



CILAOS
INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS
AMÉNAGEMENTS FONCIERS

38 rue Jean Jaurès - 44400 REZE
Tel : 02 40 84 33 32 - Fax : 02 40 32 05 09
E-mail : info@cilaos.fr

Commune de CAMOEL

Lotissement « Le jardin des îles »

Maître de l'ouvrage : Cilaos



AGENCE DE SENE

6, place Paul Emile Victor
5 6 8 6 0 S E N E
Tél : 02 97 47 55 66
Fax : 02 97 47 55 11
E.mail : sene@d2l.fr
www.d2l-betali.fr

AUTRES AGENCES

RENNES - Siège Social (35)
SAINT-BRIEUC (22)
REDON (35)
LA ROCHE BERNARD (56)
LANNION (22)
GUERANDE (44)

SELARL de Géomètres-Experts
au capital de 600 000,00 €
SIRET 325 122 513 00105

N°TVA : FR 56 325122513

E			
D			
C			
B			
A			
Indice	Date	Modifications	Auteur
Réalisé par :	M.GUILLAUME	Date de création :	12/06/2013
REGLEMENT			
		N°DE PIECE	PHASE
		PA 10	PA
DOSSIER N°:	DATE :	EMETTEUR	INDICE
62959L	12 Juin 2013	D2L BETALI	

PRESENTATION DU LOTISSEMENT – DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement « le jardin des îles », situé au Sud Ouest du centre de la commune de CAMOEL, avec accès par la rue de Rohello et par la rue de l'océan.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante : Section AK, parcelles n°346, 348, 350, 354p, 29, 30, 31, 32, 33, 34, ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires.

- d'une part, à chacun des lots
- d'autre part, aux voies et espaces libres.

MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de « le jardin des îles ». Les 22 lots sont en libre accession.

Les lots libres sont destinés à la construction de maisons individuelles, à usage d'habitation, à raison d'une maison individuelle par lot.

La réunion de lots contigus est interdite.

FORMES ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

La forme des différents lots composant le lotissement doit être conforme au document graphique approuvé.

Les lots numérotés 1 à 22 créés sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article "MORCELLEMENT" du présent règlement.

L'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voiries, espaces verts, végétation existante, allées piétonnes, bassin d'orage) pourront recevoir suivant les besoins des ouvrages et installations d'intérêt collectif lié aux travaux de raccordement des constructions (poste EDF, refoulement EU ou autre)."

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Le règlement du nouveau quartier vient en sus du règlement d'urbanisme de la commune (PLU).

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

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit :

- Les bâtiments d'élevage d'animaux (chenils, poulaillers, clapiers...).

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation par lot.

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les dépendances :**

Les dépendances (abri de jardin...) détachée de la construction principale sont autorisées à condition :

- qu'elles soient à proximité et en harmonie avec celle-ci,
- qu' il n'y en ait pas plus de deux au total,
- que l'ensemble des dépendances n'excède pas 12m² d'emprise au sol,
- qu'elles n'excèdent pas 3m de hauteur au total.
- qu'elles ne soit pas visibles des voies.

Les garages ne sont pas considérés comme des bâtiments annexes.

- **Garages :**

Les garages seront autorisés dans la zone constructible et dans la zone constructible pour garages dissociés de la construction principale, à défaut de la construction d'un garage dans cette zone, cet espace sera considéré comme un emplacement obligatoire ou préférentiel (selon le triangle figurant au plan de vente), de l'accès automobile et du parking privatif non clos.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Toutefois, un acquéreur pourra créer une cave, une buanderie, un atelier, chaufferie, etc.... en sous-sol mais celui-ci ne sera pas accessible pour l'auto (rampe d'accès interdite). On y accédera, 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 EU et des EP se fera gravitairement ou par relevage (pompe de relèvement).

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.

- **Divers :**

Sont autorisées en dehors des zones d'implantation des constructions :

- l'implantation de terrasses couvertes non closes de maximum 12m²,
 - les citernes de récupération des eaux de toitures.
-

Article 3 : VOIRIE ET ACCES

Les accès aux lots sont indiqués sur la voie proposée au plan.

L'emplacement du stationnement secondaire figure à titre indicatif sur le plan de composition, mais sa réalisation est obligatoire.

La position du deuxième stationnement devra figurer sur la demande de permis de construire.

La position de l'accès aux lots pourra être modifiée, cependant cette modification ne devra pas entraîner de modification des emplacements des équipements du lotissement, sauf en cas de prise en charge totale par l'acquéreur et avec l'accord de l'Aménageur. (Exemple : coffret, attente, citerneau, regard, candélabre, arbres, espaces verts, etc....)

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par le lotisseur, à savoir :

- eaux usées : regard visitable en façade de lot
- eau potable : citerneau dans le lot
- téléphone : citerneau dans le lot
- électricité : coffret en limite de lot
- eaux pluviales : attente en limite de lot

Les eaux de ruissellement de toitures pourront transiter par une citerne de récupération enterrée mise en place par l'acquéreur du terrain. Les surverses seront alors reliées au réseau d'eau pluviale en attente en limite de lot.

Lors d'une construction avec cave, les acquéreurs devront vérifier les niveaux du fil d'eau du branchement E.U. et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

Les lots n°21 et 22 devront porter une attention particulière pour le raccordement gravitaire au réseau EU, en cas d'impossibilité ils devront mettre en place, à leurs frais, une pompe de relevage individuelle.

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces et formes de terrains sont celles indiquées au plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet", qui sont susceptibles d'être réajustée au moment du bornage définitif.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée dans la zone d'implantation délimitée indiquée au plan masse.

Pour certains lots, l'orientation du sens de faitage devra être conforme au plan de composition.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée dans la zone d'implantation délimitée indiquée au plan masse.

Sur les lots 12 - 13 et 21 - 22, la mitoyenneté sera d'au moins 1/3 du pignon.

- **dépendances :**

Elles pourront être implantés en dehors de la zone constructible mais elles sont interdites en façade sur rue. Elles ne devront pas être visible des voies.

- **Garages :**

L'implantation des garages se fera de préférence dans la zone constructible, ou dans les zones constructibles pour garages dissociés de la construction principale, pour les lots 1-2-3-5-12-13-21 et 22. A défaut de la construction d'un garage dans cette zone, cet espace sera considéré comme un emplacement obligatoire ou préférentiel (selon le triangle), de l'accès automobile et du parking privatif non clos.

Dans le cadre de la construction d'un garage dans la zone constructible pour les garages dissociés de la construction principale, le garage devra respecter un retrait de 50 cm minimum par rapport à la limite de voirie (se référer au plan de vente).

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Le garage peut être implanté à l'intérieur de la zone préférentielle d'implantation pour garage indiquée au plan masse.

Un garage peut aussi être envisagé dans la zone constructible.

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction se mesure à partir du niveau moyen du sol naturel situé sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le niveau moyen du sol naturel sous l'emprise de la construction.

Le niveau du sol fini du RDC ne peut dépasser +0,50m par rapport au niveau moyen (avant terrassement) du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le raccordement altimétrique sur les voies, trottoirs et allées publics se fera à l'intérieur des lots par l'acquéreur (muret de soutènement – talus).

Hauteur maximale : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante :

→ Pour les constructions à usage d'habitat individuel:

- une hauteur maximale de 9 m au point le plus haut de la construction ;
- une hauteur maximale de 4 m à l'égout de toiture
- une hauteur maximale de 4m à l'acrotère

Pour les garages

Le garage aura une hauteur maximale de 5m au point le plus haut de la construction.

L'orientation du faîtage principale portée au plan de composition devra être respectée. L'orientation du faîtage principale peut pivoter de + ou - 15° au tour de l'axe.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect extérieur / Volume :

La volumétrie des constructions devra s'inspirer des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques allongés).

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 ouvertures dans la maçonnerie seront de proportions rectangulaires de préférence aux proportions carrées.

Les façades seront de préférence largement vitrées au sud, à l'ouest et l'Est afin de favoriser l'apport solaire naturel.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales en harmonie avec elles.

Les abris de jardins et dépendances devront être dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les maçonneries de parpaings et de briques seront obligatoirement enduites, à l'exception des briques de parement.

1. Volumes

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront soit perpendiculaires soit parallèles entre eux ; une hiérarchie rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires.

Les pans de murs biais, de même que les trop nombreux décrochements de murs sont à limiter.

2. Toitures

Sur les lots 12 – 13 et 21 – 22, les pentes de toit de la première construction s'imposeront à la seconde.

Pour les garages mitoyens, les pentes de toit de la première construction s'imposeront à la seconde.

La pose de panneaux solaires est autorisée en couverture ou en façade sous réserve qu'elle soit en harmonie avec l'architecture de la construction et de l'environnement.

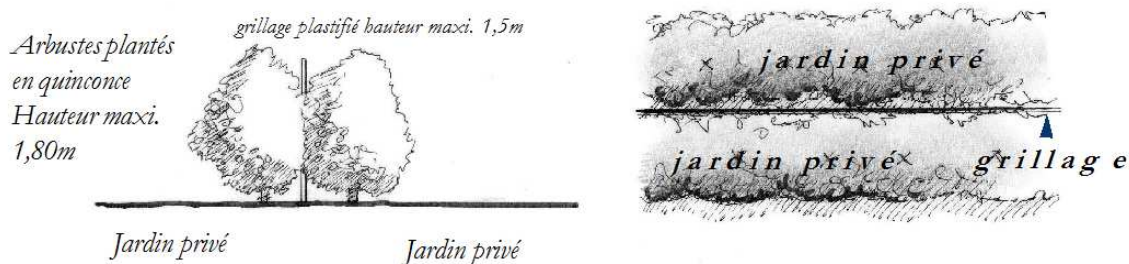
Le traitement des dépendances sera en harmonie avec la dépendance principale et avec les bâtiments mitoyens.

3. Clôtures

Pour l'ensemble des lots, les clôtures ne sont pas obligatoires sauf à l'Ouest des lots 1-3-4-6-7-8-9-10-11-12-21.

3.1 - Clôtures séparatives entre lots

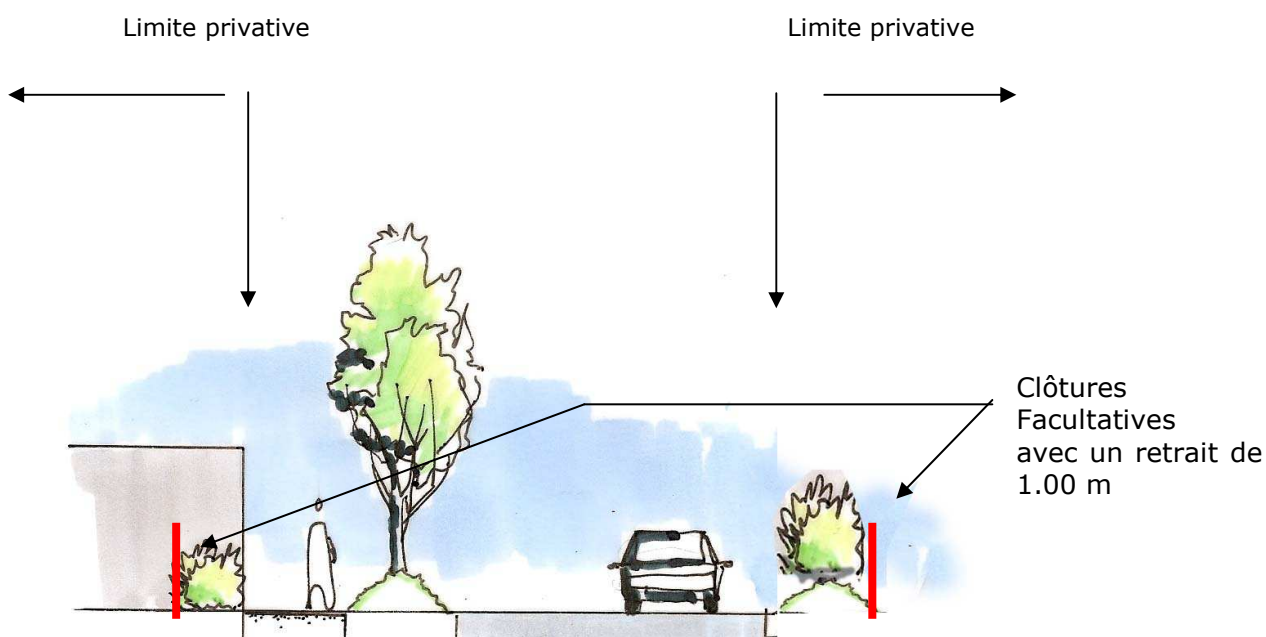
♦ *Grillage d'une hauteur maximum de 1.50 m, doublé d'une haie. Si la réalisation en commun avec le voisin est possible, les plantations se feront en quinconce.*



3.2 - Clôtures en bordure de voie

Lorsque des clôtures seront édifiées, elles seront réalisées obligatoirement sous la forme explicitée ci après.

• **3.2.1 - Le long de la voie principale et des placettes** : Haie végétale doublée ou non d'un grillage en acier.



- **3.2.2 - En bordure des espaces verts publics :** haie arbustive doublée ou non d'une clôture bois de préférence –Un treillis souple peut être utilisé s'il est en retrait dans une haie.

La haie peut être constituée d'une haie de saules tressés.

