

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE PLOUHINEC
Rue du Pont Lorois

Lotissement "Le Bosquet"

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Date de création du document : Mars 2019

Indice du document : PA

Références cadastrales des parcelles
concernées par le projet : Section ZP,
n° 102 - 1159

Pièce n° PA.10

Référence dossier : 18.018

URBANISME
PAYSAGE
INGÉNIERIE VRD

The logo for URBæe features the word 'URBæe' in a white, stylized, handwritten-style font. The 'æ' is a distinctive character. The text is set against a dark grey rectangular background that has a faint, light-colored map or street grid pattern overlaid on it.

2 rue d'Armorique / 56190 MUZILLAC / T.02.97.45.69.49 / F.02.97.48.30.35 / agence@urbæe.fr / www.urbæe.fr

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES	3
• <i>OBJET :</i>	3
• <i>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :</i>	3
REGLEMENT DU LOTISSEMENT	4
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	4
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	4
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	5
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	5
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	6
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	6
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	7
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	7
ARTICLE 13 : ESPACES RECREATIFS – PLANTATIONS	8
ARTICLE 14 : SURFACE PLANCHER	8
ANNEXES	9

GENERALITES

- **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé "Le Bosquet", en complément du PLU de la commune de PLOUHINEC.

En chaque matière, c'est la règle la plus restrictive qui prévaut.

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

L'objet de ce règlement est de rappeler certaines règles essentielles définies dans le PLU et d'établir de nouvelles dispositions destinées à renforcer la cohérence du projet d'ensemble.

- **Champ d'application territorial :**

Le lotissement « Le Bosquet » est situé sur une unité foncière cadastrée comme suit :

Section ZP ; numéros 102 et 1159 pour une superficie totale de 3 289 m².

7 lots destinés à la construction de maisons d'habitations individuelles et 2 lots destinés à des logements locatifs sociaux (LLS) composeront ce lotissement.

Ce lotissement sera constitué de :

- o Cheminements piétons, espaces verts dont certains à vocation de rétention : 419 m²

- o Voirie et stationnement : 616 m²

- o Lots privés : 2 254 m²

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Les zones Uc correspondent aux secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation générales qui définissent des principes d'aménagement et des programmes de construction.

Cette zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat, et des équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de règle complémentaire au PLU

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

Pas de règle complémentaire au PLU

Article 3 : Accès et voirie

Les lots sont desservis par la voie interne créée dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans la présente demande de permis d'aménager.

Les accès aux lots devront être réalisés en prenant en considération l'implantation des coffrets techniques électricité, eau potable, et citerneaux des réseaux téléphones.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

Alimentation en eau potable :

Borne eau potable implantée en façade du lot et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm

Eaux usées :

Boite de branchement installée en limite de chaque lot, raccordée gravitairement au collecteur principal par une buse de diamètre 160 mm avec départ de buse à l'intérieur du lot

Eaux pluviales :

Buse de diamètre 160 mm installée à l'intérieur de chaque lot et raccordée gravitairement au collecteur principal.

Aucun ruissellement des Eaux de pluie ne sera autorisé sur le domaine public.

Un ouvrage de rétention (bassin enterré) sera aménagé avant rejet dans le réseau existant, avec un ouvrage de régulation, limitant le débit (Voir étude eaux pluviales jointe au programme des travaux)

Electricité :

Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains.

Télécommunication :

Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- de leur déplacement éventuel dans tous les cas (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

Servitudes :

Le lot 9 sera grevé d'une servitude de tréfonds pour les eaux pluviales : aucune construction nécessitant des fondations n'est possible dans l'emprise figurant au plan de composition.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La forme des lots et surfaces qui figurent au plan de composition ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

La réunion de deux lots n'est pas autorisée.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales comme volumes secondaires devront s'inscrire dans les zones constructibles prévues au plan de composition, tout en respectant les dispositions relatives au stationnement des véhicules.

Ne sont pas concernés par les zones constructibles :

- les balcons
- les terrasses
- les brise-soleil
- les piscines

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m90 et conformément au plan de composition.

Les annexes (type abri de jardin d'une superficie inférieure à 6m², les piscines avec ou sans fondation) pourront être implantées en dehors des zones constructibles, mais ne pourront être implantées entre la voie interne du lotissement et la façade principale de la construction d'habitation.

Les enclaves privatives destinées au stationnement de deux véhicules pourront être recouvertes d'un dispositif bâti dans le prolongement de la construction principale (type casquette) ou indépendant et léger (type carport).

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées dans les zones dites "constructibles" du plan de composition, à l'exception des annexes (de type abri de jardin d'une superficie de 6m² maximum ou piscine avec ou sans fondation) qui pourront se trouver dans les secteurs non constructibles.

Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m90 et conformément au plan de composition.

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

Pas de règle complémentaire au PLU.

Article 9 : Emprise au sol

La surface maximale d'emprise au sol autorisée par lot est indiquée au plan de composition.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée comme suit :

- Hauteur au sommet de la façade 6.00 mètres
- Acrotère 7.00 mètres
- Au point le plus haut 9.00 mètres

La hauteur maximale des volumes secondaires, conformément au plan de composition est fixée à 4 mètres.

La hauteur maximale des annexes légères, type abri de jardin, est limitée à 3m.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Tout pastiche d'une architecture extra régionale reconnue est interdit (type chalet savoyard, yourte mongole, etc.).

Tout matériau de construction brut, normalement destiné à être revêtu, est proscrit (type parpaings, biobriques, etc.). Les toitures couvertes d'ardoises, le cas échéant, devront l'être en ardoises naturelles.

Les toitures en zinc, bac acier, végétalisées sont autorisées.

Tout dispositifs liés à la maîtrise de l'énergie (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, etc.) sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront obéir aux règles ci-dessous :

Les clôtures en façade de voie seront constituées par :

- Un mur en parpaing enduit sur la face côté voie et sur le dessus d'une hauteur fixe de 0.80 m ; éventuellement doublé d'une haie d'essences mélangées (trois au minimum) d'une hauteur maximale de 1.50 m.
- Un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1.20m doublé obligatoirement par une haie vive plantée mêlant feuillage persistant et caduc dont la hauteur sera limitée à 1.50m. Ces clôtures pourront éventuellement présenter un sous-bassement (parpaings enduits d'une hauteur de 0.20m)

Les clôtures en limite séparatives et en périphérie de l'opération seront constituées par :

- Le prolongement de la façade de la construction, lorsque celle-ci est implantée en limite séparative, sur une longueur de 5ml maximum et d'une hauteur de 2m, dont les deux faces seront de traitement similaire à la construction qu'ils prolongent.
- Un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1.20m doublé obligatoirement par une haie vive plantée mêlant feuillage persistant et caduc dont la hauteur sera limitée à 1.50m. Ces clôtures pourront éventuellement présenter un sous-bassement (parpaings enduits d'une hauteur de 0.20m)

En tout état de cause, l'utilisation de résineux (cyprès, chamaecyparis, thuyas,...), de laurier palme, pyracanthas est strictement interdite dans les haies.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il devra être aménagé, par chaque acquéreur et à sa charge, sur son lot, une enclave privative non clôturée, représentant deux places de stationnement de 5m de long x 2.75 m minimum chacune, jointives. Le garage ne se substitue pas à ces places de stationnement.

Ces enclaves privatives, non closes sur voie, pourront être couvertes d'un dispositif ajouré de type carport. Si un portail est prévu, il sera implanté en arrière de l'enclave, côté construction.

Ces enclaves devront être réalisés en prenant en considération l'implantation des coffrets techniques, eau potable, et citerneaux des réseaux téléphones, leur position est donnée à titre indicatif sur le plan de composition.

Constructions à usage d'activité professionnelle :

Le stationnement correspondant aux besoins devra être aménagé à l'intérieur de chaque lot, dans le respect des règles du PLU.

Article 13 : Espaces récréatifs – plantations

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, ...

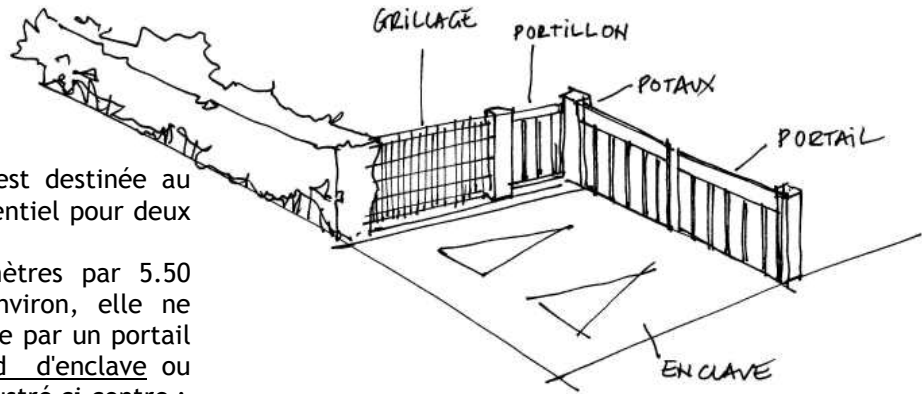
Article 14 : Surface plancher

Les surfaces planchers maximales autorisées sont indiquées au plan de composition.

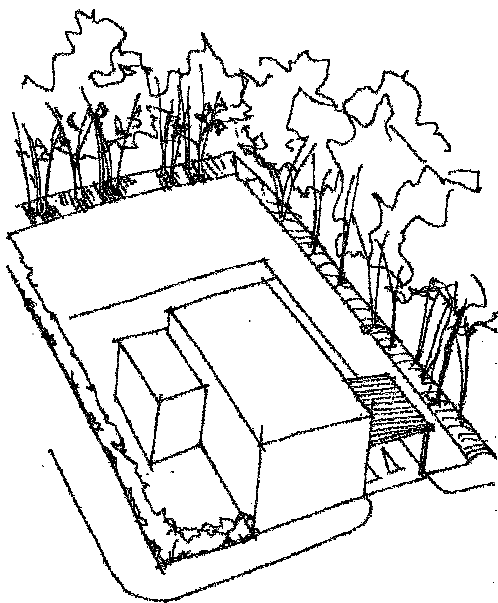
ANNEXES

L'enclave privative est destinée au stationnement résidentiel pour deux véhicules.

De dimensions 5 mètres par 5.50 mètres minimum environ, elle ne peut être fermée que par un portail ou portillon en fond d'enclave ou sur le côté, tel qu'illustré ci-contre :



L'enclave privative, si elle ne peut être fermée par un dispositif en empêchant l'accès, peut toutefois être couverte, dans le prolongement ou non de la construction principale, tel qu'illustré ci-dessous, en fonction des dispositions du plan de masse (*zones constructibles*) :



L'enclave peut être réalisée par jonction de deux volumes du bâtiment qui génère alors l'espace nécessaire de 5 x 5.50 mètres minimum, ce qui permet, lorsque le plan d'implantation le prévoit, de dégager un maximum d'espace pour le jardin en arrière, tel qu'illustré ci-dessous :

