



LOTISSEMENT COMMUNAL « LE CLOS DES ORMES »

PLÉLAN-LE-GRAND (35)

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Sommaire

Préambule	3
Article 1 – Objet du cahier des charges	3
Article 2 – Force obligatoire du cahier des charges	3
Article 3 – Destination du lotissement	3
Article 4 – Voirie et accès des lots	3
Article 5 – Frontage	4
Article 6 – Surface et forme des terrains	4
Article 7 – Adaptation au terrain	4
Article 8 – Implantation des constructions	4
Articles 9 – Performances énergétiques et environnementales des constructions	4
Article 10 – Teintes	5
Article 11 – Matériaux de façades	5
Article 12 – Ouvertures	6
Article 13 – Abris pour véhicules légers	6
Article 14 – Autres équipements et installation	6
Article 15 – Clôtures	6
Article 16 – Espaces libres et plantations	8
Article 17 – Equipements communs	8
Article 18 – Aggravation des charges	8
Article 19 – Réalisation et sujétions relatives aux travaux de construction	8
Article 20 – Entretien extérieur des constructions	8

Article 21 – Affichage..... 9

Article 22 – Animaux..... 9

Article 23 – Litiges entre colotis..... 9

Article 24 – Modification du cahier des charges 9

plan de composition du lotissement



Préambule

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement communal « Le Clos des Ormes » situé sur la commune de Plélan-le-Grand (35).

Dans ce document, sont désignés comme :

- ▶ « le lotisseur » : la commune de Plélan-le-Grand
- ▶ « le(s) coloti(s) » : tout assujetti au présent cahier des charges (acquéreur, propriétaire de lot, résident, etc.)

Article 1 – Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement.

Ces règles s'ajoutent à celles :

- ▶ du règlement d'attribution des lots et conditions relatives à la vente
- ▶ du règlement de lotissement, qui précise les prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et techniques à respecter en vue d'aménager qualitativement et durablement le lotissement et chacun de ses lots
- ▶ des dispositions d'urbanisme en vigueur, notamment celles du PLUi de Brocéliande Communauté

Article 2 – Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est un document de nature contractuelle et d'ordre privé, qui a pour objet de fixer les règles de la vie collective du lotissement. Ses règles s'imposent :

- ▶ dans les rapports entre le lotisseur et les colotis,
- ▶ dans les rapports des colotis entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable par et à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'une habitation dans le lotissement.

Ce cahier des charges doit être remis intégralement avec tout compromis de vente, promesse de vente, acte de vente, tant par le lotisseur que par le notaire aux acquéreurs, puis par les colotis lors des aliénations successives.

Article 3 – Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à accueillir de l'habitat individuel. Les constructions sont à usage unique d'habitation.

Article 4 – Voirie et accès des lots

L'accès unique au lotissement se fera depuis la rue des Ormes. Une voie partagée desservira, en impasse, l'ensemble des lots. Elle sera dénommée «impasse du Presbytère». Les lots n°1,2 et 7 seront desservis par le Sud, les lots n°3, 4, 5 et 6 par le Nord.

Le stationnement résidentiel se fera exclusivement sur la parcelle.

En complément, 5 places de stationnement « visiteurs » sont aménagées au sein du lotissement. Le stationnement résidentiel n'y est pas autorisé.

Une aire de collecte des bacs individuels sera réalisée en entrée de lotissement. Hors jour de collecte des déchets, les bacs devront être stockés sur la parcelle privative.

Article 5 – Frontage

En limite de propriété, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et numérotations, fournis et installés par le lotisseur lors des travaux de finition de lotissement pour chaque lot, devront être maintenus et entretenus par les colotis.

Il sera interdit de laver tout véhicule sur la voie publique. Le lavage à l'eau claire ou directement issue de la récupération des eaux pluviales sera autorisée sur les aires privatives.

Article 6 – Surface et forme des terrains

Le lotissement comprend six lots (n°1 à 6) pour lesquels il n'est autorisé qu'un seul logement par lot et un lot (n°7) pour lequel pourront être autorisés un à deux logements. Une seule division sera autorisée pour le lot n°7.

La réunion de plusieurs lots est interdite. De même, la subdivision des lots n°1 à 6 est interdite.

