

# PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE PLOUHINEC

«Lotissement du Pont sur la Ria »

## PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

Art. R. 442-6 a du code de l'urbanisme

**MODIFICATIF N°1**

Maître d'ouvrage :

SARL BONNEMAISON



**BONNEMAISON**

À CHACUN SON NID



**NICOLAS**  
associés

**SELARL NICOLAS ASSOCIÉS**

Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

**AGENCE DE LORIENT**

13 rue du Sous-Marin Vénus

56100 LORIENT

Tél : 02 97 21 01 03

Email : [lorient@sarlnicolas.fr](mailto:lorient@sarlnicolas.fr)

[WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM](http://WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM)



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives.

Le règlement applicable au présent lotissement, dont l'usage principal sera pour de l'habitation individuelle, concerne la zone Uc définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouhinec. Ce règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

### B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Plouhinec.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZP sous les numéros n°102 et 1159, ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 3290m<sup>2</sup> (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de «Lotissement du Pont sur la Ria ». Elle comprendra 9 lots.

Le lot 9 sera destiné à accueillir 2 logements sociaux. Les lots 1 à 8 seront destinés à recevoir des constructions individuelles en accession libre.

La répartition des superficies approximatives est la suivante : (les surfaces indiquées sur le tableau ci-dessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser) :

Superficies privatives	2 243 m <sup>2</sup>
Superficie des parties communes dont :	1 047 m <sup>2</sup>
• Voirie / Placette	591 m <sup>2</sup>
• Stationnement	64 m <sup>2</sup>
• Espaces verts / Talus	230 m <sup>2</sup>
• Cheminement piéton	11 m <sup>2</sup>
• Noue	111 m <sup>2</sup>
• Espace de dépôt OM	7 m <sup>2</sup>

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

### ARTICLE 3 - MIXITE SOCIAL ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces et cotes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont indicatives sur le plan de composition et définitives après les

procédures de bornage et division des lots. Cette légère adaptation au plan cadastral ne nécessite pas de modificatif de lotissement et aucun modificatif du permis d'aménager ne sera à prévoir.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues et violettes sur le plan de composition).

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées en limite de voie et emprise publique ou en recul d'au moins 1,90m.

Les enclaves privatives destinées au stationnement des véhicules pourront être recouvertes d'un dispositif bâti dans le prolongement de la construction principale (type casquette) ou indépendamment (type carport).

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues et violettes sur le plan de composition).

Les constructions principales et annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1,90m.

Les abris de jardins pourront se trouver en fond de parcelle, en dehors des zones constructibles

définies au le plan de composition (zones bleues et violettes sur le plan de composition). Ils pourront être implantés en limite séparative ou en recul d'au moins 1m90 de cette limite.

#### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Elle est répartie conformément au tableau suivant (les surfaces indiquées sur le tableau ci-dessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser):

N°de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol maximale (m <sup>2</sup> )
1	245	216,00
2	245	216,00
3	245	216,00
4	247	217,00
5	262	231,00
6	260	229,00
7	260	229,00
8	242	213,00
9	237	209,00

Chaque lot peut accueillir un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

#### Hauteur maximale des constructions:

La hauteur maximale des constructions, devra être de type R+1+C ou R+1+A et est fixée comme suit :

- au sommet de la façade : 8m

- à l'acrotère : 9m
- au point le plus haut : 12m

La hauteur maximale des annexes légères, type abri de jardin est limitée à 3m.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des constructions, ne devra pas être situé à plus de 0,50m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

### ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Bâtiments principaux

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

Tout pastiche d'une architecture extra régionale reconnue est interdit (type chalet savoyard, yourte mongole, etc.).

Tout matériau de construction brut, normalement destiné à être revêtu, est proscrit (type parpaings, briques, etc.).

Les toitures en zinc, bac acier, végétalisées sont autorisées.

Tout dispositifs liés à la maîtrise de l'énergie

(panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, etc.) sont autorisés.

### Les Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront obéir aux règles ci-dessous.

**En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :**

- **Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels**
- **Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)**
- **Les bâches plastiques et textiles**
- **L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné**
- **Les grillages non doublés de végétation.**

**Les clôtures sur voies et emprises communes pourront être constituées :**

- D'un muret en pierre ou parpaing enduit dans la teinte de la construction (privilégier les teintes claires), d'une hauteur 0.80m maximale (par rapport au terrain naturel), éventuellement surmonté ou doublé d'un dispositif à claire-voie ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas la hauteur de 1m50. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale constituée d'essences variées (essences définies dans l'annexe 2), plantée à au moins 50 cm de la limite parcellaire et ne devra pas excéder une hauteur de 1.50m.

