

PLOUHARNEL (56)
Projet de lotissement
Le Préléran

Dossier : 201813Q

Dressé le 29/07/2022

- Complété le 18/11/2022
- Modifié le

REGLEMENT



Agence de Plescop
1, Rue Camille Claudel
56890 PLESCOP
Tel : 02 97 47 55 66
Site internet : www.quarta.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du règlement
2. Remise aux acquéreurs
3. Redivisions/ Morcellement
4. Réunion de lots
5. Champs d'application territoriale

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

- ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- ARTICLE 3 – Voiries et accès
- 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 leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain
- ARTICLE 12 – Réalisation d'aires de stationnement
- ARTICLE 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations
- ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation des sols
- ARTICLE 15 – Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- ARTICLE 16 – Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
- ARTICLE 17 – Surfaces de plancher maximales

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement situé sur la commune de Plouharnel.

Il vient compléter les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. En aucun cas, il ne se substituera pas au PLU en vigueur.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2. Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

3. Redivisions / Morcellement

A l'exception du macro-lot A, il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

4. Réunion de lots

La réunion de lots n'est pas autorisée.

5. Champs d'application territoriale

Ce règlement est applicable au lotissement « Le Préléran » sur la commune de PLOUHARNEL (56).

Le projet prévoit le détachement de 9 lots libres de construction à usage d'habitation individuelle (numérotés de 1 à 9) et d'un macro-lot (A) destiné à accueillir 15 logements aidés sous forme d'habitat collectif.

L'ensemble du terrain loti est situé sur les parcelles n°775 et 836 de la section AD, classées en zones Uba & Ubb du PLU en vigueur. Le lotissement est situé dans un périmètre d'un monument historique (servitude AC1).

Préalablement au dépôt du permis de construire, chaque projet fera l'objet d'un visa établi par l'architecte-conseil du lotissement.

Chaque demande de permis de construire doit être accompagnée d'une proposition graphique présentant le traitement envisagé pour les clôtures à la charge de l'acquéreur du lot.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Les dispositions relatives à la zone Uba et Ubb du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Plouharnel sont applicables au lotissement (conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme). Ces règles sont complétées par les articles suivants qui s'appliquent pour chaque lot tel que définis au plan de composition (cf.PA4) :

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En complément du PLU :

A l'exception du macro-lot A, les garages en sous-sol sont interdits.

Pour les lots n°1 et 4 à 7 : Aucune construction n'est autorisée dans la bande de préservation de la haie/talus, mentionnée pour chaque lot au plan de composition (cf.PA4).

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation individuelle et d'habitations individuelles groupées ou collectives.

Les caves sont autorisées si l'accès se fait par l'intérieur de la construction principale.

Un maximum de deux annexes sont autorisées sur chaque lot défini au plan de composition (cf.PA4).

Un seul abri de jardin est autorisé sur chaque lot.

ARTICLE 3 – VOIRIES ET ACCES

Desserte

La desserte du lotissement sera assurée à partir de la voie intérieure de type voirie secondaire comme indiquée au plan de composition (cf.PA4).

Accès

Les accès aux lots doivent se faire par un accès positionné tel qu'indiqué au plan de composition (cf.PA4).

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Assainissement des eaux usées

Il sera créé un réseau « eaux usées » permettant de raccorder tous les lots au réseau existant.

Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Chacun des branchements gravitaires devra être équipé, en secteur privatif, d'un siphon disconnecteur.

Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire. A défaut, ils prévoient un système de refoulement à leurs frais.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales du site se fera en accord avec le programme des travaux du présent permis d'aménager (cf.PA8.1).

Ainsi, un ouvrage sera mis en place pour gérer les eaux pluviales issues des espaces communs et du macro-lot.

En parallèle, les lots libres numérotés de 1 à 9 assureront la gestion des eaux pluviales sur leur lot.

Ainsi, les acquéreurs des lots libres numérotés de 1 à 9 devront installer sur lot une cuve de rétention bi-compartimentée, obligatoirement enterrée, fournie par le lotisseur. Les eaux pluviales des lots, y compris les eaux provenant des toitures, devront être conduites vers ce dispositif. Le trop plein de ce dispositif, régulé via un système de pompe, devra être raccordé au regard de branchement mis en attente sur chaque lot.

Électricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.

Chaque lot possédera un coffret « électrique » en limite de propriété. Ainsi les constructions devront se raccorder aux branchements en attente sur leur lot, aux frais de l'acquéreur.

Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain.

Chaque lot possédera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci. Ainsi les constructions devront se raccorder aux branchements en attente sur leur lot, aux frais de l'acquéreur.

Pour plus d'informations, se reporter au programme des travaux (cf.PA8.1).

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées sur le plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces « projet » qui sont susceptibles d'être réajustées en fonction du calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

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

Pour tous les lots :

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait de minimum 1 mètres des voies et emprises publiques.

Pour les dépendances, lorsqu'elles sont réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et qu'elles sont ouvertes sur les voies et emprises publiques (présence d'une porte ou d'une fenêtre), elles peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies et des emprises publiques, tout en respectant une implantation à l'arrière de la construction principale et/ou dans son prolongement.

Les abris de jardins doivent s'implanter à l'arrière de la construction principale ou dans son prolongement de façon à limiter sa visibilité depuis les espaces publics.

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 2 mètres des plantations à préserver identifiées au plan de composition.

Pour les lots n°1 et 4 à 7 :

Aucune construction ne pourra s'implanter dans la bande de protection de la haie définie pour chaque lot au plan de composition (cf.PA4).

Pour les lots n°1 à 3 :

Les constructions principales devront respecter le sens de faitage définit pour chaque lot au plan de composition (cf.PA4). De plus, les pignons des façades principales devront s'implanter dans la bande d'accroche définie pour chaque lot au plan de composition (cf.PA4).

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tous les lots :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,50m en cas de mur aveugle et minimum 1,90m en cas de création de vue sur fond voisin.

Leur implantation devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

De plus, leur implantation se fera perpendiculairement ou parallèlement aux limites séparatives.

Les abris de jardin s'implanteront en limite ou en retrait minimum de 1,50m de la limite séparative pour permettre la réalisation d'une haie.

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 2 mètres des plantations à préserver identifiées au plan de composition.

Pour les lots n°1 et 4 à 7 :

Aucune construction ne pourra s'implanter dans la bande de protection de la haie définie pour chaque lot au plan de composition (cf.PA4).

Pour les lots n°1 à 9 :

Les constructions principales devront s'implanter sur la limite séparative identifiée au plan de composition (cf.PA4).

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Pas de disposition spécifique.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus).

Pour tous les lots :

L'emprise au sol des dépendances ne peut excéder 12 m².

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est de 10 m².

Pour les lots n°1 à 9 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de l'emprise totale du lot.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les lots n°1 à 9 :

La hauteur maximale des constructions sera de :

- 6,50 m au sommet de la façade
- 9,50 m au point le plus haut

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements).

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3,50 m.

Pour le macro-lot A :

La hauteur des constructions devra respecter le PLU en vigueur.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Définitions

Volume principal : Il s'agit du corps principal de la construction qui est caractérisé par le volume le plus important du projet.

Volume secondaire : Il s'agit d'une construction accolée à la construction principale qui présente un volume moins important que la construction principale.

Extensions : Une extension est caractérisée par sa contiguïté avec la construction principale. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également avoir un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (porte de communication par exemple).

Annexes : Sont des constructions secondaires, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle ne dispose pas de lien direct avec la construction principale.

Aspect des constructions

Pour tous les lots :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les volumes seront de forme simple.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Pour les lots n°1 à 9 :

Les pignons des constructions seront sans croupe ni décroché.

Les façades auront des proportions égales ou supérieures aux proportions des toitures.

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures. Les revêtements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

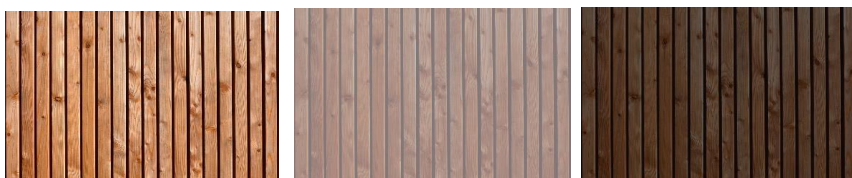
Un maximum de 3 teintes sont autorisées par bâtiment, menuiseries comprises (hors bardage). Et un maximum de 2 matériaux différents sont autorisés en façade.

