

PA10

SA HLM Le Foyer d'Armor
Lotissement « Le clos de Vanniers »
PLAUDREN (56)

Dossier : 213217Q

Dressé le 07/12/2021

- Modifié le : 28/01/2022

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

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

ARTICLE 2 : Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE 6 : Stationnement

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE 8 : Conditions de desserte par les réseaux

SECTION 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE 9 : Forme des lots

ARTICLE 10 : Surface de plancher

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Il vient compléter les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, concernant la **zone UB** de la ville de PLAUDREN.

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 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

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 est **autorisée**.

5. Champs d'application territoriale

Ce règlement est applicable au lotissement « Le clos des Ecureuils », situé sur la ville de PLAUDREN.

CHAPITRE II

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

Les dispositions relatives à la zone UB du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de PLAUDREN sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

En complément du PLU :

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 2 : Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation individuelle et d'habitations individuelles groupées ainsi que celles permettant d'exercer une profession libérale, à l'exclusion de toute profession prodiguant des soins aux animaux et des activités qui par leur destination, leur nature ou leur importance sont incompatibles avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol :

L'emprise au sol maximale pour les abris de jardin est de 15m².

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, 11 mètres au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelables, etc.).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement de la limite des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.

Implantation des constructions vis à vis des autres constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux :

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons du quartier. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le quartier environnant.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants. En cas d'extension, les parties ajoutées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti et paysagé, tels que photomontages, maquettes, croquis en perspectives, etc.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1 Façades

Les façades devront être traitées architecturalement de manière soignée, mettant en évidence des volumes simples. Toute fioriture ou pastiche, fronton, colonnade, etc. sont proscrits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouvert est interdit.

4.2 Toiture

Les toitures traditionnelles, composées de deux pans, seront privilégiées.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion urbaine et paysagère. Il est préconisé de réserver les toitures terrasses aux volumes secondaires des constructions.

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

Les châssis de toits doivent être encastrés.

Les toitures diamants sont interdites. L'usage de la tuile est interdit.

4.3 Teintes

Les couleurs vives sujettes à la dépigmentation sont interdites sur les constructions.

Les teintes des menuiseries seront traitées en harmonie avec le bâti.

4.4 Clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles feront l'objet d'une étude particulière qui tiendra compte d'une recherche cohérente sur l'ensemble des lots en façade de la voie et des spécificités liées à l'occupation de chaque lot.

Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélanges, de haies fleuries (cf. annexe). Les haies seront constituées de préférence de végétaux à croissance lente. On proscriera également les espèces invasives et allergisantes.

Sur la rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre.

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 1,80 mètres.

Les dispositifs à claire-voie, les claustras et les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètres sont autorisés dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale de 4 mètres pour assurer l'intimité des terrasses.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (exception faite des soubassements limités à 0,50m), les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, les plaques de ciments et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

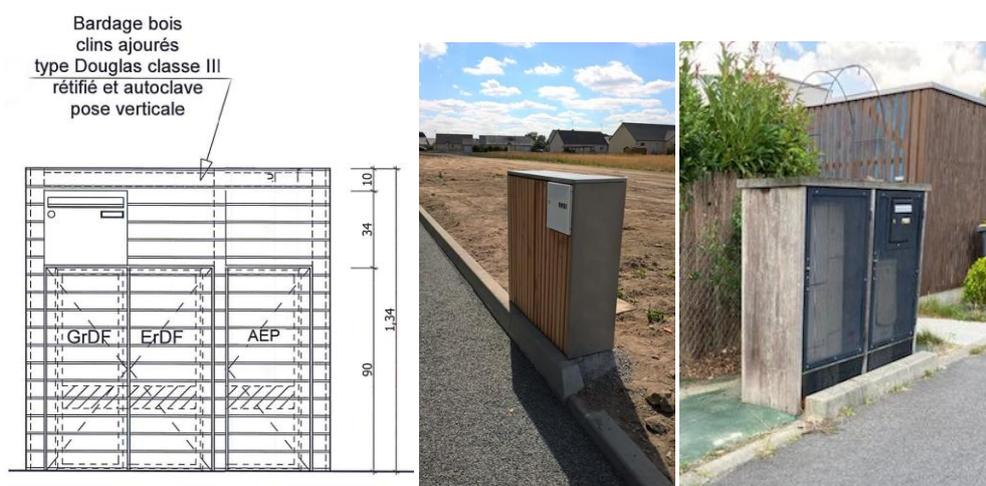
Les acquéreurs des lots sont encouragés à planter des arbres de haute tige et arbustes sur les lisières des lots afin de limiter les co-visibilités et d'assurer l'insertion paysagère des constructions.

