

VILLE**MAITRE D'OUVRAGE**

Commune de Plabennec
1 rue Pierre Jestin
29 860 PLABENNEC
Tél : 02 98 40 41 32



SAS NEGOCIM
3 Allée F. Joseph Broussais
56 000 VANNES
mail : didier.noinski@negocim.fr

LOTISSEMENT LA RESIDENCE DU DOCTEUR CESSOU

PERMIS D'AMENAGER

**MAITRISE D'OEUVRE**

A3 PAYSAGE, paysagistes dplg
330 rue Joséphine Pencalet
29200 BREST
Tél : 02.98.38.03.03
mail : contact@a3-paysage.fr



Yannick Ollivier, Géomètre expert
Espace Arvor
53 rue du Saint Esprit
29 260 LESNEVEN
Tél : 02.98.83.03.03
mail : cabinet-ollivier@wanadoo.fr

Indice	Modifié le	Valeur de la modification	Auteur
B	18/ 06 /2021		
A	19/ 04 /2021		A3 PAYSAGE

PA10

Règlement du lotissement

Echelle :

Date : 18 / 06 /2021

Emetteur : A3 PAYSAGE

1/ GÉNÉRALITES

1.1/ Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé LOTISSEMENT RUE MARCEL BOUGUEN, réalisé sur les propriétés cadastrées suivantes, et situé sur la commune de PLABENNEC.

Section cadastrale AA : n°592

Superficie de la zone : 3755 m².

1.2/ Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, applicables en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme, à savoir le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays des Abers

La zone concernée au PLUi de la Communauté de Communes du Pays des Abers est :

- La zone UHc : Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière ci-dessus désignée.

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

1.3/ Division du terrain.

Le lotissement prévoit la réalisation de 9 lots libres affectés à de l'individuel pavillonnaire.

La fusion des lots est interdite.

1.4/ Etudes préalables au dépôt du permis de construire

Préalablement au dépôt du permis de construire, chaque projet fera l'objet d'un visa établi par l'architecte-paysagiste du lotissement. Ce visa est obligatoire pour le dépôt du permis de construire initial mais il ne l'est pas pour un PC modificatif.

Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'une proposition du traitement envisagé des clôtures.

2/ ARTICLES DU REGLEMENT

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

UHc - Article 1/ Destinations et sous destinations des constructions

Il est fait application des règles du PLUi

UHc - Article 2/ Usages et affectations des sols et types d'activités

Il est fait application des règles du PLUi

UHc - Article 3/ Mixité fonctionnelle et sociale

Il est fait application des règles du PLUi

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UHc - Article 4/ Volumétrie et implantation des constructions

Article 4.1 / Emprise au sol des constructions

Voir l'annexe 1 située en fin de règlement indiquant la surface des lots ainsi que les surfaces de plancher autorisées.

Article 4.2 / Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale: RdC + 1 niveau maximum

Au niveau des lots 7 et 9, le plan PA4 de composition définit des zones de constructibilité à hauteur limitée. La hauteur maximale est fixée à 4m.

Article 4.3 / Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions devra respecter les règles du PLUi et celles indiquées au PA4 plan de composition.

L'ensemble des accès aux parcelles est défini au PA4 plan de composition. Leur positionnement est définitif. Cette position implique le positionnement des branchements aux différents réseaux.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres normalisées seront intégrés dans un muret pierre. L'ensemble sera réalisé par l'aménageur.

Si le projet implique le déplacement d'un tel ouvrage, il ne pourra se faire qu'après accord du lotisseur et des concessionnaires en charge des équipements. Ces travaux seront à la charge des acquéreurs.

Annexes :

Elles seront de préférence intégrées à la construction principale ou situées en fond de parcelle, dans la zone constructible. Elles sont donc interdites côté rue.

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

Non règlementé

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter les règles du PLUi et celles indiquées au PA4 plan de composition.

Ce plan définit une accroche obligatoire pour chaque parcelle. Ces accroches obligatoires concernent le volume principal ou secondaire.

Dans le cas de constructions mitoyennes, le second projet devra s'harmoniser avec le premier en termes de hauteur, volume, niveau d'implantation...

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.3.5. Dispositions particulières

Il est fait application des règles du PLUi

Uhc - Article 5/ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5.1 / Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, 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 et particulièrement aux constructions voisines.

5.1.1 CLOTURES

- Clôtures sur voies ouvertes à la circulation automobile

La hauteur des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation automobile et sur les emprises publiques ne pourra excéder 1,60 m.

L'aménageur prévoit la réalisation de murs en pierre sur une hauteur minimale de 60cm sur les parcelles privées (voir PA4 plan de composition).

Ce muret pourra donc être surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ajouré d'une hauteur maximum d'1 m.

Feront l'objet d'interdiction :

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
- Les éléments en béton préfabriqué.
- Les palissades en bois plein.
- Plantations de haie monospécifique (voir article 6).

- Clôtures sur limite séparative

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra excéder 1,80 m.

Feront l'objet d'interdiction :

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
- Les éléments en béton préfabriqué.
- Les grillages sans végétation.
- Plantations de haie mono-spécifique (voir article 6).

5.1.2 FACADES

Toutes les façades ou pignons seront traité(e)s avec soin, notamment les façades ou pignons donnant sur voie.

Feront l'objet d'interdiction :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit
- Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect et la teinte.
- Une construction d'habitation ayant plus de 20 mètres de façade sur rue ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade

Feront l'objet d'obligation :

- Un sens de faitage parallèle à la voie est imposé aux constructions. Il est précisé sur le plan PA4 plan de composition.
- Les projets d'inspiration traditionnelle présenteront un volume principal respectant les caractères de l'architecture traditionnelle avec une largeur de pignon proche de 8m, une façade plus longue que le pignon pour avoir un volume rectangulaire.
- Les projets d'inspiration contemporaine présenteront un volume principal prononcé auquel peuvent se rajouter des volumes secondaires.
- Les enduits seront de couleur claire, des teintes plus vives pourront être autorisées de manière ponctuelle pour souligner un élément architectural (volume secondaire par exemple).

Les menuiseries de couleurs seront privilégiées aux menuiseries blanches afin de trancher avec les enduits blancs et clairs.

5.1.3 TOITURES ET COUVERTURES

Concernant les projets d'inspiration traditionnelle :

- La toiture du volume principal devra être réalisée en ardoise naturelle et comportera deux pans avec un angle proche de 45°.
- Les volumes secondaires d'un niveau pourront être traités en toit plat.
- Les croupes sont interdites.

Concernant les projets d'inspiration contemporaine :

- Le volume d'étage sera traité soit :
 - En toiture-terrasse avec acrotères.
 - En mono-pente parallèle au sens de faitage avec une pente supérieure ou égale à 6°.
- Les volumes secondaires auront un seul niveau et seront traités en toiture terrasse avec acrotère ou en mono pente avec une pente identique au volume d'étage.
- Les toitures en membrane PVC sont autorisées si façonnées type joint debout et de teinte sombre.
- Les toitures en zinc seront privilégiées.
- Les tôles ondulées et les tuiles rouges sont interdites.

Article 5.2 / Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Uhc - Article 6/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 / Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations

En complément des prescriptions du Plui :

- Les talus existants intégrés aux parcelles sont obligatoirement à conserver et à entretenir par les acquéreurs des lots.
- Le bâchage des talus en place est interdit.
- Les haies mono spécifiques à base de végétaux à feuillage persistants de type : thuyas, lauriers palmes, cyprès ... sont à proscrire car ils enferment les espaces et n'ont aucun intérêt au niveau de la biodiversité.

- Privilégier les essences locales et les essences mellifères. (Voir plus en détail la liste au niveau du règlement du Plui).
- Les plantations d'espèces invasives sont à proscrire (herbe de la pampa, renouée du japon, buddleia...). Voir plus en détail la liste au niveau du règlement du Plui.
- La mise en œuvre de bambous (Phyllostachys) est à proscrire car leurs racines peuvent détruire les revêtements de sols (enrobé...).
- La plantation des arbres et des arbustes énumérés ci-dessous est également interdite :
 - Le cyprès de Leyland / Cuprocypris leylandii
 - Le cyprès de Lawson / Chamaecypris
 - Les différents cyprès / Cupressus
 - Laurier palme (prunus laurocerasus)
 - Thuya / Thuja
 - Le Sénéçon en arbre / Baccharis
- La plantation sur bâche plastique est à proscrire. Nous vous proposons alors la mise en place de bâche biodégradable et/ou copeaux de bois en solution pour le paillage de massifs.

Article 6.2 / Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Rappel des prescriptions du Plui :

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

UHc - Article 7/ Stationnement

Il est fait application des règles du Plui à savoir :

Pour les constructions neuves il est exigé, à minima, 2 places par logement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UHc - Article 8/ Desserte par les voies publiques et privées

La desserte aux logements est assurée par la création d'une voie en impasse depuis la rue Marcel Bouguen.

Concernant la répurgation, La collecte se fera en bacs individuels. L'ensemble des bacs devront être regroupés le jour de la collecte sur l'espace défini au PA4 plan de composition en entrée de Lotissement.

UHc - Article 9/ Desserte par les réseaux

Se reporter au programme des travaux (Pièce PA8).

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales, se reporter à l'étude de TPAE annexée au programme des travaux.

ANNEXE 1

TABLEAU DES LOTS ET DES SURFACES DE PLANCHER AUTORISEES SUR CES LOTS

Lots	Surface des lots en m²	Surfaces de plancher autorisées en m²
1	251	200
2	285	200
3	306	200
4	277	200
5	272	200
6	403	250
7	432	250
8	468	250
9	468	250
Total	3 162	2000

NOTA : Ces superficies sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage des lots.