

Ville de PLOEREN



1 place de la Mairie
56880 PLOEREN

Tel : 02 97 40 01 81

MAITRE D'OUVRAGE

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

SNC KERTHOMAS

20 avenue Henri Freville
35200 RENNES

mail : agence.bretagne@batiamenagement.fr

Tél : 02 23 35 50 96

Opération d'aménagement Kerthomas

PERMIS D'AMENAGER



MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE - PAYSAGISTE

SITADIN Urbanisme et Paysage

17, rue de Viarmes - BP 30 333

35103 RENNES CEDEX 03

Tél: 02 99 65 06 14

Fax: 02 99 65 18 45

BUREAU ETUDE VRD

QUARTA

123 rue du Temple de Blosne

35136 Saint Jacques de la Lande

Tél: 02 99 30 12 12

Indice	Modifié le	Valeur de la modification	Auteur

PA10

RÈGLEMENT

Echelle :

Date : Décembre 2021

Emetteur : Sitadin

Sommaire

Sommaire	1
PRÉAMBULE.....	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AU RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT.....	1
CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	1
Article 1 et 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	1
Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	1
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	1
Article 4. Volumétrie et implantation des constructions.....	1
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	1
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	1
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	1
Emprise au sol	1
coefficient de pleine terre.....	2
Hauteur des constructions	2
Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	2
Généralités	2
Clôtures	2
Toitures	3
Façades.....	4
Piscine	4
Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	4
_____	4
espaces libres et plantations.....	4
Coefficient de pleine terre	4
Article 7. Stationnement	4
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	5
Article 8. Desserte par les voies publiques ou privées.....	5
Article 9. Desserte par les réseaux	5
1. Annexe : Tableau des surfaces	7

PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique au lotissement au lieu-dit de Kerthomas sur la commune de PLOEREN. Ce lotissement accueille 20 lots réservés à du logement sous forme de maisons individuelles, un îlot A réunissant 12 logements locatifs sociaux et une opération de 4 logements abordables, soit un total de 36 logements. Le règlement est un complément du règlement de la zone Ub du PLU de PLOEREN en vigueur au moment de l'arrêté du permis d'aménager.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1 et 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au PLU **en vigueur**

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

L'îlot A est réservé à la réalisation de l'opération locative et à l'accession aidée.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

Les surfaces de plancher maximales autorisées par lots sont définies dans le tableau en annexe du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent dans les zones constructibles définies au plan de composition. Lorsque la construction, ne vient pas sur la limite, elle doit respecter un retrait de 1m minimum.

Pour les lots 14, 15, 16 et 17, les constructions doivent respecter un alignement obligatoire imposé sur 50% minimum de la façade ou du pignon de la maison.

Abris de jardin : un abri de jardin est autorisé par lot.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent dans les zones constructibles définies au plan de composition. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, une distance d'au moins 1m de la limite séparative doit être respectée. Des appuis imposés sont prescrits sur certains lots

Abri de jardin : un abri de jardin est autorisé par lot. Il s'implante obligatoirement à l'arrière de la maison, côté jardin. Il sera construit sur la limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum permettant l'établissement d'une haie en limite lot.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

Abri de jardin : La surface de plancher maximale est fixée à 10 m².

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimale est fixé à 20%.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres au sommet de la façade et 11 mètres au point le plus haut.

La réalisation de sous-sol ou demi-niveau accessible aux voitures est proscrite. Les volumes enterrés accessibles depuis la construction sont autorisés de type cave, rangement, mais ne nécessitant pas de raccordement au réseau d'assainissement, ni au réseau d'eaux pluviales.

Une cote obligatoire du niveau du RDC avec une tolérance de plus ou moins 20cm pour chaque lot sera fournie au plan de vente, excepté pour l'îlot A. Elle devra être respectée. Le plan de vente devra être fourni au service instructeur pour chaque lot.

La pente d'accès au garage ne peut excéder 8%

Abri de jardin : La hauteur des abris de jardin est limitée à 3.50m au point le plus haut.

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GENERALITES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arboré doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural. Ce dispositif concerne les fonds de lots

- Clôture sur voie:

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles devront être réalisées avec un muret de pierre du pays, de hauteur limitée à 1 mètre. En l'absence de ce muret, le traitement à l'avant de la parcelle devra être traité par des plantations, sans adjonction de clôture d'aucune sorte.

- **Portillon à l'aplomb des façades, à l'intérieur de la propriété privée**

Un portillon pourra être mis en place à l'aplomb de la façade afin de clore le jardin à l'arrière.

- Clôture sur espace vert,

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'une haie vive. Sa hauteur est limitée à 1,50m. Elle pourra être doublée d'un grillage de couleur sombre tendu sur poteau métallique de même couleur ou d'une clôture bois ajourée (clôture à lattes, à croisillons, ganivelle...), d'une hauteur maximum de 1,50m, implanté en limite de lot. **Tout système de soubassement et d'occultant (palplanches, brises vues textiles, brandes, lames d'occultation insérées dans le grillage...) est interdit.**

- Clôture en limite séparative :

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'une haie vive. Sa hauteur est limitée à 2m. Elle pourra être doublée d'un grillage de couleur sombre tendu sur poteau métallique de même couleur ou d'une clôture bois, d'une hauteur maximum de 1,80m, implanté en limite de lot. **Tout système d'occultant (palplanches, brandes, lames d'occultation insérées dans le grillage...) est autorisé à condition de laisser des passages pour la petite faune Les brises vues textiles ainsi que les matériaux de type plaque et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.**

Les végétaux utilisés doivent privilégier les essences communes locales agrémentées d'arbustes à fleurs variés, comme conseillé dans la liste des essences du PLU (Voir annexe jointe)
Sont interdites, les haies de conifères (excepté d'if – Taxus baccata) et les haies de lauriers palmes.

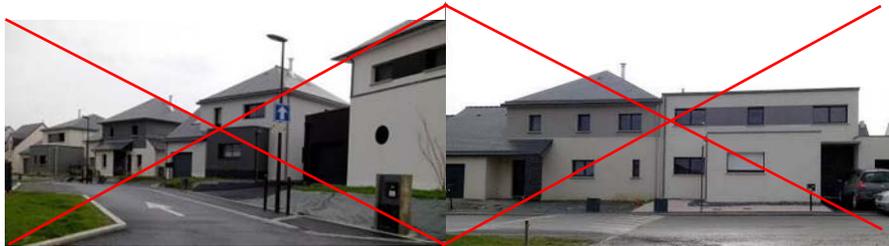
TOITURES

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes de 42 ° maximum, soit des toitures terrasses ou monopentes soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures à pentes, l'aspect «ardoise naturelle» sera à privilégier.

Dans le cas des toitures-terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Dans tous les cas, les toitures pointe de diamant sont interdites, ce qui n'exclue pas les toitures à 4 pentes avec un faitage d'au moins 1 mètres. Dans ce cas, cette toiture à 4 pentes ne pourra être positionnée en limite séparative.



Abris de jardin :

Les abris de jardin présenteront soit une toiture à pentes, soit une toiture terrasses, soit une toiture monopentes. Les toitures végétalisées sont privilégiées. Ils sont réalisés en bois ou en maçonnerie enduite de la couleur de la construction principale. Tout bardage métallique ou en tôle est interdit.



Éléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable : Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

FAÇADES

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc...).

Les coffrets de volets roulants seront encastrés, de préférence

On préconise l'utilisation des profils aluminium ou bois plutôt que PVC.

Le PVC est accepté si les profils sont respectueux des dimensions proches de l'aluminium.

PISCINE

Les piscines ne **sont autorisées que dans les zones d'implantation des constructions** et doivent respecter une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés identifiées au plan de composition au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de composition doivent être globalement protégés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Lot 14 : La haie bocagère sur talus en limite sud du lot est à préserver.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimale est fixé à 20%.

Article 7. Stationnement

Stationnements automobiles

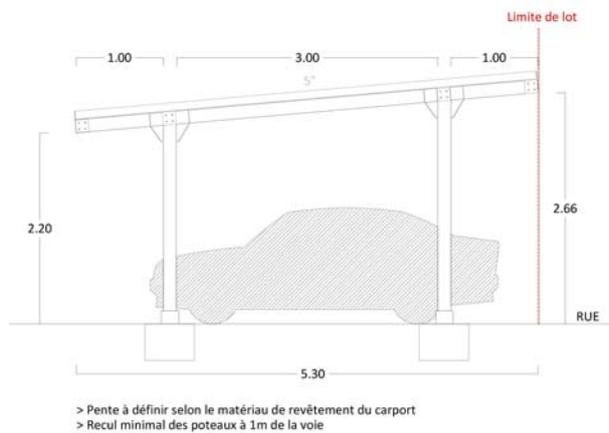
Pour les maisons individuelles, il est demandé de prévoir le stationnement d'au moins deux véhicules sur la parcelle.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close de 6m de large sur 5,5 mètres de profondeur permettant le stationnement de 2 véhicules. La position de l'enclave doit être conforme au plan de composition.

Les enclaves privatives ne devront pas restées empierrées et seront réalisées en matériaux drainants (pavés joints gazon, bandes de roulement sur gazon, graviers...).



Les enclaves pourront être couvertes d'un carport dont la dimension et l'architecture est définie ci-dessous, Carport en bois, avec retrait des poteaux, et couverture réalisée avec un bandeau de faible largeur.



Le fond du carport **et non les côtés**, pourra être clos en claustra bois vertical.

Les constructions pourront également recouvrir les emprises réservées aux stationnements.



Pour les opérations à destination de logements sociaux, un véhicule par logement est demandé.
Pour les opérations collectives de logements en accession, il est demandé de prévoir 2 places par logements, plus une place pour 4 logements.
La superficie minimale d'un place de stationnement est de 2,50 m x 5 mètres.

Stationnement des cycles

Il doit être prévu des surfaces minimum pour le stationnement des cycles dans les habitations.

- 0,75m² par logement jusqu'au 2 pièces principales
- 1,5m² par logement dans le autres cas

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 9. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction de sous-sol ne pourra être raccordée gravitairement au réseau collectif. Dans ce cas, il sera nécessaire de prévoir des pompes ou autres moyens de refoulement pour l'évacuation des eaux usées.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Aucun aménagement sur le terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute construction de sous-sol ne pourra être raccordée gravitairement au réseau collectif. Dans ce cas, il sera nécessaire de prévoir des pompes ou autres moyens de refoulement pour l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des constructions seront gérées à la parcelle avec un ouvrage d'infiltration, à charge des acquéreurs.

Il sera obligatoire de prendre en charge les eaux pluviales sur la parcelle par un dispositif de récupération en limitant le rejet dans le réseau collectif (récupérateur, cuve enterrée), ils devront être indiqués sur les plans de composition au moment du dépôt de permis de construire.



1. Annexe : Tableau des surfaces

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque lot est définie sur le tableau ci-dessous :

Lot	Surface	surface de plancher en m ² autorisé
1	433	220
2	335	220
3	360	220
4	385	220
5	410	220
6	434	220
7	878	220
8	821	220
9	780	220
10	639	220
11	673	220
12	767	220
13	871	220
14	432	220
15	386	220
16	381	220
17	378	220
18	490	220
19	556	220
20	653	220
sous total	11062	4400
llot A (16 logements dont 12 locatifs)	1494	1494
total	12556	5894