

Ville de PLEUMELEUC



14 rue de Rennes
35137 PLEUMELEUC

Tel : 02 99 06 15 60
Fax : 02 99 06 11 60

MAITRE D'OUVRAGE

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

BATI-AMÉNAGEMENT BRETAGNE
75 rue de l'Alma
35000 RENNES
mail : agence.bretagne@batiamenagement.fr
Tél : 02 23 35 50 96

rue de la Fontaine

PERMIS D'AMENAGER



MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE - PAYSAGISTE

SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes - BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 03

BUREAU ETUDE VRD

QUARTA
123 rue du Temple de Blossne
35136 Saint Jacques de la Lande



Tél: 02 99 65 06 14
Fax: 02 99 65 18 45

Tél: 02 99 30 12 12

Indice	Modifié le	Valeur de la modification	Auteur
	07/10/2020	complément instruction PA octobre 2020	Sitadin

PA10

REGLEMENT

Echelle :

Date : Octobre 2020

Emetteur : Sitadin

Préambule : caractère dominant de la vocation de l'occupation du territoire du lotissement, définitions

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : **Occupations et utilisations du sol interdites**
Article 2 : **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : **Accès et voirie**
Article 4 : **Desserte par les réseaux**
Article 5 : **Superficie minimale des terrains constructibles**
Article 6 : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
Article 7 : **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
Article 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
Article 9 : **Emprise au sol des constructions**
Article 10 : **Hauteur maximale des constructions**
Article 11 : **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords – protection des éléments de paysage**
Article 12 : **Réalisation d'aires de stationnement**
Article 13 : **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux de loisirs et de plantations**
Article 14 : **Coefficient d'occupation des sols**
Article 15 : **Performances énergétiques et environnementales**

REGLEMENT

CARACTERE DOMINANT

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Lotissement de la fontaine » sur la commune de PLEUMELEUC. Le lotissement comprend 24 lots destinés à du logement individuel et un lot à la réalisation de 15 logements collectifs.

Le lotissement est établi sur une parcelle dont le règlement répond aux prescriptions du **secteur 1AUE**

Construction principale :

La construction principale correspond au bâtiment ayant la fonction principale de logement.

Annexe :

Une annexe est une construction détachée ou non de la construction principale (local vélo remise, cellier en arrière du carport). Elle peut se situer à l'avant de la maison, pour faciliter l'accès des deux roues dans cette annexe.

Abri de jardin

Il se différencie de l'annexe, dans sa position exclusivement en fond de parcelle, et avec une implantation en retrait des limites, occulté par des haies. Seuls les abris de jardins des lots 12 et 14 pourront être implantés en limite de chemin public.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Façade – Pignon :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe de la construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Volume principal :

Le volume principal de la construction correspond au volume présentant la plus grande hauteur au faitage ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses. Les autres volumes pouvant être considérés comme petites parties de la construction ou volumes secondaires.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme au règlement du secteur en vigueur.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- pour le lot collectif, une opération d'au moins 15 logements
- pour les autres lots les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances. Un seul logement est autorisé par lot.

Des locaux à destination de profession libérale peuvent s'y ajouter, à condition que :

- la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- l'activité projetée ne génère pas de nuisances et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnement,
- le stationnement lié à l'activité devra trouver sa place sur le terrain, en sus des stationnements liés au logement

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les lots sont desservis par les voies créées dans le cadre du programme des travaux, telles qu'elles sont figurées au plan de composition.

Les accès aux lots concernant les stationnements des véhicules motorisés doivent être positionnés conformément au plan de composition.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine public.

I ADDUCTION EN 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.

II ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes et abris de jardin, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. En cas de réalisation de surfaces en dessous des niveaux de réseau, une pompe de refoulement est imposée.

b) EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont obligatoires.

III ELECTRICITE - TELEPHONE

Le raccordement aux branchements d'électricité et de téléphone se fera obligatoirement en souterrain.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dimensions et les surfaces définitives des lots seront établies au plan de bornage sans pour autant que soit modifié le plan de composition.

La réunion de lots n'est pas autorisée.

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

Les constructions devront respecter le plan de composition, en s'implantant à l'intérieur des zones constructibles précisées au plan.

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions individuelles et leurs annexes (hors abris de jardin cf. Dispositions particulières) seront implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

Voies piétonnes :

Les constructions individuelles et leurs annexes (hors abris de jardin cf. Dispositions particulières) seront implantées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum.

Autres emprises publiques (parcs...) :

Les constructions individuelles et annexes (en dehors des abris de jardin cf. Dispositions particulières) seront implantées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum.

