Agence Archivolto
Architecture Urbanisme

Negocim
Créateur de nouveaux quartiers

2LM
Ingénierie VRD

Ville de Kervignac

« Les quatre vents » Tranche 2
KERVIGNAC (56)

Pièce N°PA10 : Règlement de lotissement – Décembre 2022

SOMMAIRE

1. **Occupations et utilisations du sol interdites**
2. **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**
3. **Voirie et accès**
4. **Desserte par les réseaux**
5. **Superficie minimale des terrains constructibles**
6. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
7. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
8. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
9. **Emprise au sol des constructions / Coefficient d'imperméabilisation**
10. **Hauteur maximale des constructions**
11. **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**
12. **Réalisation d'aires de stationnements**
13. **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**
14. **Coefficient d'occupation du sol**
15. **Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**
16. **Obligations imposées aux constructions en matière de réseaux de communications électroniques**

ANNEXES

REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES QUATRE VENTS – Tranche 2

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de KERVIGNAC, au lieu-dit « LES QUATRE VENTS », cadastré section YC 672p. tel que le périmètre est défini sur le plan de composition PA4 du présent dossier pour la réalisation d'une opération destinée de l'habitat dans une procédure d'aménager, *sur une surface totale d'environ 27 600 m².*

Il vient en continuité d'un premier permis d'aménager TR1 N° PA 05609418N0007 sur la partie Nord.

Le règlement d'urbanisme applicable au lotissement est celui du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de KERVIGNAC (zone 1AUa : zone à urbaniser), approuvé par le Conseil Municipal en date du 17 octobre 2016, précisé et complété par les dispositions du présent document.

Ce règlement est constitué de 16 articles établis sur la base des paragraphes 1AU1 à 1AU16 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme. Il apporte, là où cela est nécessaire, les compléments et précisions propres au lotissement.

Préalablement au dépôt du Permis de Construire, chaque projet fera l'objet d'un visa établi par l'architecte-urbaniste du lotissement (visa à transmettre avec le dossier de Permis de Construire).

Chaque demande de Permis de construire devra être accompagnée d'une proposition du traitement envisagé des clôtures et de l'obligation à planter des arbres de haute tige suivant la surface du lot.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Dispositions particulières

Afin de garantir la compatibilité du lotissement avec la servitude de mixité sociale fixée par l'orientation d'aménagement et de programmation, le permis d'aménager comportera un macro-lot (A) avec 25 logements locatifs sociaux sous la forme d'habitat collectif et 5 logements en accession aidée (PSLA) sous la forme d'habitat individuel groupé.

Dans les macro-lots A, B C et D afin de contribuer à la mixité des volumes et des typologies du bâti au sein du lotissement, les constructions devront être réalisées sous la forme de petits collectifs et/ou d'habitat intermédiaire et/ou d'habitat individuel groupé.

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition complémentaire

Les caves et sous-sols ne seront pas autorisés.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seront autorisées toutes constructions à vocation principale d'habitat, habitat individuel, logement collectif, logements intermédiaires et de stationnements associés ainsi que les groupes d'habitation à condition de ne pas effectuer de regroupement de lots hormis sur les macro-lots A – B – C et D.

3. Voirie et Accès

Disposition complémentaire

Les accès automobiles des lots devront respecter la localisation portée sur le plan de composition (pièce PA4).

Dispositions particulières pour les lots N°4 à 23, et N°32 à 36

Les zones d'accès matérialisées au règlement graphique (pièce PA4) seront réalisées en revêtement perméable, à la charge de l'aménageur.
Ces zones correspondront à deux places de stationnement en aérien.
Elles devront obligatoirement restées non closes.

4. Desserte par les réseaux

Dispositions spécifiques

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements des réseaux devront être conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.
La position des ouvrages techniques figurant sur les plans de travaux est donnée à titre indicatif. Elle pourra être modifiée en fonction des contraintes techniques rencontrées en cours de réalisation.

4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Les branchements seront réalisés par le lotisseur à partir du réseau existant ou créé dans le cadre du lotissement.

L'acquéreur aura en outre 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.

4.2 Assainissement Eaux pluviales

Pour les eaux pluviales, les acquéreurs des **lots N°1 à N°36** devront réaliser sur leur lot un puisard d'un volume de stockage vide de 2 m3 non étanche afin de réguler les eaux pluviales de leur lot avant le rejet dans le réseau à créer dans la voie du lotissement (**voir annexe 1**).