Article 7 – Adaptation au terrain

Pour les lots n°3 et n°7 pouvant présenter des différences de niveaux à proximité de leur limite Ouest, ces différences devront être traitées par un talus végétalisé dont la pente respectera un rapport 3/1. Les ouvrages en maçonnerie ou bâches plastiques y seront interdits.

Article 8 – Implantation des constructions

Toute construction (constructions principales, annexes...) sera implantée dans les emprises constructibles figurées au plan de composition.

Sur une même propriété, les constructions non jointives ne sont pas autorisées, dont notamment les abris de jardin.

Articles 9 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

La conception des constructions devra notamment :

- ▶ donner la priorité à la sobriété énergétique et à l'utilisation d'énergies moins carbonées
- ▶ diminuer l'impact carbone de la construction sur l'ensemble de son cycle de vie, en incitant à recourir plus fortement aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés
- ▶ garantir la fraîcheur des bâtiments en cas de fortes chaleurs (confort d'été)

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. Les panneaux solaires seront encastrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage. Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de

privilégier leur fixation sur les autres façades que celles donnant sur la rue. L'implantation d'éolienne, quel que soit sa taille, est interdite.

La conception architecturale devra notamment :

- ▶ favoriser les architectures compactes pour limiter les déperditions et optimiser l'ensoleillement
- ▶ adapter l'orientation des façades et la taille des ouvertures en fonction des orientations
- ▶ localiser les pièces en fonction des orientations
- ▶ favoriser la ventilation et l'éclairage naturels des pièces d'eau
- ▶ favoriser la ventilation naturelle de l'habitation et récupérer l'énergie sur les systèmes d'extraction
- ▶ utiliser un éclairage artificiel extérieur faisant appel à des sources économes en énergie, temporisé ou asservi à des détecteurs de présence

Les éléments techniques extérieurs liés au fonctionnement de l'habitation devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique et devront être intégrés dans l'écriture architecturale du bâtiment, ou être masqués par un bardage en bois ou de la végétation.

Article 10 – Teintes

Les teintes des matériaux devront s'harmoniser entre elles et s'intégrer au caractère patrimonial du secteur qu'il convient de valoriser. Quel que soit le matériau, les tons neutres (gris, beige...) et basés sur des teintes naturelles seront privilégiés. Les couleurs vives ainsi que les teintes de blanc sont proscrites.

Les teintes de blanc pourront être autorisées uniquement pour les menuiseries et volets.

Pour le traitement des façades en bois, si le choix ne se porte pas sur un vieillissement naturel, les produits destinés à maintenir la teinte naturelle ou à pré-vieillir seront privilégiés. Les lasures colorées sont proscrites.

Article 11 – Matériaux de façades

Ils pourront être de plusieurs natures :

- ▶ Maçonnerie avec enduit naturel
- ▶ Maçonnerie de pierres naturelles
- ▶ Bardage bois
- ▶ Bardage ardoise

Les bardages de type composite sont proscrits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux ne devront pas apparaître comme des touches ponctuelles sur les façades. Ils devront être en harmonie avec les autres matériaux et teintes de la construction.

Les éléments de gardes-corps, loggias, balcons ou toiture-terrasses seront discrets et en harmonie avec les matériaux de façade.

De manière générale, les constructions devront mettre en œuvre de manière privilégiée les matériaux produits localement afin de limiter les émissions de CO2 liées à leur transport.

Les différentes entrées/sorties des équipements techniques (chaudière, ventilation...) seront intégrées de manière discrète aux façades par leur localisation, dimensions, matériaux et coloris.

Article 12 – Ouvertures

Les ouvertures seront dimensionnées et positionnées de manière à permettre l'équilibre entre l'ensoleillement naturel des espaces intérieurs, les apports solaires gratuits en hiver et la protection du rayonnement solaire direct en été.

Les huisseries seront en bois ou en métal laqué. Les fermetures, à battants ou coulissants, seront soit en bois soit en métal laqué, en harmonie avec les autres matériaux et teintes de la construction.

Les volets ou stores extérieurs seront de teinte identique à celle des menuiseries. Les coffres des dispositifs d'occultation ne pourront pas être visibles depuis l'extérieur.

Article 13 – Abris pour véhicules légers

Les places de stationnement au niveau du frontage seront non-closes. Un abri pour véhicule léger pourra être autorisé au niveau de ces espaces. Il sera réalisé en pergola ou en ossature bois avec couverture à faible pente masquée par un bandeau bois. L'éventuel abri sera d'une largeur maximale de 6 mètres et d'une hauteur maximale de 3 mètres, ouvert sur les 4 côtés. L'accolement de deux abris ne sera pas autorisé.

Ils seront de facture contemporaine et obligatoirement réalisés en bois naturel.

Dans tous les cas, la réalisation de ces constructions sera soigneusement étudiée pour s'harmoniser avec le reste.

Article 14 – Autres équipements et installation

Des dispositifs de rétention et infiltration des eaux pluviales devront être prévus sur la parcelle pour limiter le débit de rejet dans les réseaux. Ces dispositifs pourront par exemple prendre la forme de toitures terrasses faisant office de régulateur d'eau pluviale ou de cuve de rétention. Ces dispositifs seront intégrés au plan de composition paysagère ou intégrés aux constructions (rétention par réservoir souple en vide sanitaire, cuve enterrée, cuve en bois extérieure...). Cette eau stockée sera obligatoirement utilisée pour l'arrosage des jardins et pourra aussi alimenter chasses d'eau et lave-linges dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Tous ces équipements tels que les cuves de récupération des eaux de pluie, les composteurs, les poulaillers devront s'intégrer harmonieusement.

Tous les éléments pré-cités devront impérativement être mentionnés dans le dossier de demande de permis de construire. Les équipements extérieurs de type paraboles et antennes seront interdits.

Article 15 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murets maçonnés en clôtures et soubassements béton sont interdits.

Si elles existent, les clôtures devront être constituées d'une haie composée d'essences variées ou bien d'un grillage métallique gris (pouvant être support de plantes grimpantes) ou d'une ganivelle en bois (de préférence en châtaigner). Elles devront répondre aux obligations décrites ci-après. Les dispositifs occultants du type lames ou canisses sont proscrits quel que soit le matériau.

Seul le mur existant à l'Est du lot n°6 restera propriété communale. Pour les lots n°1, 2 et 7, le mur existant fera partie du lot privatif. Il devra en conséquence obligatoirement être entretenu afin qu'il ne

se détériore pas. Il devra être reconstruit à l'identique si nécessaire. Aucune modification, aucune création de percements, ou fixation sur ces ouvrages ne sera autorisée.

Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences inscrites en annexe du règlement de lotissement ou équivalente seront à privilégier. Le recours aux haies mono spécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme est proscrit tout comme la plantation d'espèces végétales considérées comme invasives.

Clôtures entre espace public et espace privé au niveau du frontage

Elles ne sont pas autorisées.

Clôtures entre parcelles privatives au niveau du frontage

Elles ne sont pas autorisées. Une bande végétalisée sera réalisée et plantée. Elle devra être entretenue et maintenue dans son aspect et sa densité par les colotis.

La limite entre propriétés pourra être matérialisée par une lisse au sol ou des pavés.

Clôtures entre espace public et espace privé en limites latérales

Spécifiquement pour le lot n°2, la clôture en limite Est sera pré-aménagée par le lotisseur. Elle sera doublée d'un grillage métallique gris en partie arrière de la présente clôture. L'entretien de la clôture sera à la charge de la commune.

Pour assurer la qualité de l'entrée du lotissement, les colotis seront tenus de doubler cette clôture d'une haie arbustive. Les plantations seront réalisées à une distance minimale de 60cm de cette limite.

En complément et spécifiquement pour le lot n°6, la partie de la limite Est non close par le mur en pierres existant, pourra faire l'objet du même type d'aménagement par le coloti.

Clôtures entre parcelles privatives et le long de la rue des Ormes

Les clôtures entre deux propriétés seront obligatoirement mitoyennes.

Les clôtures, facultatives, seront réalisées en grillage métallique gris ou ganivelle. L'ensemble ne pourra dépasser 1,2 mètre de hauteur. L'implantation d'une clôture grillagée sera doublée d'une plantation arbustive en haie.

