

PA10

RIEC SUR BELON (29)
Rue de Ty Nez
NEGOCIM

Dossier : 20211039 Q

Dressé le 06/05/2021

Modifié le 22/11/2021

REGLEMENT



Bureau d'études VRD – Urbanisme - Paysage
AGENCE DE PLESCOP
1 Rue Camille Claudel
56890 PLESCOP
Tel : 02 97 47 55 66
Site internet : www.quarta.fr

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il vient compléter les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, concernant la **zone UB** de la commune de RIEC SUR BELON.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. En aucun cas, il ne se substituera au P.L.U.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2. Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

3. Redivision / Morcellement

Il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

4. Réunion de lots

La réunion de lots n'est pas autorisée.

5. Champs d'application territoriale

Ce règlement est applicable au lotissement « *Rue de Ty Nez* », situé sur la commune de RIEC SUR BELON.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Les dispositions relatives à la zone UB du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la ville de RIEC SUR BELON sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Aucune construction ne peut se réaliser en dehors des zones de constructibilités principales et secondaires définies au plan de composition.

Aucun aménagement ne pourra se faire sur l'emprise de la zone humide délimitée sur le plan de composition.

Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise de la servitude définie sur le lot 7, conformément au plan de composition.

ARTICLE 2 – Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation individuelle.

Les annexes et dépendances sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Les garages en sous-sol sont interdits. Toutefois, les caves sont autorisées. Dans ce cas, les accès seront obligatoirement intérieurs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 – Accès

Les accès aux lots doivent se faire par un accès positionné tel qu'indiqué au plan de composition.

ARTICLE 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Électricité :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Assainissement :

Il sera créé un réseau EU permettant de raccorder tous les lots au réseau existant. Les EU de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots. Les lots n°3 à 6 seront raccordables en gravitaire uniquement si la cote « RdC mini. » (dalle du RdC mini.) indiquée au « PA4-plan de composition » est respectée. Dans le cas contraire, l'acquéreur prendra à sa charge tous moyens de refoulement pour se raccorder au fil d'eau imposé par le branchement.

Eaux pluviales :

Il sera créé un réseau EP permettant de raccorder tous les lots au réseau existant. Les EP de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots. Les lots n°3 à 6 seront raccordables en gravitaire uniquement si la cote « RdC mini. » (dalle du RdC mini.) indiquée au « PA4-plan de composition » est respectée. Dans le cas contraire, l'acquéreur prendra à sa charge tous moyens de refoulement pour se raccorder au fil d'eau imposé par le branchement.

Le rejet direct des eaux de ruissellement des lots sur la voie est interdit.

Les acquéreurs des lots peuvent, en complément, installer une citerne qui collecte les eaux pluviales en amont pour servir aux besoins d'arrosage, lavage de voiture, etc.

Téléphone :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.
Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par l'aménageur.

Ordures ménagères et tri sélectif :

Un point de collecte des ordures ménagères est prévu au plan de composition. Les acquéreurs des lots devront y apporter leurs conteneurs et les récupérer une fois la collecte effectuée.

ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées sur le plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" qui sont susceptibles d'être réajustées en fonction du calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible définie pour chaque lot sur le plan de composition, tout en respectant un retrait de 0 ou 3m minimum des voies et emprises publiques.

Dans la zone constructible secondaire, seules sont autorisées les annexes (piscines comprises) et les abris de jardin.

Les abris de jardins ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Dans le cas contraire, un brise vue naturel devra être aménagé afin de limiter l'impact visuel de celui-ci. L'abri de jardin devra être intégré à la demande de permis de construire.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), à l'exception des vérandas, ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale donnant sur la voie publique.

Aucune construction ne pourra se réaliser en dehors des zones constructibles définies au plan de composition.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible définie pour chaque lot sur le plan de composition, tout en respectant un retrait de 0 ou 3m minimum des limites séparatives.

Dans la zone constructible secondaire, seules sont autorisées les annexes (piscines comprises) et les abris de jardin. Les piscines devront donc s'implanter dans les zones constructibles secondaires définies sur chaque lot tout en respectant un retrait de 5m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 40 m².
Pour les dépendances ouvertes sur 4 côtés, cette limite est portée à 60 m².
L'emprise au sol maximale pour les abris de jardin est de 10m².

