

RÈGLEMENT

Phase	PA	Echelle		Format	A4	Maitrise d'oeuvre	<ul style="list-style-type: none">• ATELIER TLPA• NICOLAS ASSOCIÉS	Maitre d'ouvrage	VILLADIM AMÉNAGEMENT ET PROMOTION	Aménagement du quartier Sud Rue de la Libération
Indice	PA10	Date	26/06/2024							PLOUAY

SOMMAIRE

I. Préambule	2
II. Règlement	3
• Art. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	3
• Art. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
• Art. 3 - Voirie et accès	3
• Art. 4 - Desserte par les réseaux	3
• Art. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	3
• Art. 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	3
• Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	3
• Art. 8 - Implantation des constructions sur une même propriété	4
• Art. 9 - Emprise au sol des constructions	4
• Art. 10 - Hauteur maximale des constructions	4
• Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	4
A. Formes et volumes	4
C. Orientations et ouvertures	4
D. Couleurs	4
E. Matériaux	4
F. Production d'énergies renouvelables	4
G. Garages, annexes et abris de jardin	5
H. Clôtures	5
I. Aménagements extérieurs et plantation	5
• Art. 12 - Réalisation d'aires de stationnement	5
• Art. 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	6
• Art. 14 - Coefficient d'occupation des sols	6
• Art. 15 - Obligation imposées en matière de performance énergétiques et environnementales	6
• Art. 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	6
• Art. 17 - Surfaces et désignations	6

I. PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique au quartier objet de la présente demande situé sur la commune de Plouay.

Ce règlement fixe, en application des textes en vigueur et notamment du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des lots.

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif, ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente, ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition ci-joint (pièce PA04 du Permis d'Aménager).

Aménageur

VILLADIM

AMENAGEMENT ET

PROMOTION

Architecte-urbaniste conseil

Atelier TLPA,

Architectes et Urbanistes

41, rue Jean Macé

49200 BREST

tel: 02 98 46 81 70

@: contact@ateliertlpa.com

II. RÉGLEMENT

Le présent règlement vient compléter ou déroger au règlement de la zone 1AUa2 du PLU de Plouay qui, sauf mention expresse dans les articles suivants, est celui qui s'applique au quartier.

La vocation du quartier est celle des zones 1AUa.

Il ne sera autorisé la construction que d'un seul logement par lot. La réunion de lots est autorisée uniquement si l'opération groupée prévoit au minimum un nombre de logements égal au nombre des lots réunis.

• Art. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone 1AUa.

• Art. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone 1AUa.

• Art. 3 - Voirie et accès

Il est fait application des règles de la zone 1AUa.

• Art. 4 - Desserte par les réseaux

En complément des règles de la zone 1AUa, les règles suivantes sont fixées.

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

1 Alimentation en eau potable

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable.

Chaque lot possèdera une borne de comptage située 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 la borne de comptage posée par le lotisseur.

2 Assainissement Eaux pluviales

Les eaux pluviales de chaque lot seront gérées individuellement à la parcelle par un dispositif de rétention et d'infiltration mis en place par l'aménageur avant le démarrage des constructions. L'entretien de ces dispositifs seront ensuite à la charge des acquéreurs. Le dispositif de rétention individuel présentera un volume minimal de 3 m³ dimensionné pour la rétention d'une surface imperméabilisée d'environ 200 m² et pour une pluie de retour 10 ans. Il pourra s'agir d'un puisard, d'un lit d'infiltration, d'un massif drainant sous l'accès, d'une noue, d'un jardin de pluie ou tout autre technique perméable permettant d'obtenir le volume de rétention. Les techniques de rétention enterrées de type « casiers alvéolés » ou de rétention étanches seront exclues afin de privilégier les techniques énumérées précédemment. Pour les lots n°1 à 11, la rétention sera créée sous forme de noue entre les zones constructibles et le ruisseau.

L'acquéreur du lot pourra, à sa charge, faire précéder son dispositif de rétention d'une cuve de récupération étanche, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus...