Dispositions particulières

Pour tous les lots, les abris de jardins devront être implantés de 1 à 2 mètres.
Seuls les abris de jardin des lots 12,13 et 14 sont autorisés en limite de chemin piéton.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives :

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.
- L'implantation des abris de jardin est autorisée en retrait **de 1 à 2,00 mètres de la limite**. Cette implantation en retrait s'accompagne de l'obligation de maintenir ou de créer une haie entre la limite et la construction.

Par rapport aux fonds de parcelles :

- Les constructions et annexes seront implantées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum.
- L'implantation des abris de jardin est autorisée en retrait de **1 à 2,00 mètres de la limite**. Cette implantation en retrait s'accompagne de l'obligation de maintenir ou de créer la haie entre la limite et la construction.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de l'unité foncière. (Habitat et cellier, et abris de jardins compris)

L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas excéder **9 m²**.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement

Pour l'ilot de collectifs

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12.50 mètres au faîtage.

Pour les lots individuels

Le plan de composition délimite deux secteurs de constructibilité

Un secteur de constructibilité principale où la hauteur de la construction est limitée à R+1 et une bande constructibilité secondaire où la hauteur est limitée à un niveau, afin de limiter les ombres portées sur les terrains avoisinants.

Les bâtiments annexes hors abris de jardins, auront une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

Les abris de jardin pourront avoir une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

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

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en prenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

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.

A. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions nouvelles doivent présenter une volumétrie s'intégrant dans l'environnement. Les constructions contemporaines doivent être conçues pour s'harmoniser avec le site.

Couvertures

Toitures :

Les toitures des bâtiments (habitations et annexes) seront autorisées :

- soit à double versant, en tout ou partie.
- soit en toiture terrasse, en tout ou partie,
- soit à un seul versant de faible pente (inférieure à 25°) en tout ou partie.

Les toitures à la Mansart, courbes, ou à 4 pans sont proscrites.

Les toitures végétalisées et les capteurs solaires sont autorisés.

Dans le cas de toiture à pente, les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les capteurs solaires doivent être dissimulés par un acrotère de hauteur adaptée de manière à demeurer invisibles depuis l'espace public.

Tout projet de toiture devra être conçu en cohérence avec les maisons avoisinantes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées sous réserve que la conception architecturale l'exige et garantisse l'insertion du projet dans le paysage immédiat, **et dans le cadre de projet d'intérêt collectif.**

Les ouvrages en toitures

Les fenêtres de toits doivent être encastrées.

Matériaux de 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 menuiseries, et porte de garages doivent être de couleurs différentes de la couleur blanche.

Les coffrets de volets roulants seront encastrés.

Menuiseries

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.

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 bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Pompe à chaleur.

Elles ne doivent pas être vues à partir de l'espace public et éloignées des ouvrants des voisins. Elles doivent être indiquées sur les plans dès la phase de permis de construire.

B. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Des enclaves privatives de 6m x 5m sont prévues sur chaque lot de maisons individuelles.

Les aménagements devront s'intégrer dans l'environnement naturel de la commune. Aussi, les essences locales, les arbres fruitiers et arbustes à petits fruits seront privilégiés, de même que les vivaces ou les annuelles spontanées et mellifères qui participent à la biodiversité.

C. LES CLOTURES

Sur rue

Il est autorisé de clore le terrain à l'aplomb de la maison, ou de l'annexe, en retrait de la voie publique en laissant ouvert l'avant de la construction, en y aménagement des massifs plantés.

Les espaces à l'avant des parcelles sont réservés au stationnement des voitures et à l'accès piéton de la maison. Il est préconisé de réaliser un parterre végétalisé sur l'espace restant libre sans y ajouter de clôture. Seule des lisses basses, ou potelets de faible hauteur (inférieure à 60 cm), seront autorisés pour matérialiser la limite entre espace public et propriété privé à l'avant de la parcelle.



Des panneaux de bois, pleins ou ajourés, en fond d'emplacements réservés aux véhicules (couverts ou non couverts) peuvent être réalisés, et venant compléter la clôture constituée par les annexes construites à l'avant des parcelles. (Hauteur maximum 2 mètres). Les portes inscrites dans ces panneaux devront être réalisées dans un ensemble cohérent.



Des murs dans la continuité de la construction principale, servant de support à une extension future peuvent être réalisés. Ils auront une hauteur limitée à 2 mètres.

- Pour toutes les autres limites y compris les limites séparatives entre lots

Il est demandé de mettre en place des clôtures grillagées de 1.50m maximum de hauteur, elles seront de types grillages à maille rigide.

Les clôtures grillagées s'accompagneront obligatoirement de plantations de haies arbustives ou grimpantes.