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

Pour tous les lots :

La hauteur maximale des constructions et annexes ne peut excéder 7,50 m au point le plus haut, cheminée non comprise.

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

La hauteur des dépendances est limitée à 3,50 m au point le plus haut. Elle est ramenée à 2,50m lorsqu'elle est implantée en limite séparative.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale est de 3 m.

Pour les lots n°2 et 3 :

Une bande constructible où la hauteur des constructions est limitée a été définie au plan de composition. Dans cette bande la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3,50m.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions

Les clôtures :

Les talus et les haies végétales existants sur les lisières seront préservés conformément au plan de composition.

Les clôtures feront l'objet d'une étude particulière qui tiendra compte d'une recherche cohérente sur l'ensemble des lots en façade de la voie et des spécificités liées à l'occupation de chaque lot.

Pour les clôtures végétales, l'emploi des conifères et du laurier-palme dans la composition des haies est interdit. Toutes les haies seront constituées d'essences locales décrites dans la liste en annexe.

Pour l'ensemble des lots, les clôtures sont facultatives.

Pour les clôtures sur rue, sont autorisés :

- mur présentant l'aspect des moellons apparents ou pierre de taille, d'une hauteur maximum de 1,20 m
- une clôture de 1,50m maximum dont un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 m
- une haie vive d'une hauteur maximum de 1,50m doublée ou non d'un grillage de couleur foncée d'une hauteur maximale de 1,50m

Pour les clôtures en limite séparatives, sont autorisés :

- une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80m doublée ou non d'un grillage de couleur foncée d'une hauteur maximale de 1,50m
- des claustras d'une hauteur maximale de 1,80m
- un dispositif à clairevoie d'une hauteur maximale de 1,80m, doublé ou non d'une haie vive entretenue à une hauteur maximale de 1,80m

Sur l'emprise de la zone humide les clôtures seront légères et sans fondations.

Des passages pour la petite faune peuvent être aménagés dans les clôtures.

Portails et portillons :

S'ils existent, les portails et portillons seront d'une hauteur maximale de 1,50 m et ils seront implantés au fond de l'enclave.

ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules

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

Une enclave privative non clause composée d'une place de stationnement sera réalisée par l'aménageur à l'entrée de chaque lot, conformément au plan de composition. Les acquéreurs des lots devront compléter cette offre sur leur lot afin de répondre aux obligations du règlement du PLU. Pour rappel, le règlement impose la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface plancher.

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

Des espaces paysagés et plantés seront aménagés en pleine terre, sur une surface au moins égale à 50% de la surface totale du terrain. Ceci exclut les surfaces bâties, les surfaces de roulement et de stationnement.

Les essences feuillues endémiques seront préférées aux résineux.

Les citernes et autres réservoirs doivent obligatoirement être masqués, par un écran, végétal de préférence. Le remplacement des boisements des talus devra s'effectuer à parité.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, etc.

ARTICLE 14 – Surfaces de plancher

La surface de plancher sera reportée dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte.

La surface de plancher maximale de l'opération est de 2 250 m², répartie de la façon suivante :

Numéro de lot	Surface de plancher maximale autorisée
1	250 m ²
2	250 m ²
3	250 m ²
4	250 m ²
5	250 m ²
6	250 m ²
7	250 m ²
8	250 m ²
9	250 m ²

ANNEXE 1

Liste des essences végétales à utiliser dans la composition des haies

**ARBUSTES A FEUILLES
CADUQUES**

*Arbustes pour les haies mixtes
libres*

Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:Bloue	Eté
Deutzia rosea 'Carminia'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	Eté
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose...	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélias	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélias	Rose	Mai à juillet

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite

Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Été
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :

Carpinus betulus	Charme commun	Haie semi-persistante	
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie semi-persistante	

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES*Pour les haies mixtes libres.***Petite taille (max. 1m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Eté
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite**De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Arbutus unedo	Arbousier	Fruits rouges	
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Pittosporum tobira	Pittosporum	Blanche	
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-decembre Jui-juillet et automne
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps