

# PA10<sub>1</sub>. Règlement

<b>1</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DEFINITIONS.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>REGLEMENT APPLICABLE .....</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>2</b>
3.1.1	Article 1AUe 1 - Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdites .....	2
3.1.2	Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	2
<b>3.2</b>	<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>2</b>
3.2.1	Article 1AUe 3 - Accès et voirie .....	2
3.2.2	Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux .....	3
3.2.3	Article 1AUe 5 - Caractéristiques des terrains.....	4
3.2.4	Article 1AUe 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives	4
3.2.5	Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	4
3.2.6	Article 1AUe 9 - Emprise au sol.....	4
3.2.7	Article 1AUe 10 - Hauteur des constructions .....	4
3.2.8	Article 1AUe 11 - Aspect extérieur.....	4
3.2.9	Article 1AUe 12 - Stationnement .....	7
3.2.10	Article 1AUe 13 - Espaces libres et plantations .....	7
<b>3.3</b>	<b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>7</b>
3.3.1	Article 1AUe 14 - Coefficient d’Occupation des Sols (COS).....	7
<b>4</b>	<b>TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES.....</b>	<b>8</b>

## 1 Dispositions générales

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleugueneuc en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager. Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du 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 d'ensemble du projet.

(PA4<sub>1</sub>)

## 2 Définitions

**Annexe** : Construction détachée de la construction principale, implantée sur la même unité foncière, telle que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, etc., et ne visant pas la création de logement supplémentaire. Les annexes ne comprennent pas les piscines, non couvertes ou couvertes d'une construction ne générant pas de Surface de Plancher. **Attention : Le présent document régit les annexes non-accolées à la construction principale.**

**Abri de jardin** : L'abri de jardin est considéré comme une annexe lorsque celui-ci n'est pas accolé à la construction principale. **Attention : Le présent document régit l'abri de jardin (implantation, hauteur, ...).**

**Piscine et annexe de piscine** : Le présent règlement distingue le terme « piscine » et « annexe de piscine ». Est considéré comme « piscine » uniquement l'emprise du bassin. Est considéré comme « annexe de piscine » les ouvrages et/ou le local technique nécessaires pour son fonctionnement et son entretien. L'annexe de piscine est considérée comme une annexe lorsque celle-ci n'est pas accolée à la construction principale.

## 3 Règlement applicable

### 3.1 Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 3.1.1 Article 1AUe 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites

Les sous-sols ne sont pas autorisés.

#### 3.1.2 Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'aménagement est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

### 3.2 Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

#### 3.2.1 Article 1AUe 3 - Accès et voirie

##### 3.2.1.1 Accès et voie de circulation

Un seul accès automobile par parcelle est autorisé.

(Cf. PA4<sub>1</sub>)

### 3.2.1.2 Collecte des déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent. Le stockage des bacs ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Les jours de collecte, les acquéreurs doivent emmener leur bac au niveau de l'aire de répurgation située en entrée d'impasse.

*Nota : Il est interdit de déposer sur cette aire de répurgation tout déchet autre que ménager (ferraille, déchets verts, gravats...). Les poubelles doivent être déposées au maximum la veille de la collecte et ne devront pas y rester après la collecte.*

### 3.2.2 Article 1Aue 4 - Desserte par les réseaux

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assurent du niveau des réseaux et déterminent, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

#### 3.2.2.1 Assainissement

##### 3.2.2.1.1 Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions ou installations doivent évacuer des eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

##### 3.2.2.1.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée. Cette surface maximale à imperméabiliser par lot à respecter permet que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour le dimensionnement du bassin de rétention des eaux pluviales.**

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il est préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci doivent être positionnés à l'arrière de la maison et savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

*(Cf. Tableau des superficies)*

#### 3.2.2.2 Autres réseaux

##### 3.2.2.2.1 Alimentation en eau potable

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

##### 3.2.2.2.2 Electricité, téléphone, télédistribution et fibre

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement de la construction est encouragée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

### 3.2.3 Article 1AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

### 3.2.4 Article 1AUe 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

L'implantation des maisons doit 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.

Les implantations des futures constructions doivent être conformes aux principes définis sur le plan de composition d'ensemble du projet et aux dispositions des articles de la zone 1AUe du PLU en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

Des zones non-aedificandi sont définies sur chacun des lots. Aucune construction ne sera autorisée sur ces zones. Sur le reste de l'emprise de la parcelle, la construction principale s'implantera conformément aux règles définies dans le PLU de la commune en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

Le plan de composition d'ensemble du projet fait apparaître, pour certains lots, une implantation obligatoire de la construction en limite séparative sur un linéaire d'au minimum 7m. Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté, au moins partiellement, sur la construction principale.

L'annexe non-accolée à la construction principale est autorisée dans la limite d'un par logement.

L'annexe non-accolée à la construction principale doit se faire conformément aux règles du PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager et en dehors des zones non-aedificandi définies sur les plans du Permis d'Aménager.

L'implantation des piscines doit se faire obligatoirement en dehors des zones non-aedificandi définies sur les plans du Permis d'Aménager et en retrait minimum de 5m par rapport aux emprises publiques et voies à créer et de 3m par rapport aux limites séparatives.

(Cf. PA4:)

### 3.2.5 Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

### 3.2.6 Article 1AUe 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non-accolés ne devra pas excéder 25m<sup>2</sup>.

### 3.2.7 Article 1AUe 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des futures maisons doit respecter le PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

La hauteur de l'annexe non-accolée à la construction principale ne doit pas dépasser 2m50 au faitage.

### 3.2.8 Article 1AUe 11 - Aspect extérieur

#### 3.2.8.1 Volumétrie

Les formes des volumes de la construction devront être rectangulaires.

#### 3.2.8.2 Enduits et bardages

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiquées dans le dossier de Permis de Construire.

Seules les finitions « lisses » et « grattées » seront acceptées.

Teintes d'enduits autorisés pour les volumes principaux :



Figure 1 - Berry



Figure 2 - Franche Comté



Figure 3 - Bocage vendéen



Figure 4 - Vallée de Sèvre



Figure 5 - Finistère

Les volumes secondaires pourront avoir une déclinaison discrète de la teinte du volume principale.

Les volumes secondaires pourront également être en bardage bois à lames verticales. La teinte du bardage devra alors être soutenue ou en teinte bois naturel. Les bardages bois seront interdits pour le volume principal.

Les pierres agrafées seront interdites.

Les parements pierres seront autorisés.

L'annexe non-accolée à la construction principale sera soit en maçonnerie et enduit dans une teinte neutre claire soit en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) dans une teinte naturelle ou dans une couleur neutre et claire.

### 3.2.8.3 Ouvertures et lucarnes

Les ouvertures et les lucarnes devront de manière générale être plus hautes que larges. Les baies panoramiques sont interdites.

Les lucarnes autorisées seront les lucarnes de type jacobine ou de type pendante.

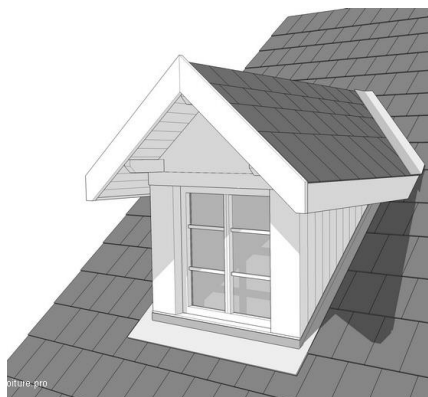


Figure 6 - Lucarne de type jacobine (source : toiture.pro)

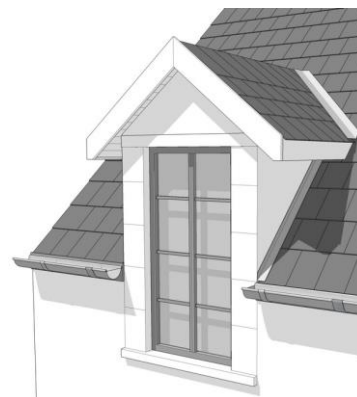


Figure 7 - Lucarne de type pendante ou meunière (source : toiture.pro)

### 3.2.8.4 Les menuiseries, volets extérieurs et porte de garage

Les menuiseries devront être en bois, en aluminium ou mixte bois-aluminium.

Les teintes de menuiseries ainsi que les volets devront être moyennes à soutenues, le blanc et les couleurs pasteltes seront interdits.

Les portes d'entrées devront être majoritairement pleine, en bois peint de teinte moyenne à soutenue.

Les portes de garages devront être à lames verticales et de teintes soutenues en cohérence avec les menuiseries.



Exemples de portes de garages autorisées (sources : [soprofen.be](http://soprofen.be), [baiesfermetures.fr](http://baiesfermetures.fr), [jaimemonartisan.com](http://jaimemonartisan.com))

### 3.2.8.5 Toitures

Les conduits de poêle apparent seront interdits, les évacuations de poêle et de cheminée devront être réalisés en tête maçonnée.

Les éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

#### 3.2.8.5.1 Volume principal

Les toitures du volume principal devront obligatoirement être en ardoises à doubles pans avec le faitage parallèle à la voie.

Le faitage sera en terre cuite rouge.

Les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 50°.

Les toitures auront un débord de toit de 20cm.

Les toitures terrasses et les bacs acier seront strictement interdits.

#### 3.2.8.5.2 Volume secondaire

Les toitures de volume secondaire devront être en ardoise.

Les toitures doubles et monopente seront autorisées pour le volume secondaire.

### 3.2.8.6 Clôtures

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini plusieurs types de clôtures envisageables en fonction de la situation :

- Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte et au niveau de l'accès principal (type 1),
- Les clôtures et haies situées en limite séparative (type 2),
- Les clôtures et haies situées sur talus en limite séparative (type 3).

Leur situation sur les parcelles est matérialisée sur le plan des différentes typologies des clôtures privatives (PA4<sub>2</sub>).

#### 3.2.8.6.1 Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte (type 1)

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte seront constituées par une haie vive d'essences variées et locales d'une hauteur de 1m50 maximum. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue sur un paillage naturel.

Cette haie pourra être doublée par un grillage plastifié gris, une ganivelle en bois ou un grillage de type « ursus léger » (=grillage à mouton) de 1m20 de hauteur maximum sur poteaux de même type et implanté en retrait de minimum de 0m70.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'acquéreur.

#### **3.2.8.6.2 La clôtures et haie située en limites séparatives (type 2)**

Les clôtures et haies situées en limite séparative doivent être conforme aux règles du PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

Les haies monospécifiques sont interdites. Elles doivent être obligatoirement d'essences variées et locales.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) est à la charge de l'acquéreur.

#### **3.2.8.6.3 La clôture et haie bocagère sur talus situées en limites séparatives (type 3)**

En limite est de l'opération, l'aménageur prévoit la mise en place d'un talus surmonté d'une haie bocagère d'essence variée. Il sera interdit de porter atteinte à cette haie. Cette haie bocagère sur talus pourra être doublée par un grillage plastifié gris, une ganivelle en bois ou un grillage de type « ursus léger » (=grillage à mouton) de 1m50 de hauteur maximum sur poteaux de même type et implanté en limite.

La haie bocagère sera à la charge de l'aménageur tandis que l'éventuel grillage sera à la charge de l'acquéreur.

### **3.2.9 Article 1AUe 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions est assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Ces deux places, d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 5m minimum sont obligatoires et leur emplacement doit être conforme au plan de composition (excepté pour le lot 4). Compte tenu de son positionnement le lot 10 sera autorisé à mettre en place deux places de stationnements en « commandé » de 2m50 de large par 10m (2 x 5m) de profondeur.

*(Cf. PA2 + PA4<sub>1</sub>)*

### **3.2.10 Article 1AUe 13 - Espaces libres et plantations**

*Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager*

## **3.3 Section 3 - Possibilités maximale d'occupation du sol**

### **3.3.1 Article 1AUe 14 - Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

*Sans objet*

#### 4 Tableau de répartition des surfaces

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface maximum à imperméabilisée en accord avec la note hydraulique jointe au dossier de PA	Surface de plancher distribuée
1	Lot Libre	350 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
2	Lot Libre	350 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
3	Lot Libre	350 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
4	Ilot social	348 m <sup>2</sup>	2	1	270 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
5	Lot Libre	417 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
6	Lot Libre	485 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
7	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
8	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
9	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
10	Lot Libre	541 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>4041 m<sup>2</sup></b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>1800 m<sup>2</sup></b>	<b>2000 m<sup>2</sup></b>

Surface du périmètre provisoire	5707 m <sup>2</sup>
Surface privative	4041 m <sup>2</sup>
Surface espaces communs	1666 m <sup>2</sup>
Nombre total de logements	11 log.
Nombre de lots créés	10 lots
Nombre de logement / hectare	19 log/ha
Superficie moyenne des lots libre	404 m <sup>2</sup>
Ratio stationnement	0,45 place/logement