Un regard de décantation devra être installé, entre la sortie de gouttière et le dispositif de rétention et d'infiltration. Ce regard de décantation préserve ces derniers du colmatage pour les fines et les feuilles mortes. Ce regard sera à charge de l'acquéreur du lot.

Le dispositif de rétention et d'infiltration devra être implanté dans la zone d'implantation obligatoire mentionnée au plan PA4 du Permis d'Aménager. Le trop-plein issu des pluies supérieures à la décennale devra alors dégorger vers les espaces communs de l'opération ou vers le ruisseau pour les lots n°1 à 11. Aucune boîte de branchement ne sera mise en place par le lotisseur pour collecter le trop-plein des rétentions individuelles.

Les eaux pluviales collectées par les espaces communs seront dirigées directement par ruissellement et sans réseau (lorsque cela est possible) vers des noues attenantes à la chaussée.. Lorsque les noues attenantes à la chaussée seront saturées, les eaux pluviales seront dirigées vers deux noues de plus grand volumes disposées au Sud du lot n°1 et au Sud du lot n°8. Les ouvrages de rétention-infiltration sont dimensionnés pour un objectif de 'zéro rejet' au milieu superficiel pour une pluie d'occurrence décennale. Ainsi

l'impact au milieu superficiel sera nul. Un système de trop plein sera aménagé afin de déverser l'excédent pluvial de l'opération vers le ruisseau à l'Ouest de l'opération.

Concernant d'éventuel rabattement de nappe ou pompage d'exhaure en travaux ou en exploitation tout rabattement de nappe en phase travaux ou pompage d'exhaure pérenne éventuel doit être présenté et nécessite une analyse au titre de la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature à l'article R.214-1, et potentiellement des rubriques 1.1.2.0 voire 2.2.3.0. La gestion éventuelle de ces eaux doit être adaptée et pensée dès l'aménagement. Toute eau pompée sans usage doit être réinfiltrée au plus proche dans un souci de préservation. Toute installation prélevant des eaux souterraines doit s'équiper d'un compteur volumétrique, et l'index du compteur doit être relevé sur un registre à pas de temps a minima mensuel. En cas d'impossibilité de gestion intégrée des eaux à la parcelle, liée à la mise en place de sous-sols, un cuvelage est nécessaire.

3 Assainissement Eaux usées

Un regard de branchement sera installé pour chaque lot sur le domaine commun.

4 Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension. Chaque lot possèdera 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 le lotisseur ou par ENEDIS.

5 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain. Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci, et sera équipé pour recevoir la fibre. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

• Art. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

• Art. 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément à l'article 1AU - 6 du PLU de Plouay, les règles suivantes sont établies:

Règle générale:

- L'implantation des constructions devra être contenue dans la zone constructible et respecter les règles définies pour chaque lot sur le plan de composition ci-joint.
- Les constructions seront implantées de manière à dégager la majeure partie du jardin au Sud, Sud-Ouest, ou à l'Ouest de la parcelle pour un ensoleillement maximal.

Extension, carports et annexes:

- Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le volume principal.
- Les carports sont autorisés hors zone constructible, uniquement sur l'emprise de l'entrée charretière.
- Les annexes (serre, abri de jardin) sont également autorisées hors zone constructible. Ils devront néanmoins respecter les reculs imposés par rapport aux voiries, emprises publiques et limites séparatives. Ils sont limités à une emprise inférieure à 10m².
- L'autorisation de construire ces annexes peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure.

• Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des règles de l'article 1AU - 7 du PLU de Plouay.

En complément de ces règles, l'implantation des constructions devra être contenue dans la zone constructible et respecter les règles définies pour chaque lot sur le plan de composition.

Dans la situation où un talus bocager, existant ou créé, est présent, la construction sera implantée avec un recul de 2m du pied de talus.

• Art. 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

• Art. 9 - Emprise au sol des constructions

Il est fait application des règles de la zone 1AUa.

