

PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE PLAUDREN

Lotissement « Vallée de l'Arz »

PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

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



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS
Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE D'AURAY

Immeuble Océania-Porte Océane 2
23, rue du Danemark • BRECH - 56400 AURAY
Tél. : 02 97 24 12 37 • Fax : 02 97 56 22 25
Email : auray@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM



SANDRINE NICOLAS & Associés



TITRE 1 - 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 1AU définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plaudren.

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 Plaudren.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AB sous les numéros 55, 86p, 91p, 150p, ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 12 453m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Vallée de l'Arz ».

Cette opération constitue la première tranche du lotissement de l'OAP secteur 1.

Elle sera réalisée en 20 lots numérotés de 1 à 20.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	6927 m ²
Superficie des parties communes dont :	5529 m ²
• Voirie	2239 m ²
• Placettes	408 m ²
• Chemins piétons	651 m ²
• Stationnements	298 m ²
• Noues paysagères	477 m ²
• Espaces paysagers créés (enherbé et massifs)	510 m ²
• Talus bocager existant conservé	244 m ²
• Talus bocagers créés	683 m ²
• Aire de présentation des ordures ménagères	19 m ²

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES

EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET

D'UTILISATION DES SOLS

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

La zone 1AU correspond à un secteur à urbaniser, destinée à accueillir une urbanisation future à court terme à destination d'habitat.

ARTICLE 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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 - ACCÈS ET VOIRIE

3-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par la rue de l'Avenir au Nord de l'opération. Cette voie sera en sens unique. L'entrée s'effectuera à l'angle Nord-Ouest et la sortie s'effectuera côté Nord-Est du périmètre de l'opération (cf. sens de circulation sur la plan de composition).

3-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération.

Conformément au plan de composition, les accès sont

indiqués pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la rue de l'Avenir au Nord de l'opération. Chaque lot possédera un citerneau ou borne AEP 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 le citerneau ou borne AEP posé par la commune.

4.2 Assainissement Eaux pluviales

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.

L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci. Il devra obligatoirement réaliser un puisard non étanche d'un volume de :

- 3 m³ pour des surfaces imperméabilisées de moins de 140 m²,
- 3.60 m³ pour des surfaces imperméabilisées comprises entre 140 m² et 160 m²,
- 4.20 m³ pour des surfaces imperméabilisées comprises entre 160 m² et 180 m²,
- 4.80 m³ pour des surfaces imperméabilisées comprises

entre 180 m² et 200 m².

Ce puisard pourra être précédé d'une cuve de récupération étanche, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus. Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par la commune. La fourniture, pose et mise en œuvre et toutes sujétions à la mise en place du puisard et de la cuve incombent au propriétaire du lot.

Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir annexe 1).

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par la commune.

Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau vers le branchement réalisé par la commune ou rejeté dans la noue de l'opération.

Un regard de branchement sera mis en place pour chaque lot. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

Les eaux pluviales interceptées par les espaces communs seront collectées par des grilles et dirigées vers des noues drainantes à l'Ouest de l'opération et au Sud des lots 5 à 8, avant de rejoindre un bassin de rétention-infiltration au Sud-Ouest de l'opération dimensionné pour infiltrer une occurrence décennale avec un trop-plein dirigé vers le fossé existant en aval.

4.3 Assainissement Eaux usées

Pour les eaux usées, elles se rejettent dans le réseau collectif qui sera mis en place sous la voie interne du lotissement. En fonction des conclusions de l'étude de raccordement gravitaire, ces eaux seront soit rejetées dans le réseau existant sous la rue de l'Avenir au Nord de l'opération grâce à un poste de refoulement, soit au

réseau du lotissement rue de la Madeleine de manière gravitaire.

Un branchement sera mis en place pour chaque lot. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

4.4 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 la commune ou par ENEDIS.

4.5 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et devra accueillir le passage des réseaux haut et très haut débit type fibre optique 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 la commune.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie et les cotes des terrains ne seront définitives qu'après bornage des lots.

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

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des

zones constructibles définies au plan de composition en bleu.

Les abris de jardin seront situés soit dans la zone constructible en bleu soit dans la zone mauve.

Une zone d'accroche obligatoire d'un tiers minimum du linéaire de la façade de la construction est indiquée au plan de composition pour les lots 5 à 8, 13 à 17 et 19 à 20, de manière à faciliter le raccordement EU-EP au réseau collectif.

Un sens obligatoire de l'axe longitudinale du volume principal des construction est indiqué au plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée : la surface totale imperméable (bâti principal + annexe compris) ne pourra être supérieure à 50% de la surface totale.

Chaque lot peut accueillir un abri de jardin de 12 m² maximum d'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES

CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut.