Le trop plein du puisard devra être raccordé au regard de branchement posé par le lotisseur.

Ce puisard d'infiltration pourra être précédé d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

Ce puisard et cette cuve devront être enterrés et recouverts de terre végétale.

Les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements réalisés dans les macro-lots A, B, C et D devront être gérées par un équipement adapté aux besoins de rétention. Le trop plein pourra ensuite être déversé dans le collecteur d'eaux pluviales du lotissement. Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 Assainissement Eaux usées

L'acquéreur aura à sa charge les travaux nécessaires au raccordement de sa construction au réseau d'eaux usées du lotissement, par l'intermédiaire du regard siphoïde individuel posé par le lotisseur.

Tout autre système de traitement des eaux usées, ainsi que leur rejet et celui des eaux vannes au terrain naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

L'attention des acquéreurs est attirée sur la détermination du niveau de plancher bas des rez-de-chaussée des constructions dont l'altitude devra impérativement tenir compte de l'obligation de raccordement au regard siphoïde construit en attente tout en respectant les prescriptions relatives à la hauteur du niveau fini du rez-de-chaussée.

4.4 Gaz, Électricité, téléphone et Fibre Optique

Les branchements aux réseaux de gaz, d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du lotisseur.
L'alimentation des constructions en gaz et électricité à partir des branchements réalisés par le lotisseur se fera à la charge des acquéreurs par l'intermédiaire des coffrets posés.
Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et pourront accueillir le passage éventuel des réseaux à haut et à très haut débit.
Chaque lot possédera un citerneau de raccordement au génie civil situé à l'intérieur de celui-ci. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau.

5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

6. Implantation des constructions

L'implantation des maisons devra tenir compte de plusieurs critères:
- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

Disposition complémentaire

L'implantation des constructions devra respecter les prescriptions portées sur le plan de composition (pièce PA4).

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et les annexes devront être implantées à une distance minimale de 1,50 m de ces limites.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

9. Emprise au sol des constructions / Coefficient d'imperméabilisation

L'emprise au sol des constructions ainsi que le coefficient d'imperméabilisation ne pourront pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération pour les constructions à usage d'habitation.

Numéro du lot	Superficie du lot (m²)	Emprise au sol / imperméabilisation max. autorisées (m²)
A	2453	1226
B	1466	733
C	1796	898
D	1366	683
1	285	142
2	285	142
3	405	202
4	201	100
5	201	100
6	201	100
7	198	99
8	247	123
9	272	136
10	277	138
11	240	120
12	220	110
13	222	111
14	267	133
15	284	142
16	190	95
17	190	95
18	189	94
19	189	94
20	189	94
21	189	94
22	189	94
23	217	108
24	342	171
25	338	169
26	643	321
27	972	486
28	466	233
29	382	191
30	359	179
31	363	181
32	228	114
33	232	116
34	232	116
35	232	116
36	233	116
TOTAL	**17450**	/

Disposition particulière

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m².

10. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtis devra respecter le PLU.

Dispositions particulières

Pour les lots N°1 à 3, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 1 niveau habitable avec un gabarit « RDC».

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes.
Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

Les constructions doivent être traitées en harmonie avec le bâti environnant, notamment par la simplicité et les proportions des volumes, la qualité des couleurs et des matériaux.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter pour une architecture en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simple fermés sur le Nord et ouverts côté Sud.

Les pignons aveugles seront à proscrire.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris pour les annexes accolées au bâtiment principal.
Pour les murs, les tons doivent rester dans des teintes naturelles et respecter le nuancier proposé (**voir annexe 2).**
Il pourra être intégré des éléments de bardage en bois naturel et/ ou coloré et/ou métal.

Le choix d'une architecture traditionnelle sera admis à condition d'en respecter les principes locaux (volumétrie simple, couverture en ardoises dans le cas d'une toiture à 2 pans, pentes de l'ordre de 40 à 45°, etc.).

Les toitures-terrasses, végétalisées, en zinc, en bac acier (de couleur non brillante) notamment, sont admises lorsqu'elles s'intègrent harmonieusement au volume général de la construction et de l'environnement.

Les toitures des garages, des abris-voitures et des annexes non intégrées à la volumétrie générale de la construction principale seront horizontales afin d'assurer une transition entre différents volumes et limiter les ombres portées.

Dispositions complémentaires liées aux gabarits

Pour les maisons de ville, il conviendra de respecter les gabarits ci-dessous *(avec des exemples de polychromie)* suivant les numéros des lots.

Lots N°4 à 7

Image non contractuelle

Lots N°8 à 10

Image non contractuelle

Lots N°11 à 14

Image non contractuelle

Lots N°15 à 18

Image non contractuelle

Lots N°19 à 23

Image non contractuelle

Lots N°32 à 36

Image non contractuelle

<u>Dispositions particulières liées aux abris de jardin</u>

Les abris de jardins seront constitués de matériaux de qualité. Ils sont limités à 1 par lot et peuvent être implantés :

- Soit dans la continuité du stationnement,
- Soit intégrés à la construction ou dans son prolongement,
- Soit en arrière de la construction : dans son prolongement en limite mitoyenne pour constituer un brise-vue,
- Soit **pour les lots N°8 à 23,** en fond de jardin, implantés à l'emplacement spécifié au règlement graphique (pièce PA4).

Les abris de jardin seront en bois naturel ou imitation bois naturel.

Sont interdits :
- Le PVC, les bardages en fibre de bois. Les bardages métalliques sont interdits sauf en cas de mise en cohérence de l'abri avec les matériaux de façade de l'habitation.

Dispositions particulières liées aux clôtures

Le projet de lotissement met en avant globalement un choix de clôtures non maçonnées au profit de clôtures bois, souples et végétalisées.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable et sont interdits :
- Les grillages seuls,
- Les plaques de béton décoratives moulé, ajourées ou non,
- Les parpaings non enduits et peints,
- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits,
- Tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes,
- Les palplanches,
- Les toiles ou films plastiques,
- Les matériaux provisoires ou précaires.
- Les matériaux de fortunes (tôle ondulée, bâches de récupération, amiante ciment, etc ...).

Les clôtures ne pourront pas, en dehors des séquences de gestion de l'intimité des terrasses entre lots, excéder 1.50 m de hauteur sur rue et en limites séparatives.

Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence sont interdites.

Les clôtures en limite des voies et des espaces communs :

a) Les grands principes :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale et le paysage environnant.

Dans le cas de la mise en place d'une clôture côté rue, celle-ci sera composée :
- Soit d'une haie à planter libre sans grillage,
- Soit d'une haie libre doublée d'une clôture grillagée d'1.50m maximum (grillage à mouton / grillage simple torsion galvanisé / grillage à maille soudé gris),
- Soit d'un palissade bois avec lames horizontales ou verticales ajourées uniquement d'une hauteur de 1.50m.

Haie libre avec ou sans grillage 1,50 m maximum

Palissades bois 1,50 m maximum

b) Les cas particuliers :

Pour les lots N°8 à 24, en limite de la voie principale, il sera posé une clôture en bois à claire-voie d'une hauteur de 1,50 m (pose à la charge de l'aménageur).

Pour les lots N°8, 10, 11 et 23, en limite de chemin, voie et espace vert, comme figurant au règlement graphique (pièce PA4), un muret enduit d'une hauteur de 1 m et d'une longueur de 7 m sera posé, intégrant les coffrets techniques (pose à la charge de l'aménageur).

Les clôtures en limite séparative et en fond de lot:

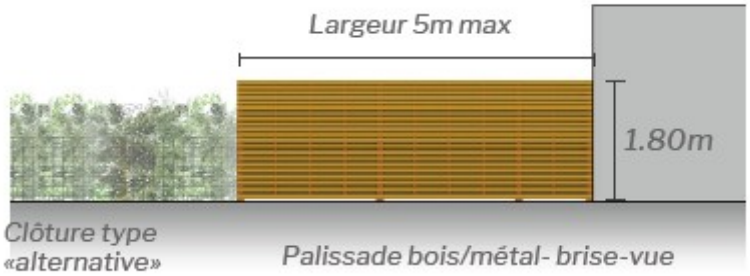
a) Les grands principes :

Dans le cas de mise en place de clôtures mitoyennes latérales et arrière, celles-ci seront composées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1.50m sans mur bahut, toujours doublées d'une haie vive d'essence locale.

Les clôtures avec dispositif d'occultation totale synthétiques ou autres seront interdites en limite séparative entre lots sauf sur un linéaire et une hauteur déterminée et imposée.

b) Les cas particuliers :

Pour les lots N°1 à 36, afin de renforcer l'intimité des certaines parcelles, il pourra être autorisé l'implantation de brise-vue dans la continuité du bâti pour les maisons accolées, sur une profondeur de 5.00 m à partir de la construction principale.
Les brises-vue seront constitués d'une palissade bois à lames horizontales ou verticales ajourée d'une hauteur de 1.80m maximum.