• Art. 10 - Hauteur maximale des constructions

En complément à l'article UH10 du PLU, les règles suivantes sont établies:

La hauteur maximale absolue des constructions ne pourra excéder :

Pour les constructions à toiture double pentes :

La hauteur maximale sera limitée à **3 niveaux** (R+1+combles) ;

Pour les constructions contemporaines à toit plat ou à faible pente :

La hauteur maximale sera limitée à **2 niveaux** (R+1) ;

Pour les logements intermédiaires ou collectifs :

La hauteur maximale est limitée **3 niveaux** (R+1+combles ou attiques).

L'implantation altimétrique des constructions devra minimiser les déblais/remblais, et **respecter les hauteurs d'implantation du niveau fini du rez-de-chaussée indiquées au plan de composition.**

Le lot B pourra utiliser la topographie pour installer un niveau de stationnement semi-enterré en complément du nombre de niveaux maximum autorisé.

Le delta maximal autorisé entre le niveau du rez-de-chaussée et le centre géométrique d'un rectangle incluant la construction est de 0,50m. Des exceptions pourront être autorisées au cas par cas, en fonction de la nature du projet et de la configuration de la parcelle. Le nivellement du terrain projet devra impérativement retrouver les altimétrie du terrain naturel en limites séparatives.

• Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En complément à l'article 1AU - 11 du PLU, les règles suivantes sont établies:

A. Formes et volumes

Les volumétries et formes devront respecter les contraintes imposées par le plan de composition (nombre de niveau, implantation, forme des toitures).

Privilégier la simplicité, la sobriété de la construction. Limiter les volumes secondaires à deux, garage compris.

Une liberté de conception architecturale est laissée sous réserve du respect des articles du présent règlement. Toute recherche dans la forme ou dans les techniques de construction est recommandée, en particulier la mise en œuvre de techniques nouvelles, compatibles avec les objectifs de haute qualité environnementale.

Les expressions architecturales innovantes sont encouragées dans le respect de l'environnement dans lequel elles s'intègrent et de l'identité de la région.



Les constructions présentant des identités vernaculaires d'autres régions sont interdites.



B. Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Les toitures courbes, à 4 pentes ou à croupes sont interdites.

Les toitures couvertes par une membrane seront dissimulées par un acrotère.

Les toitures mono pentes ne pourront pas proposer de débords de toit.

Dans le cas de volumes secondaires proches, les toitures devront être harmonisées et reliées entre elles.

Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

L'architecte-urbaniste pourra être amené à demandé une modification des altimétries d'égouts, d'acrotères ou de faitage pour les accorder avec les constructions environnantes.

C. Orientations et ouvertures

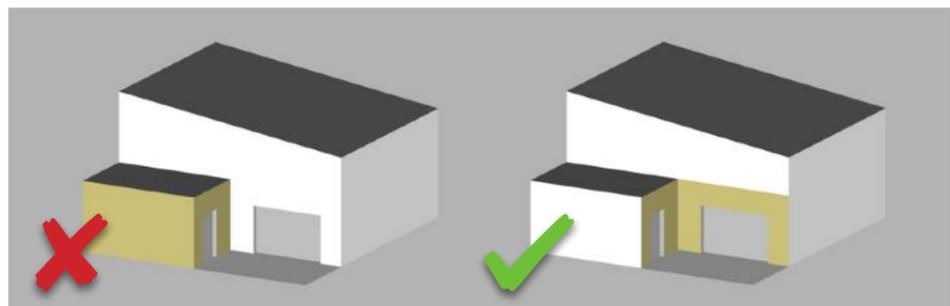
Tenir compte des éléments naturels (soleil, vents et vues) pour déterminer l'orientation de la construction et son organisation intérieure. Dans la mesure du possible les pièces de vie sont placées au sud et/ou à l'ouest pour un ensoleillement maximal en hiver.

Les ouvertures devront présenter des formes similaires, cohérentes ou déclinées pour garantir une harmonie d'ensemble. Les coffres de volets roulants sont intégrés dans l'épaisseur de la façade.

D. Couleurs

Les couleurs imposées sont toutes les couleurs franches se rapprochant des teintes naturelles : ocre, rouge brique, bleu-gris..., le blanc, ou les tons naturels de matériaux adaptés (bois, zinc, pierre, ...). D'autres teintes pourront être utilisées si elles sont justifiées, et seulement après accord de l'architecte conseil.

Les bandes de couleur sont interdites. Les jeux de couleur mettent en valeur un ensemble d'ouvertures ou un espace (zone d'entrée, terrasse), et pas un volume.



E. Matériaux

L'utilisation de matériaux durables et sains doit être privilégiée.

Le PVC est interdit pour les volets battants ou coulissants, les portillons et portails.

Les matériaux synthétiques en façades ou toitures imitant un rendu naturel sont interdits. Si le béton apparent est employé, il devra être banché, lisse, tramé, matricé ou lasuré. Des protections contre les salissures liées au ruissellement d'eau de pluie sur les façades sont à prévoir.

F. Production d'énergies renouvelables

Les équipements de production d'énergie renouvelable devront être intégrés discrètement à la construction.

Les modules extérieurs des pompes à chaleur devront être positionnées sur les plans et façades. Ils seront positionnés, isolés acoustiquement et masqués visuellement pour limiter la gêne sur le voisinage et l'espace public.

G. Garages, annexes et abris de jardin

Si un garage est réalisé, il devra toujours faire partie du projet global et être intégré à la demande de permis de construire, même si la réalisation est retardée.

La construction de stationnement en sous-sol est interdite, mais une cave enterrée peut-être autorisée, sous réserve d'être accessible par l'intérieur de la construction.

Les abris de jardin seront obligatoirement en bois. Pour la toiture les couvertures goudronnées, en fibrociment ou en ardoise de synthèse sont proscrits; le bac acier est toléré.

H. Clôtures

Les limites de votre parcelle avec l'espace public (voirie, espace vert) sont imposées.

Afin de donner des identités particulières aux rues et chemins du quartier, les clôtures sont cadrées en différentes typologies. Chaque typologie de clôture prescrite est indiquée au plan de vente et peut varier en fonction des espaces qu'elle délimite. Les clôtures sur l'espace public sont soit réalisées par l'aménageur (ganivelles) soit par l'acquéreur (planches bois).

Important : Il est strictement interdit d'édifier un muret en limite Ouest des lots N°1 à 11, le long du ruisseau.

- **TYPE A** _ Clôtures implantées en bordure de voie
À réaliser par l'acquéreur



Cette clôture, doit permettre une sécurisation et une intimité des terrains fortes. Elle est réalisée en planches de bois pour faire perdurer le caractère naturel du site existant.

La clôture peut être doublée de végétaux arbustifs épars et variés (facultatif).

- **TYPE B** _ Les clôtures implantées en bordure des chemins et le long du ruisseau
À réaliser par l'aménageur



Pour marquer une ambiance résolument piétonne, naturelle plus propice à la balade, aux déambulations ou aux jeux d'enfants, les clôtures sont plus légères, en ganivelles. Elles doivent obligatoirement être maintenues.

La clôture peut être doublée d'un rideau végétal d'une hauteur maximale de 1,80m (arbustes ou plantes grimpantes) présentant plusieurs variétés réparties sur la longueur de la clôture, à la charge de l'acquéreur.

- **TYPE C** _ Les clôtures implantées en limites séparatives de parcelles
À réaliser par l'acquéreur

Les clôtures en limites séparatives sont facultatives et libres de choix dans le respect des prescriptions ci-après. Il est vivement conseillé de prendre contact avec ses voisins pour échanger sur le modèle de clôture qui conviendra aux deux parties. En plus de permettre un premier échange avec son voisinage, cela peut permettre d'édifier la clôture à frais partagés.

Pour mémoire, toute haie doit-être implantée à au moins 50cm de la limite de propriété.

1) Les clôtures grillagées sont réalisées, soit en **poteaux bois et « grillage à mouton »**, soit en poteaux métallique et grillage souple en rouleaux, plastifié gris foncé. D'une hauteur maximum de **1,50 m**, le grillage est doublé d'une haie, d'une hauteur maximum de 1,80 m.

2) Un **muret bas ou soutènement** (hauteur maximale: **0,50m**) peut éventuellement être construit exclusivement sur la limite sur laquelle la maison est mitoyenne. Il peut-être en bois, en pierre, en béton banché ou en maçonnerie enduite. Il sera de préférence dans un matériau identique à celui de l'habitation.

