

Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Ploumoguier

2 rue de Verdun
29 810 PLOUMOGUER

Tel : 02 98 89 22 10

Pièces

PA10

Demande de
permis d'aménager

Mars 2018

Ref : 7686



Lotissement

Kervella III

6 / Règlement

Maîtrise d'œuvre :

URBATEAM - 10 rue Joseph Le Velly, 29290 Saint Renan
Tel: 02 98 84 29 65 - courriel : contact@urbateam.fr

Architecte :

Lara Quéau—Architecte HMONP

Sommaire

Préambule p2

Article 1: Occupations et utilisations des sols interdites p3

Article 2: Occupations et utilisations des sols autorisées p3

Article 3 : Accès aux lots ; Stationnement et garages/carports p4

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux p4

Article 5 : Caractéristiques des terrains constructibles p4

Article 6 : Implantation des constructions p4

Article 7 : Emprise au sol des constructions p5

Article 8 : Aspect extérieur des constructions p5

Article 9 : Hauteur des constructions p5

Article 10: Traitement des limites des lots p6

Article 11 : Mobilier urbain p8

Article 12 : Chantier à faibles nuisances p8

Article 13 : Tableau de répartition des surfaces. p9

Préambule

Le présent règlement s'applique au lotissement « Quartier Kervella III » situé sur la commune de PLOUMOGUER et cadastré à la section AB sous les numéros 344p.

Dans ce document, sont désignés :

- sous le vocable « lotisseur » : La Commune
- sous le vocable « acquéreur » : tout assujetti au présent règlement (acquéreur, propriétaire du lot, constructeur, résident, association syndicale, etc.)

La commune étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), les règles d'urbanisme à respecter dans le lotissement sont celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire (règlement applicable à la zone UHb et 1AUHb), assorties des prescriptions complémentaires contenues dans le permis d'aménager.

Le lotissement comprend 13 lots, numérotés de 1 à 13. Ils sont réservés à la construction de bâtiments à usage d'habitations et d'activités compatibles avec l'habitat. Les surfaces approximatives des parcelles sont indiquées à l'article 13 du présent règlement.

Article 1 : Occupations et utilisations des sols Interdites

Occupations et utilisations des sols interdites :

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol nouveau est interdit, à l'exception de ceux autorisés au paragraphe ci-dessous.

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières :

Seront autorisées toutes les constructions individuelles ou groupées destinées principalement à l'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale, ne créant pas une gêne pour le voisinage sous réserve que l'activité puisse s'intégrer dans le volume normal de l'habitation et de prévoir le stationnement nécessaire en dehors des voies publiques.

- Les annexes, détachées ou non (garage, carport, abri de jardin) de la construction principale. L'ensemble des annexes détachées ne pourra excéder une superficie égale à 30 m² d'emprise au sol. Elles devront constituer avec la construction, par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux. Les abris de jardin ne pourront pas excéder 12 m² d'emprise au sol.
- Le relief naturel du terrain devra être conservé sur le reste de la parcelle, en dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions, et ce, dans un périmètre de 2m maximum autour de la construction. La hauteur maximum de déblais/remblais sera à voir par rapport aux cotes altimétriques du rez-de-chaussée. Les cotes des rez-de-chaussée doivent tenir compte du niveau des accès obligatoires et se rapprocher au mieux de la cote du terrain naturel prise au centre géométrique de l'emprise au sol des projets de construction. Cette cote sert de référence à la mesure des hauteurs des constructions.
- Tout projet dérogeant à cette règle doit être justifié par référence aux principes constructifs et au relief.

Article 3 : Accès aux lots ; Stationnement et garages/carports

La position des accès est imposée. La position des accès figurés au plan de composition (pièce n° 5) pourra être éventuellement modifiée, sous réserve de l'accord du Maître d'Ouvrage, et servir le projet architectural et/ou une meilleure insertion dans le site au plus proche du terrain naturel. L'éventuelle modification des branchements est à la charge de l'acquéreur.