Pour créer ponctuellement un espace d'intimité, il pourra être autorisé la construction d'une palissade en bois à lames verticales, de teinte naturelle. La longueur maximale de la palissade sera de 4mètres et sa hauteur de 1,80mètre maximum.

Spécifiquement pour les lots n°1,2 et 7, un retrait de 3 mètres minimum est exigé par rapport à la limite Nord de propriété afin de ne pas impacter le mur en pierres servant de soutènement entre les parcelles et le chemin des Ormes. Des clôtures pourront être installées avec un retrait minimal de 1 mètre du mur existant, en fonction du nivellement du terrain naturel, pour éviter un éventuel risque de chute. Facultatives, elles seront réalisées en grillage métallique gris ou ganivelle. L'ensemble ne pourra dépasser 1,2 mètre de hauteur.

Clôtures entre façade principale et limite latérale

Dans le cas de clôture sur la largeur de la parcelle en prolongement de la façade principale, elles seront réalisées selon les mêmes obligations que celles entre limites séparatives. Les palissades sont interdites. Les portails et portillons seront en bois ou métal. Leur esthétique devra être en harmonie avec les matériaux de la construction et des éventuelles autres clôtures.

Article 16 – Espaces libres et plantations

Les espaces extérieurs feront l'objet d'un traitement soigné tout en restant sobres. Ils devront être pensés en lien étroit avec le bâti et en cohérence avec les espaces publics adjacents.

Les colotis seront tenus de conserver et entretenir les aménagements paysagers mis en œuvre au niveau du frontage.

Spécifiquement pour les lots n°3 à 6, les colotis seront tenus de conserver et entretenir la végétation existante dans la bande des 5 mètres au Sud de leur parcelle. Ils devront permettre l'entretien des arbres et arbustes des riverains des parcelles au Sud.

Article 17 – Equipements communs

Les équipements communs à usage collectif du lotissement comprendront notamment :

- ▶ La voie de desserte intérieure, ainsi que la cour partagée et l'aire de retournement qu'elle dessert
- ▶ Les différents réseaux empruntant les voies du lotissement jusqu'à leur branchement au droit des lots (assainissement, eau, électricité, téléphone, etc.)
- ▶ Le réseau d'éclairage public
- ▶ Les espaces verts
- ▶ L'aire de collecte des déchets
- ▶ Les places de stationnement à usage non privatif
- ▶ Le mobilier urbain

Les équipements communs seront la propriété de la commune de Plélan-le-Grand. La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombera à la commune, dès leur achèvement et leur mise en service.

Article 18 – Aggravation des charges

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un coloti sera supportée exclusivement par lui.

Article 19 – Réalisation et sujétions relatives aux travaux de construction

Chaque coloti est tenu, par lui-même et par les entreprises avec qui il contracte, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux de construction et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée. Il est tenu directement, à l'égard des autres colotis et du lotisseur, de réparer tous désordres qui résulteraient desdits travaux.

Il lui est interdit de créer, par lui-même et par les entreprises avec qui il contracte, tout dépôt de matériaux ou de gravats sur les espaces communs du lotissement. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur les voies et trottoirs. Il doit procéder, dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravats et déchets existants sur son propre lot.

Article 20 – Entretien extérieur des constructions

Les constructions devront être constamment tenues en bon état de propreté et d'entretien.

Article 21 – Affichage

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- ▶ pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation des lots
- ▶ pour les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre
- ▶ pour les panneaux dits de chantier

Article 22 – Animaux

La présence d'animaux dans les parties privées devra être conforme aux dispositions légales et devra respecter la quiétude du voisinage et la bonne tenue du terrain.

Dans tous les cas, tous les moyens devront être mis en place pour éviter la divagation des animaux.

Article 23 – Litiges entre colotis

Chaque coloti pourra exiger directement des autres colotis l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Article 24 – Modification du cahier des charges

Tant que la première vente ne sera pas intervenue, le lotisseur pourra modifier les dispositions, non réglementaires, contenues dans le cahier des charges ; il pourra en ajouter d'autres qu'il estimerait nécessaires, si et seulement si ces nouvelles dispositions ne portent pas atteinte au droit des acquéreurs ayant déjà réservé un lot.

Après la première vente, toute modification du cahier des charges sera réalisée conformément au Code de l'urbanisme.