3) Afin de renforcer l'intimité du jardin, la mise en place d'une **clôture opaque** est autorisée dans les conditions suivantes :

- exclusivement sur la limite sur laquelle la maison est mitoyenne
- sur une **longueur maximum de 4m**
- la hauteur est limitée à **1,80m** par rapport au terrain naturel, ou dans le cas de la prolongation du mur mitoyen d'un volume en rez-de-chaussée, à la hauteur d'acrotère ou d'égout de celui-ci.
- pour les clôtures situées dans le prolongement d'un mur de l'habitation, l'usage de **matériaux identiques à ceux de l'habitation** (bois, pierre, métal...) est autorisé. Sinon la clôture est réalisée en **claustras en lames de bois** fixées verticalement.

Les essences des arbustes qui composent les haies devront être choisies en fonction de critères **écologiques** (rusticité, exigence en eau modérée), **biologiques** (fruits comestibles pour les oiseaux, ou pour les hommes) **esthétiques** (floraisons, feuillages persistants) ou de **croissance** (grand ou faible développement). Toute haie créée devra comporter au minimum **trois essences végétales différentes**.

Sont interdits:

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en parpaing non enduits,
- les clôtures en matériau plastique ainsi que les bâches en plastique sur lestalus sont interdites,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)
- les clôtures en panneau de grillage rigide, remplies ou non.

I. Aménagements extérieurs et plantation

- Talus et arbres à conserver ou à créer :

Les talus boisés ainsi que les arbres pré-existants ou plantés devront être conservés (dans la mesure de leur état sanitaire) et régulièrement entretenus. Si un arbre est supprimé il doit être remplacé.

Les éventuels abattages d'arbres liés aux constructions sont autorisés mais soumis à déclaration ou permis de construire.

Il est à prévoir la plantation d'un arbre par tranche complète de 250m² de terrain.

- Imperméabilisation des sols

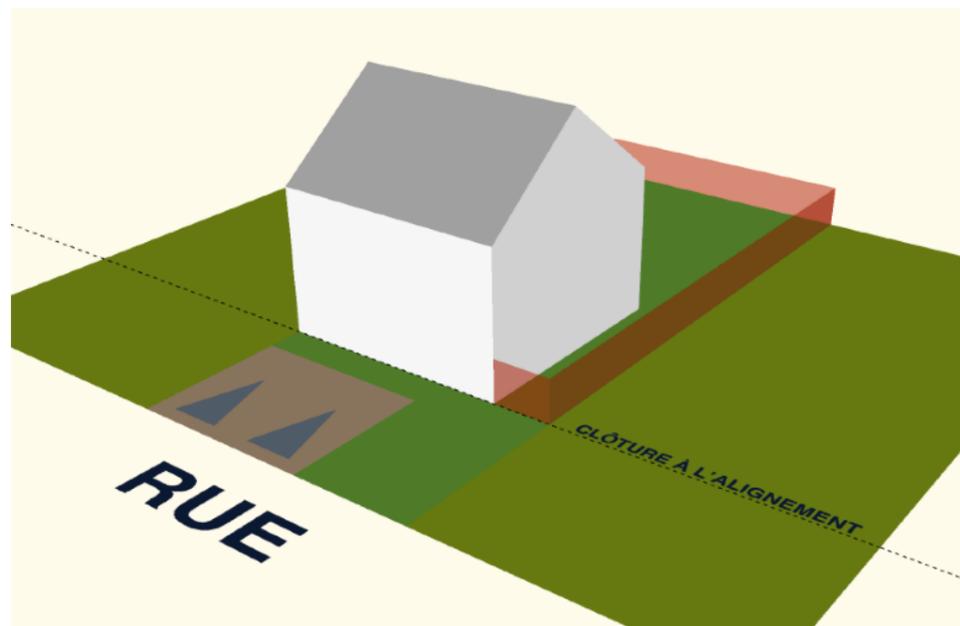
Il est exigé que l'imperméabilisation de la parcelle (emprise de la construction et surface aux sols imperméables) n'excède pas 50% de la surface du terrain.