4.5 Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Ainsi, il est possible d'intégrer les coffrets et boîtes aux lettres dans un entourage bois afin de limiter l'impact visuel de ces éléments et de les intégrer, de façon uniforme, aux clôtures.

Exemples :



Les acquéreurs des lots sont encouragés à stocker les conteneurs de déchets dans leurs garages ou à aménager des brises vues ou encadrements afin que ces conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 5: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

L'imperméabilisation des parcelles doit être limitée au maximum: la surface totale imperméable (bâti principal/ annexe compris) **ne pourra être supérieur à 50%** de la surface totale.

Il est dès lors recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement, etc.) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées...

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire des eaux pluviales.

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales ...) conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

ARTICLE 6 : Stationnement

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

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Exemples de places de stationnements limitant l'imperméabilisation :



Pour l'ensemble des lots à l'exception du lot numéroté 2 sur le plan de composition :

Deux places seront aménagées sur les parcelles sur une enclave privative non-close, permettant le stationnement de 2 véhicules. La position de l'enclave doit être conforme au plan de composition.

Il est possible de couvrir l'une des places par un carport, tout en conservant un accès ouvert sur l'espace public devant. Le stationnement couvert devra s'intégrer dans le bâti ou faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Si un portail existe, il est positionné en fond d'enclave. Les vantaux des portails et portillons ne peuvent s'ouvrir sur le domaine public.

Pour le lot numéroté 2 sur le plan de composition :

Deux places de stationnement seront aménagées sur le lot.

L'une des places sera constituée d'une enclave privative non-close permettant le stationnement d'un véhicule. La deuxième place pourra être le garage ou une deuxième place de stationnement sur le lot.

La position de l'enclave doit être conforme au plan de composition.

Il est possible de couvrir l'enclave par un carport, tout en conservant un accès ouvert sur l'espace public devant. Le stationnement couvert devra s'intégrer dans le bâti ou faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Si un portail existe, il est positionné en fond d'enclave. Les vantaux des portails et portillons ne peuvent s'ouvrir sur le domaine public.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées****Desserte**

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

Accès

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

ARTICLE 8 : Conditions de desserte par les réseaux**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, aux frais de l'acquéreur. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Le lot n°8 sera raccordable en gravitaire uniquement si la cote « RdC mini. » (dalle du RdC mini.) indiquée au « PA4-plan de composition » est respectée. Dans le cas contraire l'acquéreur prendra à sa charge tous moyens de refoulement pour se raccorder au fil d'eau imposé par le branchement.

Gestion des eaux pluviales :

Il sera créé un réseau "eaux pluviales" permettant de raccorder tous les lots au réseau existant, aux frais de l'acquéreur. Les acquéreurs de chacun des lots sont encouragés à mettre en œuvre sur leur lot un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales. Dans ce cas, une surverse vers le réseau du lotissement sera mise en place.

Dans tous les cas, les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Le lot n°8 sera raccordable en gravitaire uniquement si la cote « RdC mini. » (dalle du RdC mini.) indiquée au « PA4-plan de composition » est respectée. Dans le cas contraire l'acquéreur prendra à sa charge tous moyens de refoulement pour se raccorder au fil d'eau imposé par le branchement.

Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution) :

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti. Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

Collecte des déchets ménagers et assimilés :

La collecte des déchets se fera à l'entrée du lotissement. Ainsi, les habitants devront apporter leurs ordures au point de regroupement défini au plan de composition à l'entrée du lotissement, et récupérer les conteneurs une fois le passage des services effectués.

SECTION 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**ARTICLE 9 : Forme des lots**

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 10 : Surface de plancher

La surface de plancher maximale de l'opération est de 2 400 m². Elle est répartie de la façon suivante :

Numéro de lot	Surface plancher maximale
1	300 m ²
2	300 m ²
3	300 m ²
4	300 m ²
5	300 m ²
6	300 m ²
7	300 m ²
8	300 m ²

ANNEXE 1

Liste des essences végétales préconisée dans la composition des haies

**ARBUSTES A FEUILLES
CADUQUES**

*Arbustes pour les haies mixtes
libres*

Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:Bleue	Eté
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélías	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélías	Rose	Mai à juillet

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite

Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Eté
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :

Carpinus betulus	Charme commun	Haie semi-persistante	
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie semi-persistante	

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES*Pour les haies mixtes libres.***Petite taille (max. 1m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Eté
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite**De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Arbutus unedo	Arbousier	Fruits rouges	
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Eté
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Pittosporum tobira	Pittosporum	Blanche	
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-décembre Jui-juillet et automne
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps