

Département du Morbihan
Commune de Plaudren
Rue de l'Avenir

PA 10

REGLEMENT

07 juin 2024

Réponse à la demande de pièces complémentaires : 29 juillet 2024

LOTISSEMENT « LA VALLEE DE L'ARZ 2 »

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES 3

- ▶ OBJET : 3
- ▶ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL : 3

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 3

- ▶ ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION..... 3
- ▶ ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITES. 3

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 4

- ▶ ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..... 4
- ▶ ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 4
- ▶ ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS..... 8
- ▶ ARTICLE 6 : STATIONNEMENT 9

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX 10

- ▶ ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEE..... 10
- ▶ ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX..... 10

ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SUPERFICIES 11

ANNEXE II – RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS 12

GENERALITES

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé " La Vallée de l'Arz 2 ", en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Plaudren.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement " La Vallée de l'Arz 2 " est situé sur un terrain dont les références cadastrales sont :

Section AB - numéro 202p.

22 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► **ARTICLE 1 : Destination et sous-destination**

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

La réunion de deux lots n'est autorisée que si le projet de construction qui les concerne respecte le nombre de logements prévu initialement sur les lots concernés (soit 1 lot = 1 logement minimum ; donc 2 lots regroupés = 2 logements minimum, etc.).

► **ARTICLE 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, construction et activités.**

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales : les terrasses sur dalle ou dallage béton ne sont pas autorisées.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

► ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- A l'égout de toiture et acrotère 6,50 mètres
- Au faitage 10,50 mètres

La hauteur maximale des annexes* ne peut excéder 3m50 au point le plus haut. Les abris de jardin ne pourront excéder 12m² d'emprise au sol.

** cf. PLU : « Annexe = Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. ».*

Pour tous les lots, le niveau du rez-de-chaussée de la construction devra correspondre au niveau du terrain moyen sous l'emprise de la construction (altitude du terrain après travaux de 1ère phase du lotissement), avec une tolérance de + ou - 20 cm.

NOTA : Les acquéreurs des lots seront tenus d'étudier l'ensemble des niveaux de leur projet de construction au stade du permis de construire. Ils devront gérer eux-mêmes les différences de niveaux sur leur terrain, après travaux de terrassement du lotissement.

Dans le dossier de demande de permis de construire, les acquéreurs devront préciser les niveaux et sens d'écoulement des eaux de ruissellement, notamment entre l'accès côté voirie et la construction (maison et garage s'il existe) en prévoyant quand cela sera nécessaire la mise en place de dispositifs de type grilles ou aco-drains.

3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) Les constructions principales devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble.
- 2) Peuvent être implantées dans et en dehors des zones d'implantation figurant au plan de composition d'ensemble, à condition de respecter les limites de lot, les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'un recul minimum de 4,00m vis-à-vis du talus bocager :
 - Les annexes autorisées de type abri de jardin, à condition d'être implantées dans les parties les plus reculées des voies (de manière à être masqués par la clôture) ;
 - Les carports, terrasses, pergolas et les balcons ;
 - Les dispositifs de maîtrise des apports solaires (casquettes, brises-soleil...) et destiné à s'abriter du vent et de la pluie (auvent ...) ;

► ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant 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 l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

La pompe à chaleur devra être accolée à la façade et respecter les normes phoniques de la réglementation en vigueur. Elle devra être placée à l'écart des espaces de vie du jardin des voisins limitrophes.

➤ Volumétrie

Les maisons seront réalisées en un ou plusieurs volumes, avec la distinction d'un corps principal accompagné de maximum 3 volumes secondaires. Le corps principal devra présenter une largeur de façade supérieure ou égale à sa largeur de pignon. Les toitures doivent respecter le sens du faitage indiqué sur le plan de composition. Un projet de construction ne pourra comprendre plus de 2 types de toiture différents.

Le corps principal sera couvert au choix par :

- Une toiture à deux pans entre 40° et 45° ,
- Une toiture à un seul pan entre 9° et 20° ,
- Une toiture terrasse avec acrotère.

La largeur de pignon ne pourra excéder 8,00m pour les constructions dont les hauteurs de façade seront supérieures à 5,00m.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou à un seul pan, celle-ci ne pourra être installée que pour une construction en R+1 minimum. En d'autres termes, les maisons de plain-pied devront impérativement être couvertes d'une toiture à double pans.

Le faitage des toitures à un seul pan (concerne uniquement le corps principal de la construction) devra suivre un axe Est-ouest, pour des questions d'harmonie au sein de l'opération.

Les volumes secondaires et annexes seront couverts au choix par :

- Une toiture à deux pans entre 9 et 45° ,
- Une toiture à un seul pan entre 9° et 35° ,
- Une toiture terrasse avec acrotère.

Ces volumes auront nécessairement une hauteur inférieure à celle du corps principal. Aucune de leur façade ne pourra être inférieure à 1,50m de largeur.

➤ Aspect des façades

Pour des questions d'harmonie, le nombre de teintes/matériaux différents employés sur la façade devra se limiter à 3, sauf si ces teintes respectent un camaïeu (= *dégradé d'une même couleur - teintes assez proches*). Les 3/4 des ouvertures sur la façade (lucarnes comprises) devront être alignées les unes avec les autres.

Matériaux interdits sur l'ensemble de l'opération :

- ✓ L'emploi à nu des matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un enduit,
- ✓ Les bardages en PVC,
- ✓ Les matériaux d'imitation (faux bois, fausse brique, fausses pierres...),

Matériaux et couleurs autorisés :

- ✓ Enduit de teinte claire proche de celle de la pierre (= blanc cassé, crème, ocre ou brun). Les éventuelles baguettes d'angles doivent présenter la même teinte que l'enduit ;
- ✓ Parement pierre de pays naturelle ;
- ✓ Bardage bois naturel (avec possibilité d'une lasure teinte bois).

➤ Toitures

A l'exception des acrotères, les toitures devront être couvertes par des ardoises naturelles ou synthétiques, ou bien par du zinc à joint debout patiné de teinte proche des ardoises, ou encore par du PLX de même rendu que le zinc cité précédemment.

Les lucarnes devront s'intégrer harmonieusement à la toiture, elles devront être traitées avec le même matériau et la même teinte que la toiture. Les châssis (de type Velux) devront être encastrés.

Conseil : Les toitures avec acrotère pourront être végétalisées.

4.2 CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES EN LIMITE

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est demandé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Si elles sont souhaitées, les clôtures seront implantées en limite de propriété (sauf exception détaillée ci-dessous) et devront répondre au présent règlement. Les hauteurs indiquées sont des hauteurs maximales. **Les éventuels soubassements font partie de la clôture et compte dans le calcul de la hauteur.**

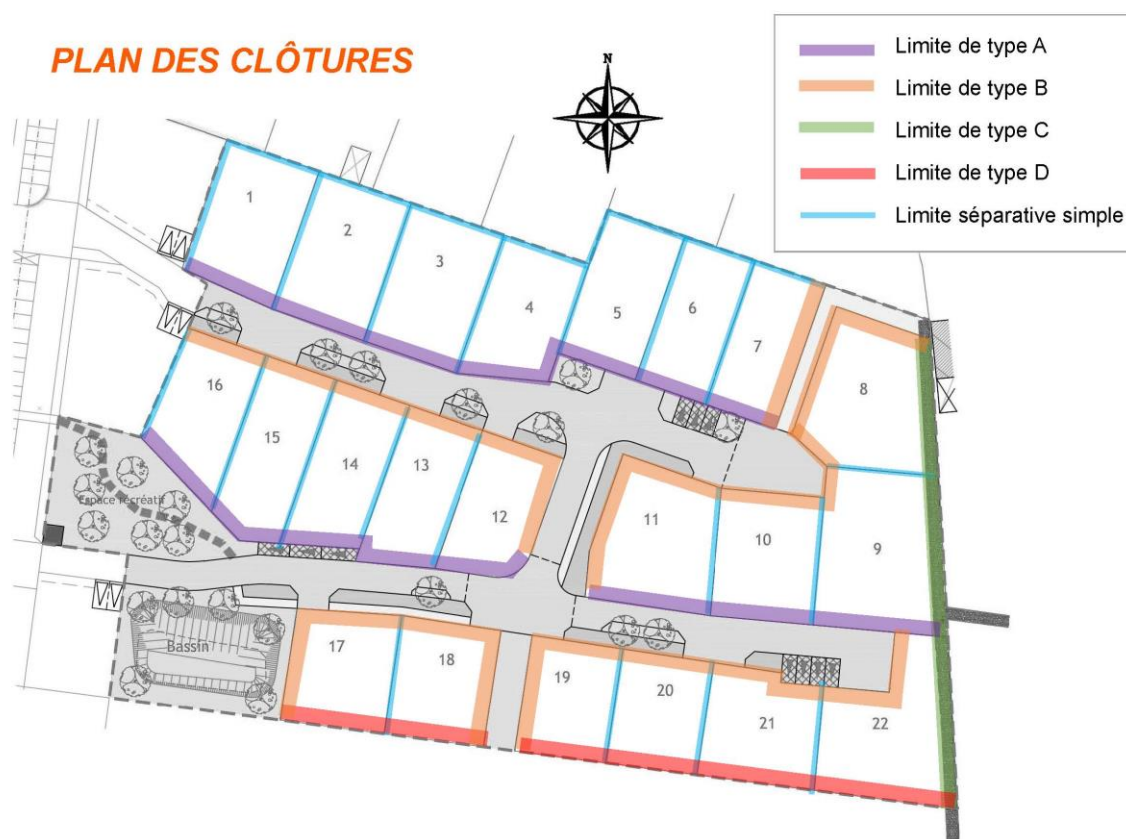
Les clôtures doivent participer à la qualité des espaces communs qu'elles bordent. Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Matériaux et dispositifs interdits sur l'ensemble de l'opération :

- Le béton brut ;
- Les canisses ;
- Les tôles métalliques ;
- Les murs en béton brut, ou en parpaings non couverts d'un enduit, ainsi que les gabions.

Autres indications :

- Les grillages seront préférentiellement en acier galvanisé non plastifié, sur poteaux métalliques ou en bois (sans fondation béton de préférence), afin de préserver la vie des sols et de limiter la consommation de matériaux dérivés du pétrole.
- Les haies arbustives seront constituées de minimum 4 essences différentes (de type Abelia, Pittosporum, Oranger du Mexique, Céanothe, Arbousier, Griseline, Eleagnus, Myrte, Rhamnus, Millepertuis...).
- **Détail de mise en œuvre des murs de soutènement :** La hauteur maximale du mur se mesure à partir du terrain aval (terrain qui soutient la terre amont).



➤ **LES CLOTURES ACCEPTÉES EN LIMITE DE TYPE A**

(hauteur limitée à 1,80 m, excepté la végétation qui sera limitée à 2,00m) :

L'acquéreur pourra ainsi aménager sur cette limite :

- Une haie ou un massif directement sur le talus. L'éventuel grillage, ganivelle ou encore claustras / palissade en bois devra être implanté en partie haute du talus et non en limite de rue.

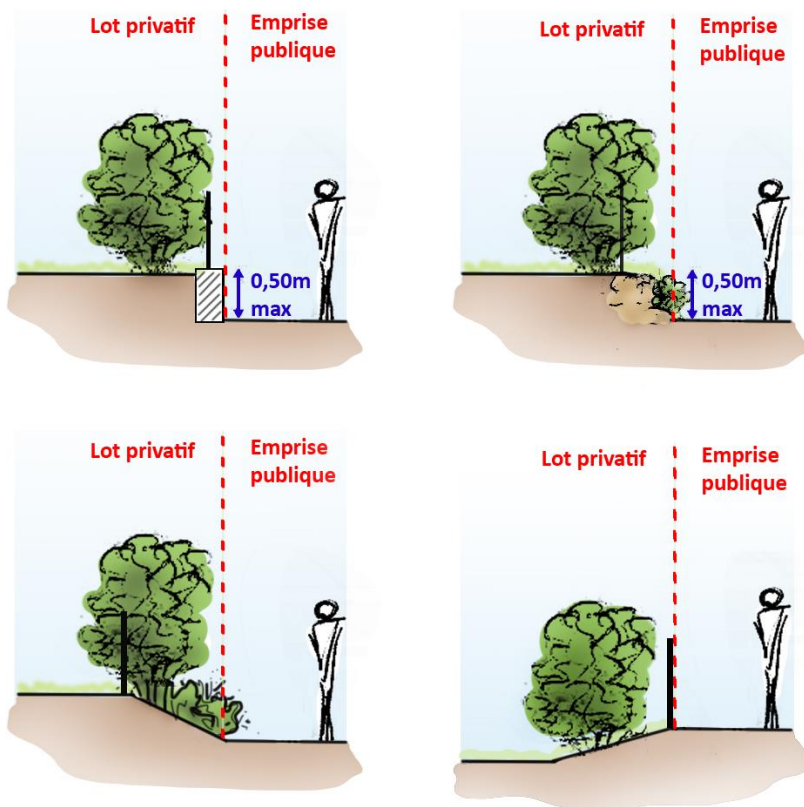
➤ **LES CLOTURES ACCEPTÉES EN LIMITE DE TYPE B**

(hauteur limitée à 1,80 m, excepté la végétation qui sera limitée à 2,00m) :

- Haie arbustive plantée à 0,60m de recul de la limite, qui pourra être doublée d'une ganivelle ou d'un grillage. L'éventuel grillage devra être aménagé à 0,20m de recul de la limite, afin que la haie plantée en arrière puisse le camoufler en se développant au travers sans empiéter sur la voirie.
- Claustras / palissade en bois qualitative, doublée de végétation visible depuis la rue.

Les éventuelles différences de niveau devront être gérées au choix par :

- Un talus, d'une hauteur maximum de 0,50m, à pente douce planté, avec grillage, ganivelle ou claustras/palissade en bois aménagés en partie haute du talus (notamment pour les pentes descendantes depuis la rue),
- Un enrochement de maximum 0,50m de hauteur (uniquement pour les pentes montantes depuis la rue),
- Un muret de soutènement en parement pierre ou enduit de même teinte que la façade de maximum 0,50m de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou d'une ganivelle doublés de végétation, ou encore surmonté d'un claustras/palissade en bois (uniquement pour les pentes montantes depuis la rue).



Schémas donnés à titre indicatif, non contractuels

➤ **LES CLOTURES ACCEPTÉES EN LIMITE DE TYPE C**

(hauteur limitée à 1,80 m, excepté la végétation qui n'est pas limitée) :

- **Végétalisation** possible pour densifier le talus bocager et favoriser l'intimité au sein du lot. Bien que déconseillé pour préserver l'intégrité du talus et des arbres, il est possible d'aménager un grillage souple sans fondations béton **en pied de talus côté jardin**.

➤ **LES CLOTURES ACCEPTÉES EN LIMITE DE TYPE D**

(hauteur limitée à 1,80 m, excepté la végétation qui est limitée à 2,00m) :

- Haie arbustive plantée à 0,60m de recul de la limite, qui pourra être doublée d'une ganivelle ou d'un grillage. L'éventuel grillage devra être aménagé à 0,20m de recul de la limite, afin que la haie plantée en arrière puisse le camoufler en se développant au travers sans empiéter sur la voirie.

Les éventuelles différences de niveau devront être gérées par un talus, d'une hauteur maximum de 0,50m, à pente douce planté.

➤ **LES CLOTURES ACCEPTÉES EN LIMITE SEPARATIVE SIMPLE**

(hauteur limitée à 1,80 m, excepté la végétation qui est limitée à 2,00m) :

- Haie arbustive qui pourra être doublée d'une ganivelle ou d'un grillage,
- Claustras / palissade en bois.

Les éventuelles différences de niveau devront être gérées au choix par :

- Un talus, d'une hauteur maximum de 0,50m, planté,
- Un enrochement de maximum 0,50m de hauteur,
- Un muret de soutènement en parement pierre ou enduit de maximum 0,50m de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou d'une ganivelle ou encore surmonté d'un claustras/palissade en bois.

EXCEPTION DE LA LIMITE SEPARATIVE ENTRE LES LOTS N°7 et N°8 : l'enrochement ou le mur de soutènement pourra être exceptionnellement mis en œuvre sur une hauteur maximale de 1,00m.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales est imposé au moment de la construction. Cette cuve, d'une contenance minimum de 1000 litres, pourra servir entre autres à l'arrosage du jardin, sans utiliser l'eau potable publique qui devient précieuse en période de sécheresse.

Si souhaitée, l'acquéreur pourra prévoir un dispositif complet permettant également l'usage des eaux pluviales pour les chasses d'eau et machines à laver. Cette installation devra correspondre à la réglementation française (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront soit enterrées, soit installées à l'intérieur de la construction, soit extérieures mais camouflées par la clôture en limite séparative comme en limite sur rue.

► ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Conformément aux dispositions du PLU, l'imperméabilisation maximale autorisée par lot est de :

50% de la superficie du lot.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Chacun des acquéreurs aura à sa charge la plantation d'au moins un arbre (tige, demi-tige ou cépée) sur son lot (plantation à 2,00m minimum de la limite). Le choix de l'arbre est important, notamment en fonction de son gabarit à taille adulte, afin de correspondre à long terme au projet souhaité.

5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cf. article 8 du présent règlement.

► **ARTICLE 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge, au moins deux places de stationnement.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, ces deux places devront préféablement être aménagées avec un revêtement perméable (exemple : pavés à larges joints enherbés ou sablés ou gravillonnés, sable stabilisé, bandes béton dans la pente, etc.).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

► **ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques et privée**

Les lots sont desservis par la voie interne créée dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement.

Il est permis un seul accès par lot. Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble et notamment les zones d'accès interdit des véhicules aux lots.

► **ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux**

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- Alimentation en eau potable :

Borne en façade de lot et raccordé à la canalisation principale par une canalisation

- Eaux usées :

Boite de branchement installée en limite de chaque lot raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation avec départ de canalisation à l'intérieur du lot

- Eaux pluviales (cf. note hydraulique jointe en annexe du programme des travaux) :

Pour tous les lots :

Les acquéreurs des lots devront installer sur leur lot, un **ouvrage d'infiltration** * pour les eaux pluviales de leurs lots adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

* noue/jardin de pluie, éventuellement complétée si techniquement justifié par un dispositif enterré (puisard ou massif drainant) en fonction des surfaces réellement imperméabilisées dans le cadre de chaque permis de construire. L'ensemble devra être couplé à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales selon la réglementation en vigueur.

Pour les lots 1 à 16 :

Le trop-plein de ces lots pourra se rejeter au branchement mis en attente dans le lot par l'aménageur (canalisation de diamètre 160 mm installée à l'intérieur de chaque lot et raccordée gravitairement au réseau principal).

Pour les lots 17 à 22 :

Aucun branchement ne sera posé par le lotissement. Le trop-plein se dirigera vers les terrains au Sud.

- Electricité :

Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains

- Téléphone :

Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

- Fibre optique :

Un fourreau supplémentaire sera prévu à l'intérieur du lot permettant un raccordement ultérieur à un futur réseau de fibre optique.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration de l'habillage des coffrets techniques dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront obtenir l'autorisation du lotisseur et s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SUPERFICIES

Lot	Surface de plancher maximale autorisée (en m ²)
1	170
2	170
3	170
4	170
5	170
6	170
7	170
8	200
9	200
10	170
11	170
12	170
13	170
14	170
15	170
16	170
17	170
18	170
19	170
20	170
21	170
22	170
Total	3800

ANNEXE II – RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Il est recommandé de considérer la clôture comme faisant partie de l'aménagement paysager du terrain, lui-même prolongement extérieur de la maison d'habitation. Les variations de clôture permettent de s'adapter aux usages, de créer des vues variées et d'animer la rue.

L'INTEGRATION DES COFFRETS TECHNIQUES

Exemple de réalisation qualitative :



LES PLANTATIONS

- Préférer les paillages suivants :
 - toiles biodégradables (de type toiles de jute/fibre coco/chanvre)
 - paillages naturels (copeaux de bois, broyage des résidus de taille, tessons de terre cuite)

Il est possible également de choisir des plants à développement assez dense qui viendront rapidement faire de l'ombre au sol et empêcher la pousse des adventices. Ou bien laisser les adventices pousser car souvent elles participent à enrichir les sols (elles ne sont pas là pour rien).

Dans le cas où elles deviendraient vraiment envahissantes, il est préférable de chercher des solutions naturelles pour les faire disparaître (désherbage mécanique, eau bouillante salée, bicarbonate de soude dissolu dans de l'eau, idem avec du vinaigre blanc).

- Pour constituer une **haie écologique**, l'idéal est de laisser la haie libre sans trop d'entretien ni taille, afin que les arbustes puissent réaliser un cycle complet de la floraison à la fructification. Cependant, une taille par an (après la fructification, en hiver) est recommandée pour contenir la haie.

Les déchets de taille pourront être broyés (bois raméal fragmenté - BRF) et disposés au pied de la haie sous forme de paillage. Les plantes herbacées peuvent être laissées toute l'année au pied de la haie, surtout en hiver, elles constitueront une source de nourriture pour les granivores en hiver et un milieu protecteur pour quelques oiseaux qui préfèrent vivre au sol.

Il est également possible d'insérer quelques nichoirs dans la haie, en prenant soin de varier les conceptions (nichoir fermé pour les cavernicoles, nichoir semi-ouvert pour les semi-cavernicoles...).