Pour l'habitat individuel :

Deux emplacements destinés au stationnement des véhicules privés sont imposés sur chaque lot et s'ajoutent

aux possibilités de stationnement des garages.

Ils doivent impérativement rester ouverts sur la voie publique. Les clôtures ou portails pourront être réalisés en retrait.

Des carports pourront couvrir ces alvéoles et être préférés aux garages.

Des garages pourront être construits sur les lots. Ils sont interdits en sous-sol. Leur construction comme extension du bâtiment principal peut être différée.

Nota : l'imperméabilisation de l'alvéole de stationnement et de la voie d'accès au garage est interdite.

Stationnement pour les visiteurs

Le stationnement s'effectuera sur les emplacements matérialisés sur les placettes et la voie principale. Ces parkings seront aménagés en matériaux perméables et plantés pour assurer la structure arborée de la voie.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des lots seront récupérées par le réseau public conformément au dossier déposé au titre de la Loi sur l'eau.

Chaque parcelle pourra être équipée d'un système de récupération des eaux pluviales, soit enterré, soit en sortie de gouttière dans la mesure où le trop plein d'eaux pluviales devra être raccordé au système d'infiltration ou à défaut au réseau principal.

Eaux usées : Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas de réalisation de sous-sol ou lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Réseaux divers : (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

Ces installations doivent être au maximum intégrées aux volumes des constructions.

Les éoliennes sont interdites sur l'opération.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrain constructibles

Le lotissement comportera 13 lots dont les formes et les surfaces sont celles figurant au plan de composition. Les superficies indiquées sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage des lots.

Dans un souci de gestion économe du territoire, deux lots ne pourront être réunis en une même unité foncière, sauf pour la réalisation de logements sociaux.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions se fera conformément au plan de composition dans les zones prévues à cet effet. L'implantation se fera à l'alignement ou en recul minimal de 2m.

Les lots situés à l'angle de 2 voies ou espace public, ou entre 2 voies, ne prendront qu'une des 2 voie en référence d'implantation, celle-ci pourra alors se faire à l'alignement ou à une distance minimale de 1.00m.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'implantation des constructions avoisinantes afin de limiter les effets de masques et permettre un meilleur apport solaire passif.

Les implantations devront se faire soit en limite de propriété soit avec un recul minimal de 2 m, sauf pour les limites périmétriques pour lesquels le PLU s'appliquera .

Les lignes d'accroches des pignons sont obligatoires (lignes rouges). Elles figurent au plan de composition n° 5. Au minimum deux tiers de l'ensemble du pignon devra suivre la ligne d'accroche.

Les constructions annexes seront de préférence intégrées à la construction principale, ou sur les emplacements indiqués au plan de composition.

Article 9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

RAS

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions sur une même unité foncière ne dépassera pas 50%. **Toutefois, ce ratio peut être porté à 70% en cas de réalisation de toiture végétalisée.**

Article 10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant l'exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit:

- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 8 mètres au faîtage.

Il convient de porter attention aux ombres portées sur les lots voisins, qui peuvent entraîner une réduction des hauteurs indiquées ci-dessus.

Annexes (garages déportés, carport, abris de jardin) : Les hauteurs maximales autorisées sont de : 3,50 mètres à l'égout du toit ou acrotère et 5 mètres au faîtage.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent répondre à un souci de simplicité, de clarté et de bonne intégration architecturale dans le bâti existant et le milieu environnant.

Rappel de l'article R111-27 du code de l'urbanisme : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

SONT INTERDITS:

- Tous pastiches**
- Tout ornement non justifiable**
- Les clôtures en plaque béton ou plaque PVC**

SONT A PRIVILEGIER:

Les éco-constructions

- **Utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire;**
- **Orientation favorisant les apports solaires (lumière+chaleur);**
- **Bonne isolation.**

Toutes architectures et utilisations de matériaux sont possibles dans les limites d'un volume simple, du règlement et des interdictions notées ci-dessous.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement (Pompe à chaleur, citernes,...) devront être intégrées par un aménagement paysager adapté.

Les bâtiments devront respecter au minimum 55 Kw/ m²/ an.

Les constructions bioclimatiques sont encouragées.

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables sont conseillés. Ces systèmes doivent être, au

maximum, intégrés aux volumes des constructions. Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures et donc installés sur des toitures suffisamment pentues pour permettre leur intégration. A défaut, ils seront positionnés en façade.

Volumes :

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette urbaine environnante.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré. **La hiérarchie entre les volumes principaux et secondaires devra être affirmée.** Dans tous les cas, dans une volonté d'économie d'énergies, on recherchera la compacité des volumes d'habitation.

- **Orientation des façades**

L'orientation des façades devra privilégier, dans la mesure du possible, les apports passifs du soleil : sud, sud-ouest.

- **Toiture**

- Les pentes de toitures des constructions principales d'architecture traditionnelle, seront comprises entre 30° et 45°.

- Les constructions d'architecture contemporaine devront respecter la règle de compatibilité des matériaux et le principe d'une insertion harmonieuse dans l'environnement. Les maisons de plain-pied auront une toiture mono-pente de 15% minimum.

- Les pentes de toitures des garages accolés seront : soit identiques à celles des constructions auxquelles ils sont accolés, soit à toit plat.

- **Constructions mitoyennes**

En cas de constructions mitoyennes, la deuxième construction devra s'adapter à la première, notamment par les pentes de toitures et les hauteurs. La référence sera la date de dépôt de la demande de permis de construire.

- **-Aspect et qualité des matériaux**

Une harmonisation des couleurs de façades sera recherchée en fonction, notamment, des premières implantations et de l'environnement bâti.

Les volumes principaux seront enduit de couleur claire, ou bardage bois naturel non peint, les volumes secondaires pourront présenter des teintes plus franches.

Constructions annexes à l'habitation (garage, abris de jardin, appentis, bûcher...):

- Accolées à l'habitation, elles devront respecter le style de la construction principale.
- Détachée de l'habitation, elle devront être de type « construction légère » en bois naturel non traité ou bois peint. Tout matériau dit « de fortune » (récupération, tôles...) est proscrit.

Ces annexes devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-sols et garages :

Les sous-sols sont autorisés, sans accès depuis l'extérieur.

Les garages se feront en extension de la construction principale, ou en intérieur de bâtiment. Ils pourront être également séparés de la construction principale à condition que la distance ne soit pas inférieure à 4 mètres.

Les garages en sous-sol sont strictement interdits.

Tri sélectif :

Chaque habitation individuelle devra accueillir un composteur à la charge du lotisseur.

Traitement des limites des lots

Des typologies de limite sont prédéfinies et obligatoires.

Pour les connaître, se reporter à la carte « Définition des types de limites pour chaque lot » du volet paysager, architectural et environnemental (pièce n°6).

Sont interdits:

- les murs en agglomérés non enduits,
- les grillages sans végétation en bordure de rue ou de cheminement, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent » en bordure de rue ou de cheminement.
- les assises de grillage en béton préfabriqué et les clôtures en plaque de béton
- **La pose de bâche plastifiée est formellement interdite sur la totalité des talus.**

Soutènements/soubassements:

Les soutènements ou soubassements éventuels des terrains resteront limités à une hauteur maximale de 0.80 mètre à partir du niveau fini de la voirie. Ils seront traités de préférence sous forme de :

- talutage planté, pente 1/1.
- Soutènement par des poutres de bois,
- Soubassement ou soutènement par des murets de pierres sèches ou maçonneries
- Eventuellement, muret de parpaing enduit.

Haies sur la voie (à la charge du lotisseur):

Ces haies, figurant sur le plan de composition n°5, seront réalisées par l'aménageur.

Le lotisseur se réserve le droit de déplacer cette séquence en fonction l'implantation du bâtiment. L'entretien est à la charge des acquéreurs.