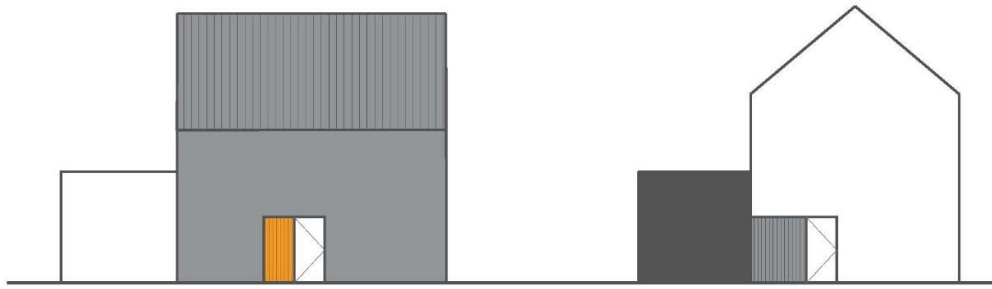
La tonalité des façades pourra être en bois naturel, blanche (RAL 9010), gris clair (RAL 7005) ou anthracite (RAL 7016 ou RAL 7021). Les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de bardage, bois, zinc ou bac acier seront obligatoirement en pose verticale.

Les volumes secondaires, en décroché ou en creux de la construction principale, peuvent bénéficier d'un traitement de façade (couleur, matériau) qui se distingue du volume principal (en étant dans la même nuance ou dans un autre coloris).

Un élément de contraste, en bardage bois pose verticale, lié à la porte d'entrée, à minima sera obligatoirement mise en place, de teinte naturelle, gris anthracite ou noir (exemples ci-dessous). Cet élément pourra être complété par un même dispositif entre deux baies (en rez-de-chaussée ou en étage).





Le corps principal des constructions (volume principal) sera couvert obligatoirement par une toiture à deux pentes comprises entre 40 et 45 degrés. Celle-ci doit être réalisée en ardoises naturelles. Le faîtage de la construction principale sera droit.

Les couvertures des volumes secondaires seront obligatoirement à toits plats avec acrotères. Les toits en croupe et les toitures à quatre pans sont proscrits.

La tonalité de l'ensemble des toitures devra être de gris à noir (exemples ci-dessous).



Lorsque la construction est composée de plusieurs volumes, les raccords entre leur toiture seront étudiés de manière à être simples et harmonieux.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Dans ce cadre, les ouvertures en toiture seront sous forme de lucarnes. Un maximum de 2 châssis de toit seront tolérés.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs, s'ils existent, seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016 ou RAL 7021).

Les menuiseries seront en bois ou en aluminium de couleur (autre que blanc), ou d'un matériau similaire.

Annexes :

Pour les lots n°1 à 9 :

Les façades des annexes seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale, ou avec des matériaux naturels de teinte naturelle ou foncée.

Les couvertures seront à une ou deux pentes et réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux de grande dimension.

Clôtures en limite de voies et emprises publiques

Pour tous les lots :

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Tout autre dispositif que ceux décrits ci-dessous sont interdits.

En effet, sont strictement interdits les plaques de béton moulé d'une hauteur supérieure à 25cm, les murs avec une maçonnerie apparente non enduits, la bande de qualité médiocre, les bâches plastiques et textiles, les panneaux et lisses non ajourées en PVC, les grillages métalliques seuls).

Si un talus existe la clôture devra s'implanter en pied de talus et devra être légère (sans fondation) et perméable afin de ne pas impacter la végétation présente aux abords et d'assurer le passage de la petite faune. Ainsi, le grillage à mouton ainsi que la clôture de type ganivelle d'une hauteur maximale de 1,50m sera autorisé en pied de talus.

Pour le lot n°3 et le lot n°9 :

Un muret en parement pierre d'une hauteur de 0,50 m sera réalisé par le l'aménageur conformément au plan de composition (cf.PA4) et au programme des travaux (cf.PA8).

Les acquéreurs des lots devront assurer le maintien et l'entretien de ce muret en parement pierre.

Si les acquéreurs le souhaitent, ils pourront surmonter le muret d'une lisse, de couleur anthracite, l'ensemble (mur+lisse) ne devant pas excéder 1,50m de hauteur.