Pour les lots N°4 à 23, parallèle à la zone d'accès, comme figurant au règlement graphique (pièce PA4), un muret enduit d'une hauteur de 1 m et d'une longueur de 7 m sera posé, intégrant les coffrets techniques (pose à la charge de l'aménageur).

Pour les lots N°32 à 36, parallèle à la zone d'accès, comme figurant au règlement graphique (pièce PA4), un muret enduit d'une hauteur de 1 m et d'une longueur de 5 m sera posé, intégrant les coffrets techniques (pose à la charge de l'aménageur).

Les clôtures végétalisées / les haies végétales - le choix de essences :

Le choix des essences végétales est une donnée importante dans la conception des aménagements qui marquent l'identité du quartier. Aussi, il est préférable de planter des essences locales dites essences indigènes. Celles-ci seront plus adaptées au sol et au climat et bénéficieront donc d'une meilleure reprise à la plantation ainsi que d'un meilleur développement.

Ces végétaux résistent mieux aux maladies et participent à l'écosystème. Il est demandé également de varier les essences afin de créer des haies mixtes. A la plantation il s'agit d'alterner les plants de différentes essences, en fonction de leur feuillage, de leurs couleurs, de leur floraison ... Ce type de composition a beaucoup d'avantages, en particulier celui de favoriser une biodiversité.

Les haies végétales constituées de conifères taillés ou de lauriers sont interdites.

Se reporter aussi au paragraphe 13. Réalisation d'espaces libres / Dispositions complémentaires

Dispositions particulières liées aux portails, portes de jardin et portes de garage

S'il y a une volonté de se clore au niveau de l'accès véhicules / stationnements de la parcelle, ces clôtures pourront disposer de portails et portillons, permettant les accès nécessaires aux lots.

Les portails / portillons devront être simples, en adéquation avec les clôtures, s'harmonisant avec le bâti et de même hauteur que les clôtures sur voie (1.50m).

Ils pourront être :
- Soit en acier, en alu ou en bois et d'aspect simple et de couleur sobre,
- Soit coulissants ou à 2 vantaux au maximum.

Pour les lots N°4 à 23 et N°32 à 36, la pose d'un portail au niveau de l'accès véhicule / stationnements de la parcelle est interdite.

Disposition particulière liée aux murets techniques des lots N°1 à 3, et N°24 à 31

Pour ces lots, les coffrets techniques seront encastrés dans un muret technique d'une hauteur de 1,50 m (en pierres de parement), à la charge de l'aménageur.

12. Réalisation d'aires de stationnements

Dispositions complémentaires liées au stationnement privatif

Pour le macro-lot A, le stationnement lié au programme d'habitat sera en partie traité au sein de ce macro-lot. Et 11 places privatives déportées seront affectées à ce macro-lot, indiquées sur le plan de composition (pièce PA4).

Pour les macro-lots B, C et D, le stationnement lié aux programmes d'habitat devra être traité au sein de ces macro-lots (que ce soit pour le stationnement privatif comme pour le stationnement « visiteurs »).

Pour les lots N°1 à 36, 2 places de stationnement privatives devront être réalisées a minima (dont 2 places en aérien).
Les accès indiqués au plan de composition (pièce PA4) sont obligatoires ou préconisés. Ils ne pourront pas être modifiés. Et aucun accès supplémentaire de véhicule ne sera autorisé.

Les places de stationnement en aérien seront réalisées avec des matériaux perméables préservant l'infiltration des eaux de pluie, contribuant ainsi à l'image "verte" du quartier (bandes de roulement avec engazonnement, pavés, enrobé drainant, mélange terre-pierre engazonné de trèfles, dalles alvéolaires, etc..). Les revêtements en enrobé et en bicouche sont interdits.

Les carports seront autorisés sous réserve d'un traitement en harmonie avec la construction principale.

Les garages en sous-sol ou semi-enterrés sont formellement interdits.

Pour les lots N°4 à 23 et 32 à 36, les 2 places de stationnement obligatoires seront réalisées suivant la possibilité suivante : 2 places en aérien dont 1 place avec ou sans carport.
Se reporter aussi au paragraphe 3 – Voirie et Accès – Dispositions particulières.

13. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur devront faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.
Il est obligatoire de conserver et entretenir toutes les aménagements et plantations réalisées par l'aménageur en propriétés privées. Les plantations doivent être

d'essences locales variées et leur choix doit s'opérer afin d'optimiser la résistance des végétaux au froid et la sécheresse.

Disposition obligatoire

Un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit devra être planté, *au minimum* (**voir annexe 3)**.

Dispositions complémentaires

Afin de limiter les risques de transmission de maladie à l'ensemble d'une clôture végétale, les haies monospécifiques (pyracantha, troène, lonicera, Laurier palme, photinia etc.) sont proscrites.

L'utilisation de conifères en alignement (Thuya, Cyprès, etc.) au développement important et demandant un entretien important et régulier est aussi interdit. Les plantes au feuillage pourpre ou panaché sont proscrites uniquement sur le jardin ouvert et en limite parcellaire.

De plus, les plantes à durée de vie limitée, envahissantes pour les jardins de petite taille car pouvant créer une ambiance étouffante et réduire fortement les espaces de vie du jardin, sont interdites :

Grandes Renouées (Fallopia, Reynoutria...), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Laurier cerise (Prunus laurocerasus), Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum), Ambroisie à feuilles d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia), Impatience de l'Himalaya (Impatiens glandulifera), Impatiences à petites fleurs et de Balfour (Impatiens sp.), Robinier faux-acacia (Robinia pseudo-acacia), Ailanthe (Ailanthus altissima), Baccharis halimifolia, Vergerette à fleurs nombreuses (Conyza floribunda Kunth), Vergerette de Sumatra (Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker), Vergerette du Canada (Conyza canadensis (L.) Cronquist).

Les bambous sont interdits en façade de rue sur le jardin ouvert et en limite de propriété.
En partie arrière des jardins, ils ne pourront être mis en place que dans le cas de mise en œuvre de systèmes de protection anti-rhizome ou la plantation de bambous non traçants tels que les Fargesia.

14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

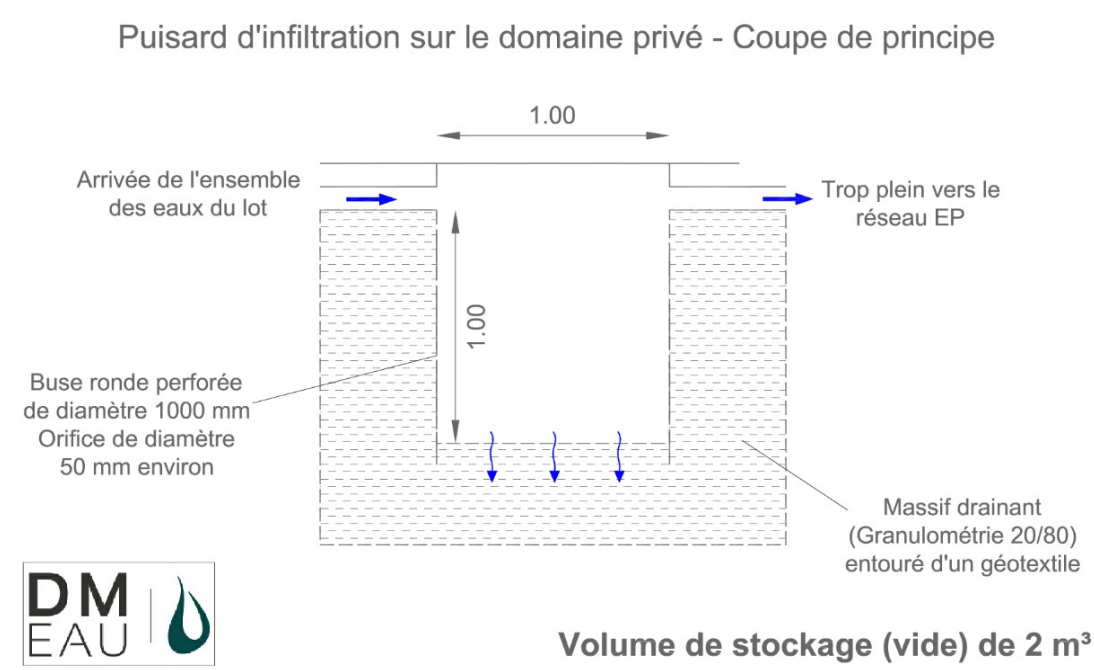
15. Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de dispositions spécifiques.

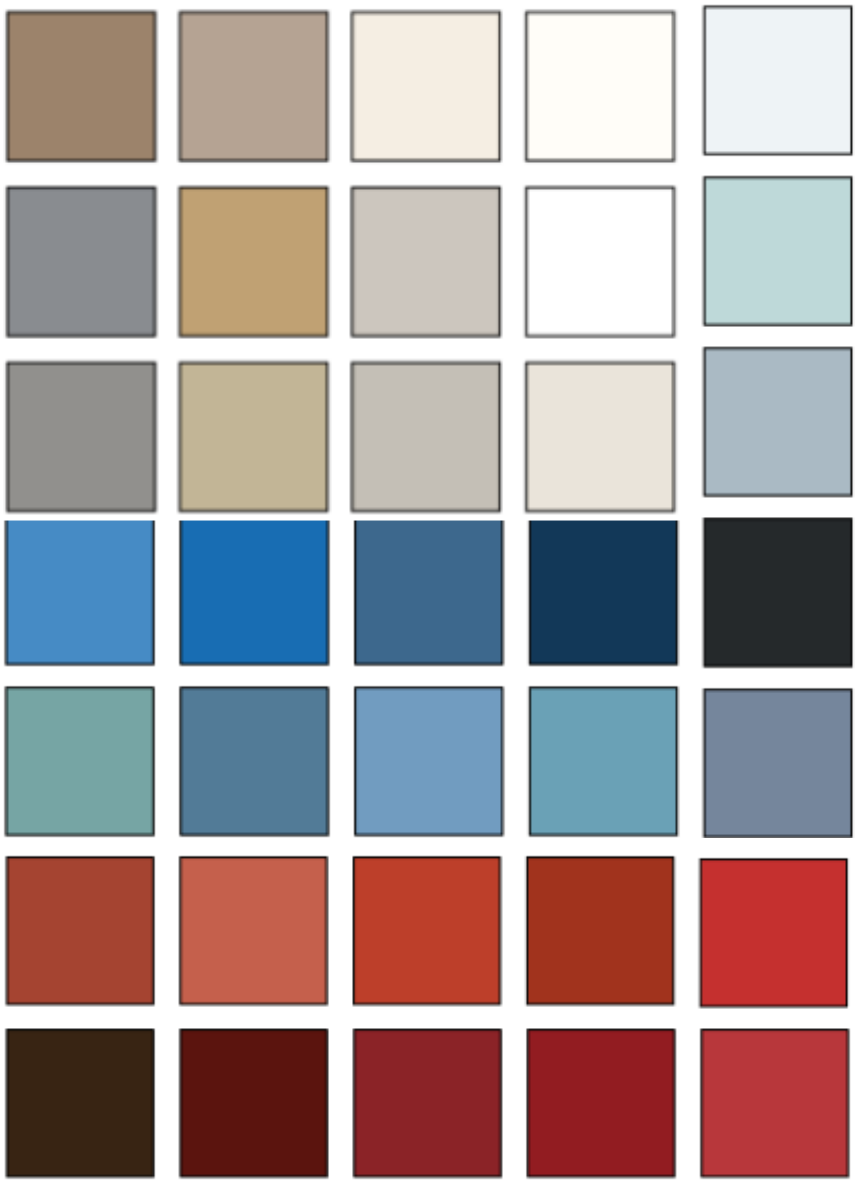
16. Obligations imposées aux constructions en matière de réseaux de communications électroniques

Pas de dispositions spécifiques.

ANNEXE 1 – Principe de puisard d'infiltration



ANNEXE 2 - Palette de coloris possibles pour les façades



ANNEXE 3 - Liste des lots & Arbres de haute tige à planter

Numéro du lot	Superficie du lot (m²)	Nombre d'arbres de haute tige à planter obligatoirement (mini.)
A	2453	12
B	1466	7
C	1796	9
D	1366	7
1	285	2
2	285	2
3	405	2
4	201	1
5	201	1
6	201	1
7	198	1
8	247	1
9	272	2
10	277	2
11	240	1
12	220	1
13	222	1
14	267	2
15	284	2
16	190	1
17	190	1
18	189	1
19	189	1
20	189	1
21	189	1
22	189	1
23	217	1
24	342	2
25	338	2
26	643	3
27	972	5
28	466	2
29	382	2
30	359	2
31	363	2
32	228	1
33	232	1
34	232	1
35	232	1
36	233	1