Il est demandé aux acquéreurs de poursuivre avec un soin particulier l'entretien de ces haies, de manière à valoriser l'image du quartier. Les acquéreurs pourront y planter des vivaces à fleurs, des bulbes...

L'acquéreur pourra implanter une clôture à claire-voie (grillage ou clôture bois) de bonne facture. L'implantation de ces éventuelles clôtures se fera en arrière de la haie, à l'intérieur du lot.

Haies sur les cheminements piétons (à la charge du lotisseur):

Le lotisseur réalisera une séquence arbustive d'environ 1m de large.

Le lotisseur se réserve le droit de déplacer cette séquence en fonction l'implantation du bâtiment. L'entretien est à la charge des acquéreurs.

Il est demandé aux acquéreurs de poursuivre avec un soin particulier l'entretien de cette bande de manière à valoriser l'image du quartier.

Les haies sur la sente piétonne pourront accueillir des portillons, des abris de jardins.

L'acquéreur pourra implanter une clôture à claire-voie (grillage ou clôture bois) de bonne facture. L'implantation de ces éventuelles clôtures se fera en arrière de la haie, à l'intérieur du lot.

Haie et clôtures en limite séparative (à la charge de l'acquéreur)

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80 m.

Le talus ouest, planté par l'aménageur, devra être impérativement conservé. Son entretien est à la charge des acquéreurs.

Sont préconisées:

- les haies constituées d'arbustes et de vivaces en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret. Les éventuels soubassements ne dépasseront pas 50 cm, on veillera à laisser un passage pour maintenir la circulation de petits mammifères (hérissons...)
- les talus plantés.
- Les clôtures de type ganivelle ou échelas accompagnées de vivaces, d'arbustes ou de plantes grimpantes ou fruitiers palissés.

Dans tous les cas, il est conseillé aux propriétaires voisins de se rapprocher afin de définir les modalités de plantation et d'en partager les frais, la meilleure formule étant, sans aucun doute, la clôture mitoyenne implantée sur la limite commune, à frais communs.

Pour préserver l'**intimité**, un dispositif de type claustras est autorisé (voir illustration ci-dessous). Les murs-bahuts surmontés d'une palissade sont autorisés dans le prolongement des constructions implantées en limites séparatives.

Nota : les haies persistantes, de type thuyas, chamaecyparis, laurier palme, griseline... sont formellement interdites, ainsi que les espèces végétales invasives (cf liste des espèces invasives présentée dans le volet paysager).

		
		
		
<p>Principe de systèmes métalliques (vertical, horizontal ou ajouré) de couleur foncé</p>	<p>Principe de systèmes bois</p>	<p>Principe de système pvc sur support grillagé soudé Principe mixte</p>

Article 12 : Chantier à faibles nuisances

Les déchets de chantier seront à traiter en décharges règlementées.

Avec la notion de « chantier vert », des mesures sont appliquées visant à réduire les nuisances sonores, dues notamment au matériel de chantier, limiter la pollution de l'air (brûlage sauvage, salissures, poussières) par des pratiques telles que le nettoyage du chantier à des étapes clefs.

Il sera également imposé de limiter les perturbations du trafic, de gérer la non pollution des sols, etc.

Il s'agit également de favoriser la gestion des déchets, et notamment à la source en limitant les emballages en généralisant le pré calepinage et en favorisant le tri sélectif. (Référence certification HQE)

Article 13 : Tableau de répartition des surfaces

Les surfaces des lots sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage

n° LOT	SURFACE LOT m ²	Surface de plancher
1	397	200
2	376	200
3	433	200
4	384	200
5	360	200
6	333	200
7	576	250
8	597	250
9	505	200
10	469	200
11	420	200
12	469	200
13	524	200
TOTAL	5 843	2 700

Surface totale des lots : 5 843 m²

Surface des espaces publics : 1 736 m²

Surface totale lotie : 7 579 m²

Les surfaces des lots sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage