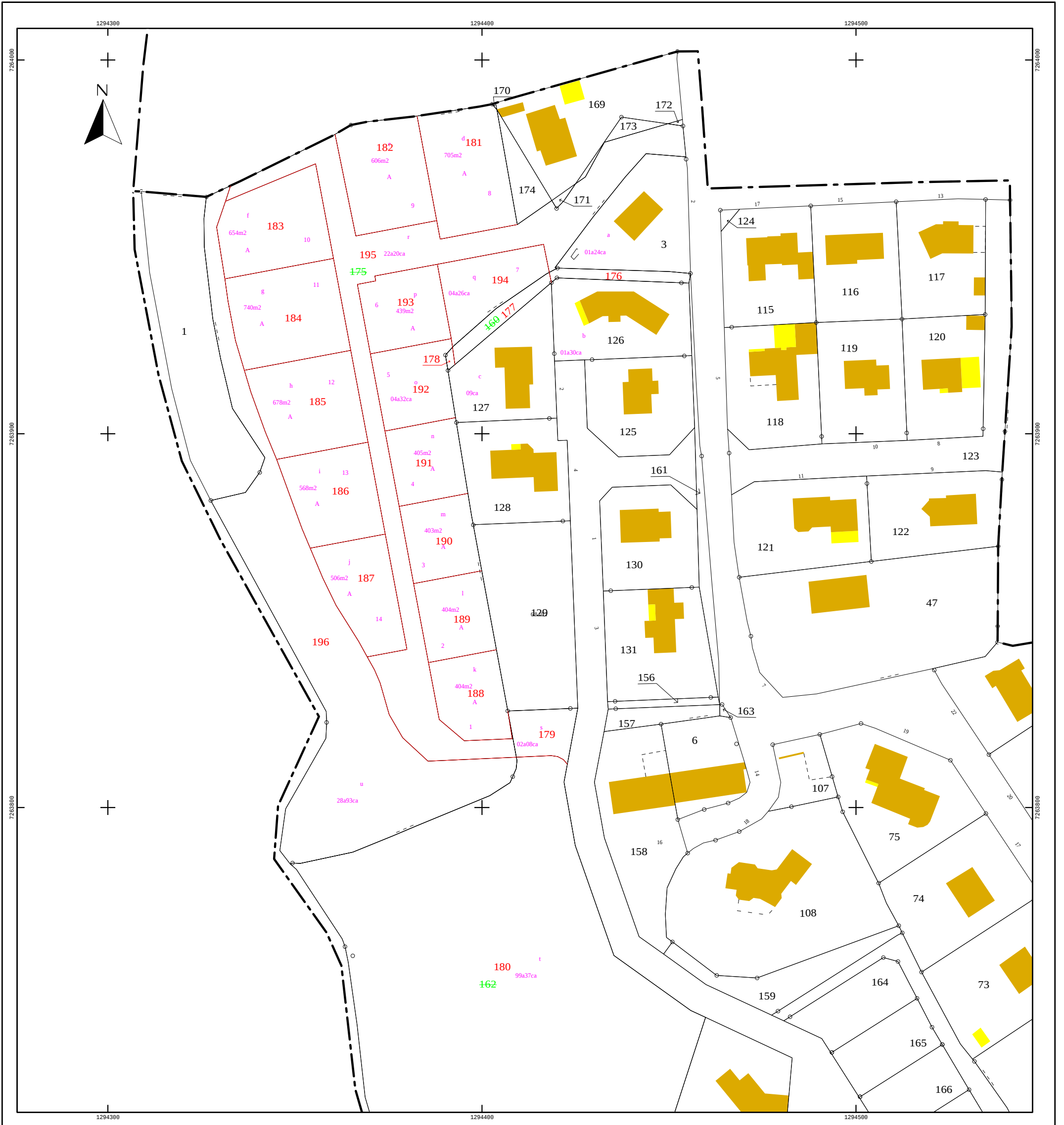
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les
propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : -----
effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont
copie ci-jointe, dressé le ----- par -----
géomètre à -----.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des
informations portées au dos de la chemise 6463.
A -----, le -----

Section : ZE
Feuille(s) : 000 ZE 01
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 26/11/2014
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage dressé
Par HAMEL (2)
Réf. :
Le 17/11/2014

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



Commune de Noyal

date de dépôt : 12 février 2015

demandeur : Commune de Noyal, représentée
par M. RAULT Robert

pour : mise en concordance du règlement avec
le plan de composition :

Art.3 - possibilité de décaler l'accès au lot 10

Art.6 et 7 - se référer au plan de composition

adresse terrain : Peloizon, à Noyal (22400)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager modificatif (2)
au nom de la commune de Noyal

Le maire de Noyal

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 12 février 2015 par la Commune, représentée par RAULT Robert demeurant Le Bourg, Noyal (22400) ;

Vu l'objet de la demande :

⑩ pour mise en concordance du règlement avec le plan de composition :

Art.3 - possibilité de décaler l'accès au lot 10

Art.6 et 7 - se référer au plan de composition ;

⑩ sur un terrain situé Peloizon, à Noyal (22400) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 octobre 2012, modifié le 29 avril 2013 ;

Vu le permis initial n° 02216013Q0001 accordé le 25/02/2014, modifié le 29/10/2014 ;

Considérant que le lotisseur est toujours propriétaire de plus des 3/4 des lots, il n'y a pas lieu d'obtenir l'accord des colotis, prévu par l'article L. 442-10 du Code de l'Urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis MODIFICATIF est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

Les prescriptions antérieures restent applicables.

Fait à Noyal, le 24 février 2015

Le maire,
RAULT Robert



Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.