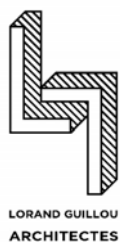




LA RESIDENCE DE POUL HUERN PLOUHINEC (56)



DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF PAM01 SEPTEMBRE 2019
Pièce n°10 PA10. Règlement du Lotissement



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de PLOUHINEC, rue du Poul Huern. Il est cadastré section ZW n°134 pour une superficie de 7 675 m² environ. L'opération prend le nom de « La Résidence de Poul Huern ».

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Le règlement doit être rappelé et transmis dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Ce présent règlement s'ajoute à ceux de la zone 1AUa et de la zone Nzh du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouhinec sur lequel d'autres règles figurent.

Préalablement au dépôt du Permis de Construire, chaque projet fera l'objet d'un visa établi par l'architecte-urbaniste du lotissement. Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'une proposition du traitement envisagé des clôtures.

L'opération « La Résidence de Poul Huern » se situe dans le périmètre du « Menhir dit du Bourg », sans co-visibilité. Les demandes de permis de construire, de démolir ou les déclarations préalables nécessiteront, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France pour un avis simple.

B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement du P.L.U sont applicables à l'ensemble du lotissement.

Elles sont complétées par les dispositions du présent règlement. En chaque matière, la règle la plus restrictive prévaut. Le présent règlement s'appliquera conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme.

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

SECTION 1 :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot à l'exception des lots A et B réservés aux logements aidés qui pourront supporter 2 logements aidés minimum sur l'emprise de leur 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.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

2.2. Sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m, conformément au plan de composition.

Pour les lots 5 et 6, au-moins 1/3 du linéaire de façade devra être implanté dans la zone d'accroche qui figure au plan de composition.

1.2 Implantation des constructions par rapport limites séparatives

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m, conformément au plan de composition. L'obligation d'implantation en limite de la construction devra être respectée. L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

1.4 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale pour les constructions est fixée comme suit

- pour les lots 1 à 2 :
 - au sommet de la façade : 3,50 m
 - à l'acrotère : 3,50 m
 - au point le plus haut : 6,50m
- pour les lots 3 à 11 :
 - au sommet de la façade : 4,50 m
 - à l'acrotère : 6,00 m
 - au point le plus haut : 8,50m
- pour les macro-lots A et B :
 - au sommet de la façade : 6,00 m
 - à l'acrotère : 7,00 m
 - au point le plus haut : 8,50m

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

1.5 Emprise au sol des constructions

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

1.6 Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher maximum autorisée par lot est déterminée comme suit :

- pour chacun des lots 1 à 11 : 200 m²
- pour chacun des lots A et B : 250 m²

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

2.2.1 Aspect extérieur des constructions

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 ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toitures principaux.

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

2.2.2 Annexes indépendantes

Les annexes indépendantes seront constituées de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité. Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction principale.

Leurs surfaces ne pourront excéder 12 m². Elles auront une hauteur maximale de 3.00m. Elles seront positionnées obligatoirement sur une limite de fond de parcelle.

2.2.3 Les caves et sous-sols sont autorisés

Les caves et sous-sols sont autorisés, mais, l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autre, restera à la charge du pétitionnaire.

2.2.4 Aspect des clôtures

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous mais ne sont pas obligatoires :

Dans le cas où les clôtures seront réalisées postérieurement, une demande de déclaration préalable devra être déposée en mairie.

Tous clôtures et portails devront être intégrés et représentés dans le permis de construire, toute modification devra faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif.

Clôture en limite de voies et emprises publiques

- les grillages simples sur poteaux métalliques, insérés dans une double haie vive, ou clôture en bois d'une hauteur maximale de 1.50m au-dessus du sol naturel,
- les murets en pierre d'une hauteur maximale de 1.50m, doublés ou non d'une haie végétale, surmonté éventuellement d'une lisse, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50m de hauteur.