Pour les lots n°1 à 9 :

Le type de clôture réalisé au droit des voies pourra être :

- soit une clôture en bois à claire-voie, obligatoirement en pose verticale, d'une hauteur maximale de 1.50m au-dessus du sol naturel ;
- soit un muret en pierre d'une hauteur maximale de 0.50m pouvant être surmonté d'une lisse de couleur anthracite, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50m de hauteur, doublé ou non d'une haie aux essences variées et locales.
- soit une haie végétale d'essences locales et variées, entretenue à une hauteur maximale de 1.50m, doublée ou non d'un grillage de couleur anthracite d'une hauteur maximale de 1,50 m, positionné à 0.50m de la limite du lot, côté intérieur.

Pour les lots n°1, 3 et 9 :

Les acquéreurs des lots devront assurer le maintien et l'entretien des murets réalisés sur leur lot, conformément au plan de composition (cf.PA4).

Pour le macro-lot A :

Est autorisé, la réalisation d'un muret en pierre d'une hauteur maximale de 0.50m pouvant être surmonté d'une lisse de couleur anthracite, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50m de hauteur.

Clôtures en limite séparative

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux. Tout autre dispositif que ceux décrits ci-dessous sont interdits. En effet, sont strictement interdits les plaques de béton moulé d'une hauteur supérieure à 25cm, les murs avec une maçonnerie apparente non enduits, la brande de qualité médiocre, les bâches plastiques et textiles, les panneaux et lisses non ajourées en PVC, les grillages métalliques seuls).

Pour les lots n°1 à 9 :

Sont autorisés :

- soit un grillage souple sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m, de couleur anthracite, inséré dans une double haie vive d'essences locales et variées ;
- soit une clôture en bois, d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- soit un mur de même nature que la construction, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, implanté sur la limite séparative et dans le prolongement de la construction, sur une longueur n'excédant pas 4 mètres linéaires (mesuré depuis la façade).

Pour le macro-lot A :

Est autorisé, la plantation d'une haie aux essences locales et variées éventuellement doublé d'un grillage souple, de couleur anthracite et d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Les plantations devront être entretenues à une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Portails :

Pour les lots n°1 à 3 :

La pose d'un portail au niveau de l'accès véhicules / stationnements est interdite.

Pour les lots n°4 à 9 :

Les portails seront à réaliser en bois ou en métal, de teinte sombre, avec un matériau ajouré, d'une hauteur maximale de 1,50 m, et d'une largeur ne devant pas dépasser 3 m.

Murets techniques :

Pour les lots n°1 à 9 :

Les coffrets techniques seront encastrés dans des murets techniques, réalisés par l'aménageur, conformément au programme des travaux (cf.PA8.1). Les acquéreurs des lots devront assurer le maintien et l'entretien de ces murets techniques.

ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il est possible de couvrir l'une des places par un carport. Le stationnement couvert devra s'intégrer dans le bâti ou faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Les espaces de stationnement extérieurs devront être conçus avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés en joints engazonnés, etc.).

Exemples de places de stationnements limitant l'imperméabilisation :



Pour les lots n°1 à 9 :

Les acquéreurs des lots devront aménager deux places de stationnement sur leur lot. La position de l'accès doit être conforme au plan de composition.

Pour le macro-lot A :

Un minimum d'une place de stationnement devra être réalisée par logement.

ARTICLE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les talus plantés doivent être conservés et peuvent être complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Pour les lots n°1 et 4 à 7 :

Les acquéreurs des lots devront maintenir la haie présente sur leur lot, conformément au plan de composition (cf. PA4), et assurer son entretien.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A noter :

Le citerneau de raccordement au réseau de génie civil situé à l'intérieur de chaque lot sera équipé pour recevoir la fibre.

ARTICLE 17 – SURFACES DE PLANCHER MAXIMALES

La surface de plancher maximale de l'opération est de 3 650 m², répartie de la façon suivante :

Numéro de lot	Surface de plancher maximale
1 (lot libre)	250 m ²
2 (lot libre)	250 m ²
3 (lot libre)	250 m ²
4 (lot libre)	250 m ²
5 (lot libre)	250 m ²
6 (lot libre)	250 m ²
7 (lot libre)	250 m ²
8 (lot libre)	250 m ²
9 (lot libre)	250 m ²
MACRO-LOT A	1 400 m ²