Un mur sur 4 ml (hauteur 1.80m maximum) dans le prolongement de la construction peut être construit, de même nature que la maison, habillage en bois ou végétalisé.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Pour isoler les terrasses, la construction d'un pare vue en bois tressé, en saule tressé ou d'un mur maçonné dont la teinte s'harmonisera avec celles des constructions avoisinantes est autorisée. La hauteur de ce pare vue n'excèdera pas 1.80m sur la rue et 2m sur les limites séparatives.

3.3 - Clôtures en bordure de l'espace boisé

Les clôtures dans l'espace boisé ne sont pas obligatoires.

Elles devront être toute simple et n'excédant pas 1.50m de hauteur.

Aucune haie ne devra être réalisée dans l'espace boisé.

3.4 – Haies à l'Ouest des lots 1-3-4-6-7-8-9-10-11-12-21

Elles devront être obligatoires plantés d'une haie arbustive doublée ou non d'une clôture.

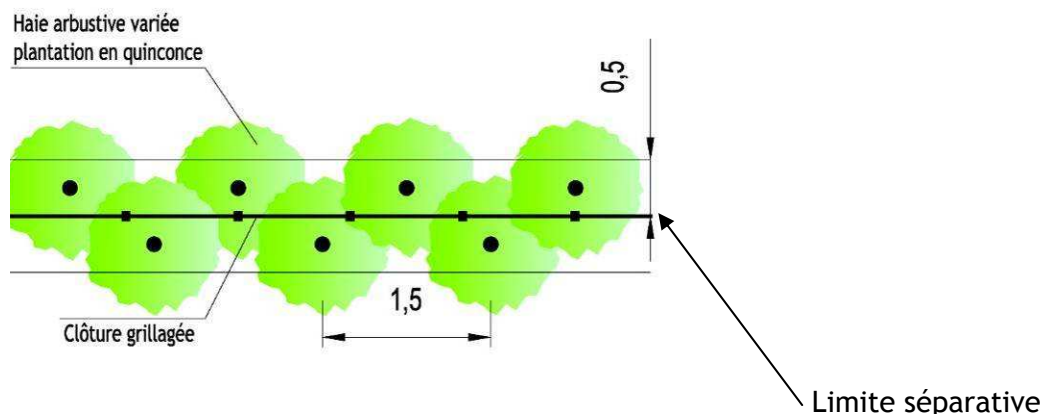
Type de clôture :

- Clôture de préférence en bois d'essences locales.
- Ou grillage, type « grillage à moutons » ou treillis souple.

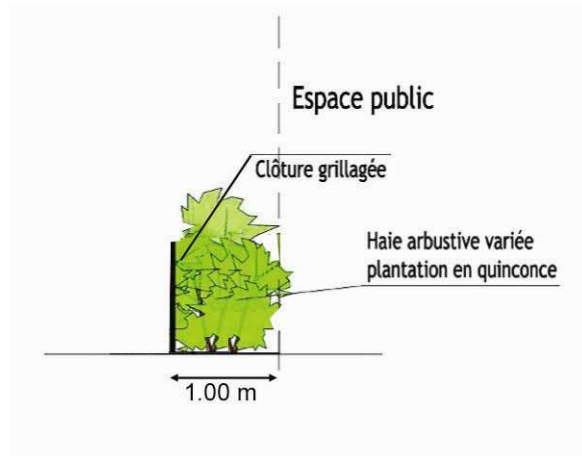
4. Haies végétales

Les haies libres et variées sont préconisées. Pour ces haies, les essences locales seront privilégiées. Elles seront composées de préférence d'1/3 d'essences persistantes et de 2/3 d'essences caduques. Elles pourront être ponctuées d'arbres.

En limite séparative, elles seront plantées comme suit :



En bordure des espaces publics donnant sur la voie, le grillage (s'il est posé) sera implanté avec un recul de 1 m par rapport à l'alignement (derrière ou au milieu de la haie)



Portillons et portails :

- Les Portillons, portails et poteaux, auront une hauteur maximum de 1,20m. Les portillons et portails seront en harmonie avec le reste de la construction et les clôtures.

Autres constructions annexes

Les constructions annexes (terrasse, abris de jardin, etc...) devront être construites avec des matériaux dont la qualité de mise en œuvre et la tenue dans le temps seront en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Dans le cas d'une construction en bois, la finition devra être irréprochable.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale, notamment en ce qui concerne la forme et la pente du toit.

Article 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

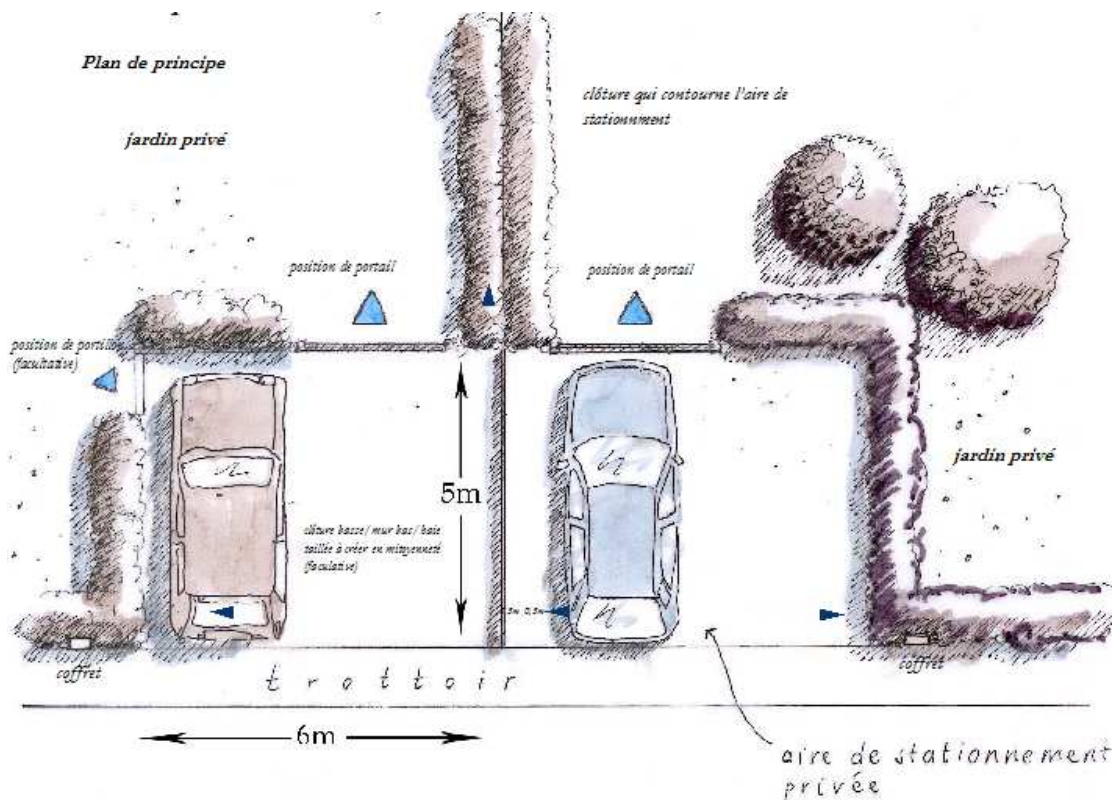
Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques.

Lots libres:

Deux places de stationnement minimum par lot aménagé sur la propriété.

Soit :

- un garage (emplacement de préférence défini au plan masse) et une place non couverte,
- deux places non couvertes.



Article 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les haies de Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès de Leyland, Lauriers palme et en règle générale tous les conifères, seront écartés.

On privilégiera, au contraire, les haies variées en combinant les arbustes persistants (1/3) et les caducs (2/3).

Les essences locales et l'utilisation de végétaux fruitiers dans les haies sont fortement recommandées.

Les arbustes à fleurs, qui apportent les couleurs et marquent les saisons, doivent aussi être bien utilisés.

Par contre, le caractère très horticole et l'effet de mosaïque sont à proscrire ainsi que les végétaux à feuillage pourpre ou panaché qu'on emploiera avec parcimonie.

La plantation d'arbres de haute tige à l'avant des parcelles permet d'assurer plus d'intimité aux habitants, d'atténuer la disparité des maisons, et aussi d'élargir le caractère paysager des rues amorcé par les plantations en bord de voies.

Ne pas systématiquement clore les parcelles à l'avant permet d'offrir un premier plan plus valorisant aux habitations.

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Article non réglementé.

A4. TABLEAU DE SURFACE DE PLANCHER

N° du lot	Surface du lot	Surface de plancher
1	610	305
2	448	224
3	540	270
4	404	202
5	473	236
6	386	192
7	439	219
8	392	196
9	421	210
10	409	204
11	452	226
12	402	201
13	394	197
14	438	219
15	452	226
16	463	231
17	468	234
18	498	249
19	440	221
20	366	183
21	549	274
22	610	305
TOTAL	10054	5024