Pour les autres types de toitures, la hauteur des constructions est fixée comme suit :

- 7 mètres à l'égout des toitures,
- 7 mètres au sommet de l'acrotère
- 11 m au faîtage

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11-1 Constructions

•Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade (modèle encastré). Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

•Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

En tous secteurs, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé

en façades ou en pignons, tant pour la construction principale que pour les dépendances est interdit.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou aspect bois.

Les caves et sous-sols sont interdits.

11-2 Les Clôtures

(cf. Annexe 2)

Clôture sur voies

En limite Sud des lots 1 à 4, 9 à 12, et 18, des talus seront créés pour les besoins de la création des voiries. Ces talus seront plantés et entretenus par les acquéreurs des lots concernés, suivant les recommandations figurant en annexe 3 du présent règlement.

Deux types de clôtures sont prévues et figurent en annexe 2 et 3 ainsi que sur le plan de composition. Elles sont constituées de la manière suivante :

- Type A : un petit talus arbustif d'1m50 de largeur dont les arbustes seront plantés sur l'axe de ce talus, soit en retrait de 0.75m de la limite de propriété, et dont la hauteur des plantations sera limitée à de 2m maximum.
Ce talus pourra être accompagné d'une clôture d'1m20 de hauteur située en pied de talus du côté intérieur du lot, soit à 1m50 de la limite de propriété.
- Type B : une haie arbustive à plat, plantée en retrait de 0.75m de la limite de propriété, pouvant atteindre une haute maximale de 2 m. Cette haie pourra être accompagnée d'une clôture d'1m20 de hauteur en retrait d'1m50 de la limite de propriété.

Clôture en limite séparative

Ces clôtures ne sont pas obligatoires et si elles sont réalisées elles seront à la charge de l'acquéreur et

devront se conformer aux règles ci-dessous :

Les clôtures sont limitées à 1m80 de hauteur. Elles pourront être constituées :

- d'une haie d'arbustes en mélange plantée à 0.50m à l'intérieur de la limite parcellaire
- d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie d'arbustes en mélange plantée à 0.50m à l'intérieur de la limite parcellaire.
- d'une palissade bois pleine seulement dans l'alignement de la construction, sur une longueur de 5 mètres maximum. Le reste devra être obligatoirement à claire-voie doublé d'une haie d'arbustes en mélange (les arbustes seront plantés à au moins 0.50m de la limite parcellaire.

ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement pour les voitures à l'intérieur de son lot en plus du garage éventuel.

Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2,5 mètres soit 5m x 5m ou 10m x 2,50 m. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie.

24 places de stationnements visiteurs seront réalisées au sein de l'opération. Les places de stationnement seront traitées en revêtement perméable et seront encadrés par la créations d'espaces paysagers.

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

La haie bocagère arborée existante le long de la voie d'accès créée au Nord/Ouest de l'opération sera conservée. Un chemin piéton longera cette haie et sera ainsi séparée de la chaussée par la haie bocagère.

Un talus de soutènement sera créé à l'Ouest de cette même voie.

Une continuité piétonne au sein du futur parking de l'école sera assurée entre ce chemin le long du talus et l'opération à l'Est (cf. plan de composition).

Des talus bocagers seront créés dans le sens de la pente et en parallèle. Cette maille bocagère sera soulignée par une trame hydraulique formée par des noues paysagères pour la régulation des eaux pluviales des espaces communs, avant d'être récoltées au Sud-Ouest, point bas de l'opération.

Les talus et haies bocagères créées mêleront des arbres de haut-jet et des arbustes. Quelques arbres en cépée seront également plantés au sein de l'opération.

Des espaces enherbés et plantés d'espèces ornementales seront également aménagés conformément au plan de composition.

Des liaisons piétonnes sont prévues pour relier l'opération aux rues environnantes.

Un espace libre de construction sera prévu et devra être maintenu afin de garantir une vue sur la vallée dans l'axe de la voie Nord/Sud créée à l'Est du périmètre du lotissement.

Les lots 13 à 17 et 20, devront réaliser une haie en limite Sud de leur terrain pour répondre au principe fixé dans l'OAP. Cette haie devra figurer dans les permis de construire de ces lots.

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 5750m². Elle se décline de la manière suivante :

N° de lot	Superficie du lot (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	382	300
2	370	300
3	382	300
4	368	300
5	360	300
6	360	300
7	360	300
8	372	300
9	360	300
10	360	300
11	360	300
12	372	300
13	255	250
14	256	250
15	256	250
16	257	250
17	257	250
18	453	300
19	484	300
20	303	300

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE 16 - COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Le coefficient maximum d'imperméabilisation à l'échelle du projet d'aménagement ne pourra excéder 55%.

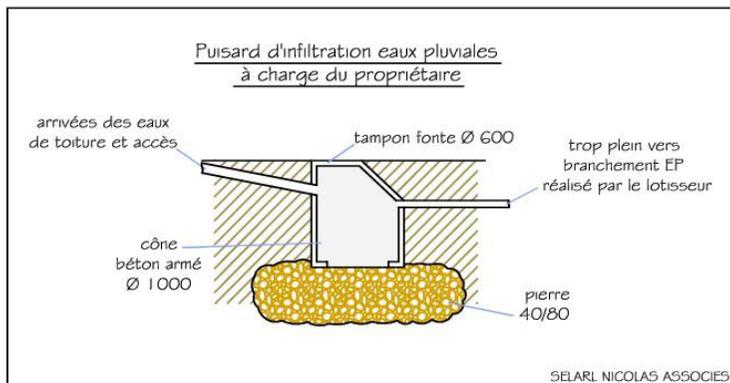
Les coefficients de ruissellement des types de terrains pour cette opération sont les suivants :

Nature des surfaces	Coefficient de ruissellement
Chaussées, placettes	95%
Chemin piéton sablés	65%
Stationnement en pavés engazonnés	50%
Espaces verts plantés, talus arborés	5%
Noues	5%

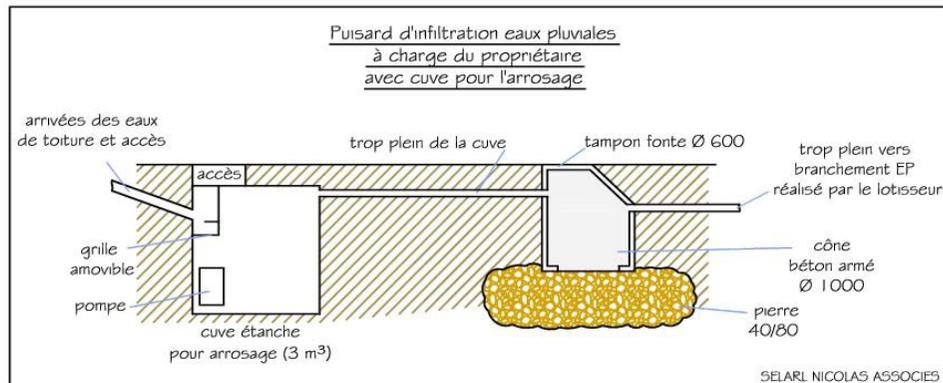
Dès lors les surfaces imperméabilisées totales de l'opération sont les suivantes :

Superficies privatives dont (m ²) :		
• Jardins	(6927 x 0,5) x 0,05	173
• Constructions et autres surfaces imperméabilisées	(6927 x 0,5)	3464
Superficie des parties communes dont (m ²) :		
• Voirie	2239 x 0,95	2127
• Placettes	408 x 0,95	388
• Chemins piétons sablés	651 x 0,65	423
• Stationnements en pavés engazonnés	298 x 0,5	149
• Noues paysagères	477 x 0,05	24
• Espaces paysagers créés (enherbé et massifs)	511 x 0,05	26
• Talus bocager existant conservé	244 x 0,05	12
• Talus bocagers créés	683 x 0,05	34
• Aire de présentation des ordures ménagères	18 x 0,95	17
TOTAL (m ²)		6836
Pourcentage de surfaces imperméables de l'opération	(6836/12453)x100	54,90%

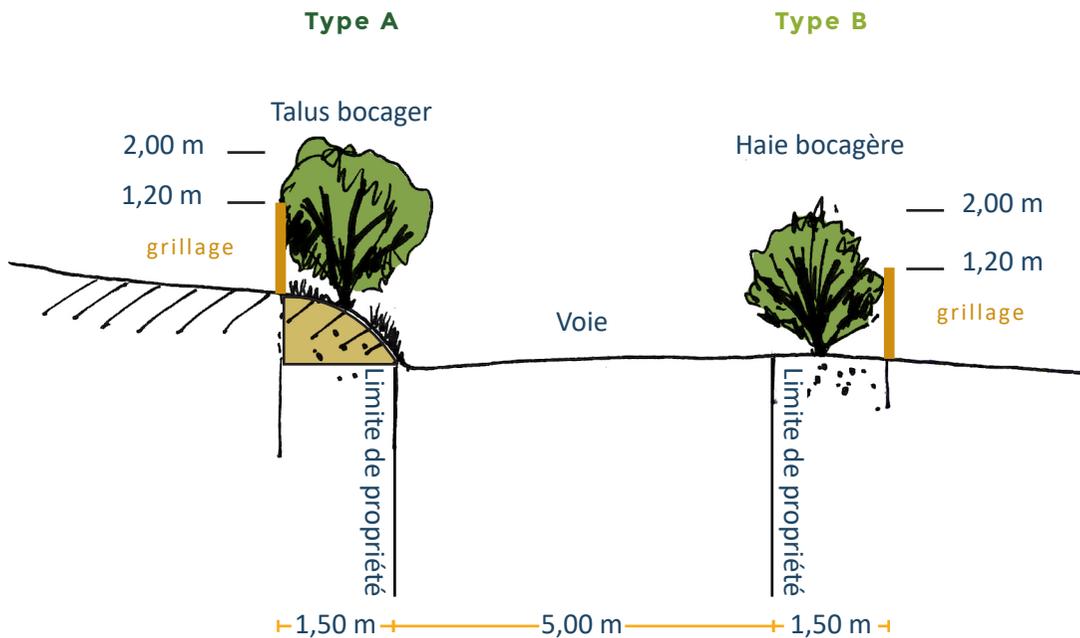
Procédé obligatoire



Procédé conseillé



Clôtures sur voie

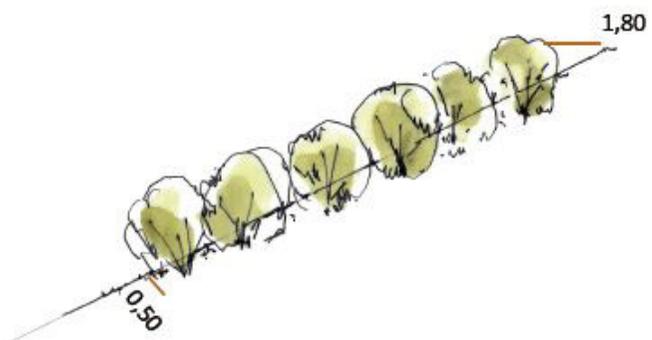


Exemple de dispositif de clôture

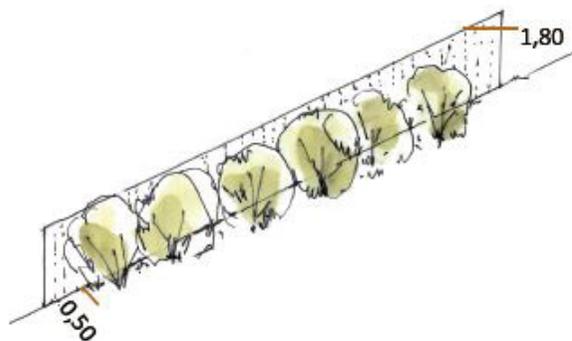


Piquet bois + Grillage semi-rigide à maille carrée (couleur gris)

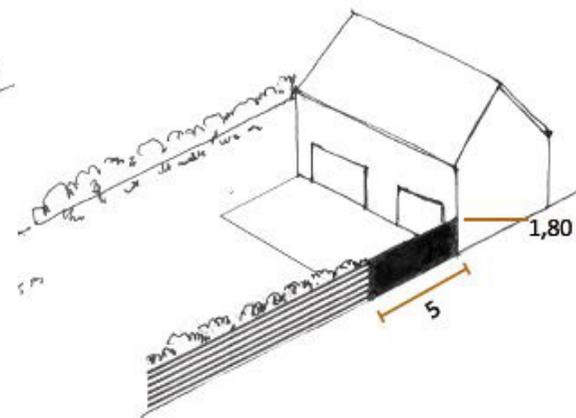
Clôtures en limite séparative



1. Haie d'arbustes en mélange



2. Haie d'arbustes en mélange doublé d'un grillage



3. Palissade en bois dans l'alignement de la construction puis palissade à claire-voie doublée d'une haie d'arbustes en mélange

ANNEXE N°3 - LISTE D'ESPECES A PLANTER POUR LES CLÔTURES DE TYPE A ET B

Des remplacements de variété ou cultivar pourront être acceptés à la marge en fonction de la disponibilité locale des plants tant que leur hauteur soient limitée à 2 mètres maximum et ne compromettent pas l'esprit champêtre de la palette végétale. (P) : feuillage persistant



Chaenomeles japonica



Cornus alba



Deutzia gracilis



Euonymus europaeus



Kerria japonica



Ligustrum vulgare (P)



Lonicera fragrantissima



Malus 'Evereste'



Nandina domestica (P)



Philadelphus lemoinei



Philadelphus 'Manteau d'Hermine'



Ribes alpinum

ANNEXE N°3 - LISTE D'ESPECES A PLANTER POUR LES CLÔTURES DE TYPE A ET B

Des remplacements de variété ou cultivar pourront être acceptés à la marge en fonction de la disponibilité locale des plants tant que leur hauteur soient limitée à 2 mètres maximum et ne compromettent pas l'esprit champêtre de la palette végétale. (P) : feuillage persistant



Ribes sanguineum



Rubus idaeus



Ribes nigrum



Rubus uva crispa



Symphoricarpus albus



Syringa vulgaris



Vaccinium corymbosum



Viburnum lantana



Viburnum opulus



Viburnum plicatum



Viburnum tinus (P)



Weigela florinbunda