Les portillons et portails sont à réaliser de préférence en bois ou en métal de teinte sombre, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Pour les lots A, 3 et 11, la clôture constituant la limite sur le chemin d'exploitation pourra être composée d'un muret enduit blanc d'une hauteur de 0.50 m, doublés ou non d'une haie végétale, surmonté de panneaux bois à claire-voie verticale d'une hauteur de 1.00 m.

Clôture en limite séparative ou fond de parcelle

- les grillages simples sur poteaux métalliques, insérés dans une double haie vive ou clôture en bois d'une hauteur maximale de 1.50m au-dessus du sol naturel.
- Dans le cas où la construction serait implantée en limite de parcelle, il pourra être réalisé en continuité du bâti (d'un côté ou de l'autre ou les deux) et sur une longueur maximale de 5 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres, un dispositif visant à limiter les vis-à-vis. Ces éléments pourront prendre la forme d'une paroi opaque utilisant des matériaux en cohérence avec ceux utilisés pour la construction et seront donc assimilés à celle-ci et non pas considérés comme « clôture ».

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site. En dehors des accès au garage et à l'habitation qui devront être traités en matériaux drainants (tel que pavages, dalles alvéolées...), les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.

Chapitre 4 : Stationnement

Pour les lots de 1 à 11, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places aériennes de stationnement à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle. Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.50 mètres, et elles devront être traitées en matériaux drainants (tel que pavages, dalles alvéolées, voir annexe). Cet emplacement de stationnement pourra recevoir un ouvrage type « carport », sous réserve d'un traitement en harmonie avec la construction principale.

Les lots A et B destinés au logement social devront comporter au moins 1 place par logement, traitée en matériaux drainants.

Dix places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération dont deux place P.M.R. Elles seront réalisées en matériaux drainants (tel que pavages, dalles alvéolées...).

Un portail de fermeture de cette aire de stationnement privatif sur le lot pourra être installé en façade de voie, lorsqu'il est motorisé et télécommandé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

Les accès aux lots se feront exclusivement à partir des voies de desserte intérieures du lotissement. La pente de la rampe d'accès des véhicules sera inférieure ou égale à 5% sur les cinq premiers mètres à partir de l'emprise publique, 15% au-delà.

Certaines restrictions dans les possibilités d'accès des véhicules aux lots, liées à des contraintes de sécurité ou à des aménagements spécifiques, sont précisées sur le plan de composition du lotissement.

Toute modification éventuelle des accès rendue possible s'établira dans le respect du positionnement des ouvrages techniques et sera à la charge du demandeur.

Les accès des lots A et B seront déterminés en fonction du projet des logements aidés.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

2.1.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable. Chaque lot possèdera une borne ou citerneau de comptage situé à l'intérieur de celui-ci.

2.1.2 Assainissement Eaux pluviales

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux pluviales n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire. Ils s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

Pour les eaux pluviales, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un « plateau drainant » (voir annexe 1) d'un volume de 3 m³ non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet dans le réseau à créer dans la voie du lotissement. Ce « plateau drainant » prendra place sous l'aire de stationnement. Il pourra faire précéder ce système d'infiltration et de régulation d'une cuve étanche, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus...

Le fil d'eau de l'exutoire éventuel du trop-plein se raccordera vers le branchement EP. Ces dispositions devront être précisées sur le permis de construire.

Un regard de branchement sera mis en place pour chaque lot.

2.1.3 Assainissement Eaux usées

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

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 leur frais.

2.1.4 Électricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension. Chaque lot possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété.

2.1.5 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et pourront accueillir le passage éventuel des réseaux haut et très haut débit.

Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

2.1.6 Déchets ménagers

Aux jours de ramassage, les résidents présenteront les bacs individuels de tri sélectif sur le point de regroupement réalisé sur le lotissement et précisé sur le plan de composition.

Les résidents devront obligatoirement retirer leurs bacs au cours de la même journée que celle de la collecte. Ils devront veiller à une propreté permanente de cette aire de regroupement.

ANNEXE : PRINCIPE DE PLATEAU DRAINANT POUR LES LOTS 1 à 12