- D'une haie végétale constituée d'essences variées (essences définies dans l'annexe 2), doublée ou non d'un grillage discret, disposé à l'intérieur du lot d'une hauteur maximale de 1,50 m (par rapport au terrain naturel). La haie sera plantée à au moins 50

cm de la limite parcellaire et ne devra pas excéder une hauteur de 1.50m.

**Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle, pourront être constituées:**

- D'une haie végétale constituée d'essences variées (essences définies dans l'annexe 2), doublée ou non d'un grillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m (par rapport au terrain naturel). La haie sera plantée à au moins 50 cm de la limite parcellaire et ne devra pas excéder une hauteur de 1.80m.

- D'un grillage métallique ou d'une clôture bois ajourée, d'une hauteur maximale de 1,80 m (par rapport au terrain naturel).

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale de 2.00m peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur de 5 m.

**En tout état de cause, l'utilisation de résineux (cyprés, chamaecyparis, thuyas,...), de laurier palme, pyracanthas est strictement interdite dans les haies.**

**ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés, pavés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.

Conformément au PLU, les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussée doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE 7 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour le lot 9, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, 1 place de stationnement par logement. Ces places se situent en dehors de l'emprise du lot, conformément au plan de composition et seront à prévoir lors du permis de construire.

Pour les lots individuels, chaque acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement, à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, hors garage couvert éventuel.

Chaque place aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres. Elles devront prendre en considération les niveaux de voirie et être constituées en matériaux drainant.

**SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Accès à l'opération**

L'opération sera desservie par la rue du Pont-Lorois au Nord.

~~De plus, un accès provisoire sera mis en place à l'Ouest de l'opération afin d'accéder au secteur 2.~~

De plus, un accès en empiérement vers le futur sous-secteur 2 à l'Ouest de l'opération sera mis en place.

Au Sud-Est de la parcelle, un accès sera mis en place et pourra être utilisé par les acquéreurs des lots afin de sortir du lotissement via le lotissement existant du Pont Lorois.

#### Accès aux lots

L'ensemble des lots seront desservis à partir des voies internes de l'opération.

Conformément au plan de composition, les accès aux lots libres sont imposés.

### ARTICLE 9 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements des réseaux doivent être conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

#### Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la rue du Pont-Lorois au Nord de l'opération.

Chaque lot possédera un citerneau situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement jusqu'à sa construction depuis la borne posée par le lotisseur.

#### Assainissement Eaux pluviales

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux

pluviales n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire. Ils s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

Les eaux pluviales des lots seront gérées individuellement à la parcelle avec des cuves de rétention ou des cuves mixte 'rétention-récupération' de volumes comprise entre 3.50m<sup>3</sup> et 5.20m<sup>3</sup> selon les surfaces imperméabilisées des lots. Le compartiment de récupération sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus ...

L'eau récupérée sera rejetée au réseau du lotissement gravitairement si cela est possible ou via une pompe de relevage.

La fourniture, la pose et la mise en oeuvre et toutes sujétions à la mise en place des cuves incombe au propriétaire du lot. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

Un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau dans le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voie interne de l'opération.

Les eaux pluviales interceptées par les espaces communs seront collectées par des grilles et dirigées vers un volume de rétention étanche de

21.16 m<sup>3</sup> constitué de casiers alvéolés de type nids d'abeille. Un ouvrage de régulation en aval du réseau permettra de brider le rejet au débit de 3 l/s/ha vers le réseau existant rue du Pont Lorois.

#### Assainissement Eaux usées

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et les sous-sols éventuels.

Un réseau collectif de diamètre 200mm en Polypropylène, sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Le rejet se fera dans le réseau EU gravitaire existant sur la rue du Pont-Lorois, au Nord de l'opération. Un branchement sera mis en place pour chaque lot aux frais du lotisseur. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

#### Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.

Chaque lot possédera un coffret « électrique » en limite de propriété.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le coffret ENEDIS posé par le lotisseur ou par ENEDIS.

#### Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et devra accueillir le passage des réseaux haut et très haut débit conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Chaque lot possédera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

#### Position des ouvrages & intégration des coffrets

La position des ouvrages techniques (citerneaux, coffrets ...) tient compte des accès aux lots. Les acquéreurs auront la possibilité de demander le déplacement éventuel de ces ouvrages à leur frais exclusifs.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans la clôture, mais devront rester accessibles à tout moment.

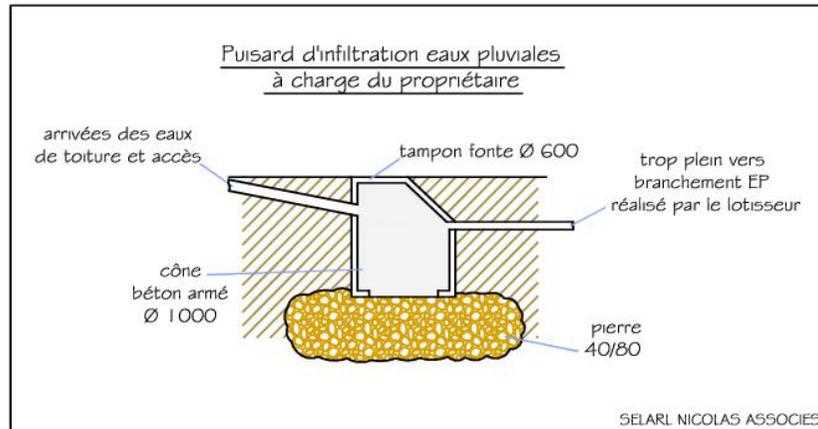
#### ARTICLE 10 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 1 960m<sup>2</sup>.

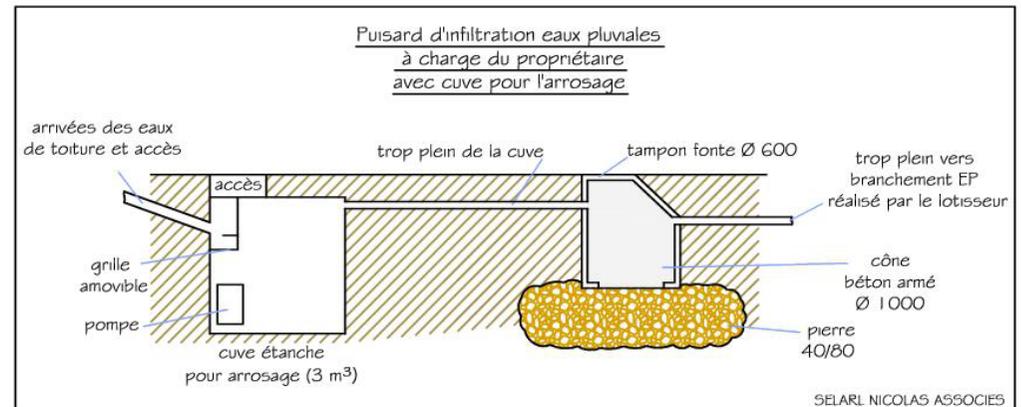
Elle est répartie conformément au tableau suivant (les surfaces indiquées sur le tableau ci-dessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser):

N°de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )
1	245	220,00
2	245	220,00
3	245	220,00
4	247	220,00
5	262	220,00
6	260	220,00
7	260	220,00
8	242	220,00
9	237	200,00

PROCEDE OBLIGATOIRE



Procédé conseillé



## ANNEXE N°2 – CLÔTURES

### Exemple de palette végétale conseillée pour la constitution de haie fleurie



1. *Ceanothus 'Italian skies'*
2. *Choisya ternata*
3. *Forsythia*
4. *Fothergilla*
5. *Genista porlock*
6. *Hydrangea arborescens*
7. *Ligustrum vulgare*
8. *Phillyrea angustifolia*
9. *Spirea arguta*
10. *Viburnum plicatum*
11. *Viburnum tinus*

## Exemple de palette végétale conseillée pour la plantation d'arbres



1. *Acer campestre*
2. *Arbutus unedo*
3. *Fraxinus angustifolia*
4. *Fraxinus excelsior*
5. *Pinus sylvestris* 'Glauca'
6. *Pinus nigra*
7. *Pyrus calleryana*
8. *Pyrus Communis*