Une toiture terrasse végétalisée est considérée comme une surface perméable.

• Art. 12 - Réalisation d'aires de stationnement.

En complément à l'article 1AU - 12 du PLU, les règles suivantes sont établies:

Il est prévu pour chaque parcelle libre de construction une aire de stationnement pour deux véhicules dont l'emplacement est déterminé au plan de composition. Chaque acquéreur devra la réalisation des aires de stationnement, qui devront rester perméables aux eaux de pluie. Il pourra en outre construire un garage au-delà de ces deux places, dans le périmètre de la zone constructible.



Les dimensions de ces espaces peuvent varier en fonction des situations (largeur, profondeur) afin de permettre à tous les véhicules d'y stationner sans difficultés, mais sans pouvoir descendre en deçà d'un carré de 5x5m de côté.

Il est fortement déconseillé d'installer un portail en limite sur rue, il conviendra de privilégier une implantation en retrait de l'espace de stationnement.

Si un portail devait néanmoins être installé en limite sur rue, il devra être muni d'une commande automatique à distance.

Toutes les constructions nouvelles devront respecter la norme en vigueur pour le stationnement des cycles.

• Art. 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone 1AUa.

• Art. 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

• Art.15 - Obligation imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

• Art.16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

• Art. 17 - Surfaces et désignations

Sous réserve de bornage définitif, selon la topographie du terrain.

La superficie de l'opération est de: 23 193 m² environ,
 dont espaces publics: 7475m²
 - voirie, trottoirs et stationnement: 2500m²
 - chemins piétons: 1366 m²
 - espaces végétalisés (dont rivière): 3609 m²

L'opération comporte 41 lots dont:

39 terrains à bâtir
 2 macro-lots pour 35 logements

Soit au total 74 logement dont:

31% en locatif social (23 logements)
 16% en accession aidée (12 logements)

La Surface Plancher affectée à cette opération est limitée à 8 730 m², répartie entre les lots suivant le tableau ci-contre :

Désignation du lot	Surface totale du lot	Surface plancher maximale
Lot 01	328 m ²	170 m ²
Lot 02	321 m ²	170 m ²
Lot 03	310 m ²	170 m ²
Lot 04	296 m ²	140 m ²
Lot 05	295 m ²	140 m ²
Lot 06	295 m ²	140 m ²
Lot 07	295 m ²	140 m ²
Lot 08	301 m ²	170 m ²
Lot 09	529 m ²	200 m ²
Lot 10	521 m ²	200 m ²
Lot 11	206 m ²	170 m ²
Lot 12	183 m ²	140 m ²
Lot 13	227 m ²	140 m ²
Lot 14	250 m ²	140 m ²
Lot 15	256 m ²	140 m ²
Lot 16	261 m ²	140 m ²
Lot 17	316 m ²	170 m ²
Lot 18	267 m ²	140 m ²
Lot 19	253 m ²	140 m ²
Lot 20	238 m ²	140 m ²
Lot 21	224 m ²	140 m ²
Lot 22	212 m ²	140 m ²
Lot 23	412 m ²	170 m ²
Lot 24	396 m ²	170 m ²
Lot 25	396 m ²	170 m ²
Lot 26	392 m ²	170 m ²
Lot 27	475 m ²	170 m ²
Lot 28	229 m ²	140 m ²
Lot 29	213 m ²	140 m ²
Lot 30	211 m ²	140 m ²
Lot 31	250 m ²	140 m ²
Lot 32	246 m ²	140 m ²
Lot 33	264 m ²	140 m ²
Lot 34	469 m ²	170 m ²
Lot 35	422 m ²	170 m ²
Lot 36	397 m ²	170 m ²
Lot 37	327 m ²	170 m ²
Lot 38	268 m ²	140 m ²
Lot 39	215 m ²	140 m ²
Total des lots libres	11 966 m²	6 030 m²

Lot A	1 644 m²	1 200 m²
Lot B	2 108 m²	1 500 m²

Total de l'opération	15 718 m²	8 730 m²
-----------------------------	-----------------------------	----------------------------