- Pour les constructions implantées en limite séparative :

Afin de permettre l'intimité à l'arrière des maisons au niveau des terrasses, des éléments de pare-vue de 2 mètres de hauteur maximum seront autorisés dans le prolongement de la construction sur une longueur appropriée au respect de l'intimité. Ces pare-vue seront soit des panneaux bois naturels ou composites ou des panneaux métalliques ajourés. Les murs conçus dans la continuité de la construction principale et dans la même couleur sont également autorisés.

Les murets ne sont autorisés que **dans le cas d'un muret de soutènement** et **uniquement** dans les cas suivants :

- Le long de la limite séparative entre deux enclaves privatives
- Sur la limite séparative, entre terrains privés.
- Le long de la limite séparative entre une enclave privative et un lot mitoyen.

Le terrain le plus haut doit retenir ces terres.

Tout autre muret est interdit. Ce mur ne devra pas dépasser 0,60m du terrain le plus bas.

PORTILLONS

Des portillons peuvent être installés sur tous les jardins en limite avec l'espace public. Les portillons doivent régner en hauteur avec le grillage faisant clôtures à l'arrière des parcelles Ils pourront être en bois ou en métal.

Il pourra également être en façade de lot

- implanté en fond d'enclave, auquel cas il devra être de la même tonalité que les menuiseries de la construction principale ou en bois naturel non peint.
- implanté en bordure d'emprise publique, auquel cas il devra être implanté à l'alignement de la clôture. Il ne devra pas dépasser 1,20m de large. Il devra s'inscrire en continuité de la clôture, avec des matériaux et coloris identiques à la clôture.

Les végétaux utilisés devront privilégier les essences communes locales agrémentées d'arbustes à fleurs variés (cf liste de végétaux proposée en annexe).

Sont interdites, les haies de conifères (excepté d'if – *Taxus baccata*) et les haies de lauriers palmes.

D. ANNEXES – CELLIERS

Des volumes détachés ou non de la maison pouvant abriter les vélos ou le matériel de jardin peuvent être construits à l'avant des volumes principaux. Ils servent également de pare vue, par rapport aux espaces publics. Ils seront réalisés soit en bois soit en maçonnerie, couverts par une toiture terrasse, ou à très faible pente Ils seront dans l'emprise constructible

E. ABRIS DE JARDINS

Il sera positionné en fond de lot.

Le cas échéant le cabanon de jardin détaché de la maison sera implanté en recul de 1 à 2 mètres de toutes les limites de manière à permettre le maintien de la haie de clôture et l'entretien de l'abri

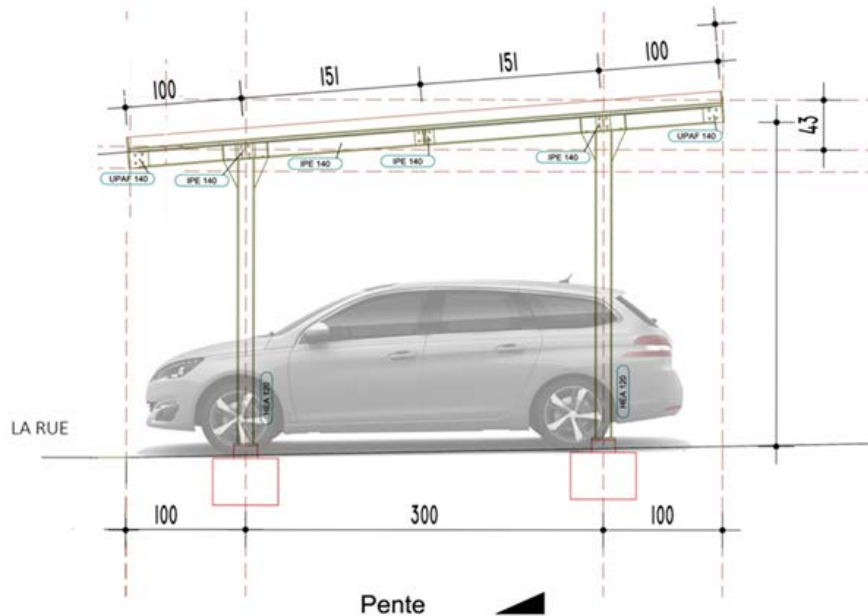


Position des abris de jardins

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée avec un minimum défini pour les catégories suivantes :

- pour les lots accueillant une maison il est demandé de prévoir deux places de stationnement qui pourront être couvertes par un carport dont la dimension et l'architecture est définie ci-dessous. La largeur pourra être adaptée sur un ou deux emplacements.



- pour le collectif : deux places par logement sur l'emprise de l'opération à l'exception des opérations financées en prêt locatif aidé où une seule place sera exigée.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque lot individuel, devront être réalisés des espaces verts dont la superficie sera de 20% minimum par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites des lots seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranches complètes de 200 m².

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementée

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement de la construction est encouragée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont obligatoires.