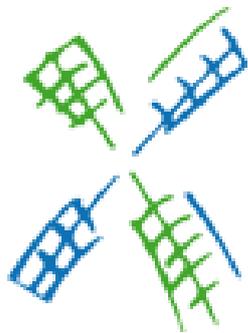


PA10 – Règlement

Commune de Ploulec'h (22)

Permis d'Aménager – lotissement

« Les Terres Blanches - Douar Gwenn »



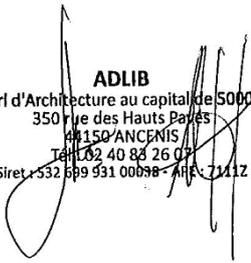
Ploulec'h
CÔTES - D'ARMOR

Maitre d'ouvrage : Commune de Ploulec'h

2 rue de la mairie, 22300 Ploulec'h

Représenté par : Monsieur le maire, Sylvain CAMUS

Dossier réalisé par : Groupement ADEPE / ADLIB / N2A – mars 2024

<p>ADEPE - BET Urbanisme Paysage Environnement 26, Avenue Henri Fréville - 35 200 RENNES ☎ : 02 99 83 06 20 - ✉ : be-adepe@wanadoo.fr</p>		<p>Signature architecte</p>
<p>ADLIB - Architecte 350, Rue des Hauts Pavés – 44 150 ANCENIS ☎ : 02 40 83 26 07 - ✉ : atelier-adilib@hotmail.fr</p>		 <p>ADLIB Sarl d'Architecture au capital de 5000€ 350 Rue des Hauts Pavés 44150 ANCENIS Tél : 02 40 83 26 07 Siret : 532 699 931 00098 - APE : 711Z</p>
<p>N2A - BET VRD 176 route de Kerbalanec – 22300 LANNION ☎ : 06 79 06 24 76 - ✉ : regis.nicolas@be-n2a.com</p>		

1 TABLE DES MATIERES

1	TABLE DES MATIERES	2
1.1	DISPOSITIONS GENERALES	3
•	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
•	OBJET ET PORTÉE	3
•	PLAN LOCAL D'URBANISME - PLU	3
•	PERMIS DE CONSTRUIRE	3
•	VISA DE GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES	3
•	MODIFICATIONS	3
•	COMPRÉHENSION GÉNÉRALE DU PRÉSENT RÈGLEMENT	3
1.2	REGLEMENT D'URBANISME	4
•	ARTICLE AU.1- OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
•	ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	4
•	ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	5
•	ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	5
•	ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	7
•	ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	7
•	ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	8
•	ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE	8
•	ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	8
•	ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	8
•	ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	9
•	ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	10
•	ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DEREALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	11
•	ARTICLE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	11
•	ARTICLE AU.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	12
•	ARTICLE AU.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	12

1.1 DISPOSITIONS GENERALES

• Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'opération à vocation d'activités d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat menée sous forme de lotissement, dite « lotissement les Terres Blanches - Douar Gwenn » prévue par la Commune de Ploulec'h agissant en tant qu'aménageur.

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent lotissement est propriété de la collectivité.

• Objet et portée

Le règlement détermine les règles applicables sur le périmètre du lotissement les Terres Blanches - Douar Gwenn.

Il vient en complément du Plan Local d'Urbanisme de Ploulec'h (dernière modification mars 2023) en vigueur sur les zones dont il renforce certains articles par des alinéas plus contraignants.

Ce règlement fixe des objectifs se rapprochant de ceux qui seront présents dans le futur PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté, prescrit le 25 juin 2019, en particulier en termes de gestion intégrée des eaux pluviales.

Dans ce sens, certaines règles moins contraignantes qui pourraient être adoptées dans le PLUi-H pourront être acceptés dans le lotissement Les Terres Blanches - Douar Gwenn, pour ce qui concerne les limites séparatives (article 7) ou les hauteurs (article 10).

Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et de droit public, sans préjudice de législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol, ainsi que la protection de l'environnement, qui restent applicables.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement, ainsi que du programme des travaux.

Le compromis et l'acte authentique devront mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

• Plan local d'urbanisme - PLU

Le terrain est situé en zone 1AU au Plan Local d'Urbanisme communal de Ploulec'h, ainsi défini : « **secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat** ».

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

• Permis de construire

L'autorisation de permis d'aménager ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une autorisation à construire délivrée par le Maire (permis de construire).

Un logement minimum par lot sera construit. La commune laisse la possibilité de regrouper 2 lots mitoyens (au maximum) pour une opération de construction d'un petit collectif comprenant au minimum 3 logements.

• Visa de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines

Les projets de construction des espaces cessibles devront gérer les eaux pluviales à la parcelle, conformément au dossier loi sur l'eau instruit sur le périmètre du lotissement. Le permis de construire devra justifier le respect de cette obligation pour être accordé.

• Modifications

Toute modification de tout ou partie du présent règlement, ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles du Code de l'Urbanisme.

La commune se réserve le droit d'effectuer une modification du permis d'aménager permettant la modification de la composition des lots non encore vendus.

• Compréhension générale du présent règlement

Le présent règlement reprend les articles du PLU applicable sur la commune, *auxquelles s'ajoutent des règles spécifiques au lotissement, qui sont explicitées en italique ainsi que précédées de la mention : Réglementation supplémentaire propre au lotissement.*

1.2 REGLEMENT D'URBANISME

L'opération est située en zone 1AU5 du PLU de la commune dont les dispositions sont reprises ci-dessous

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

• ARTICLE AU.1- OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Dans le secteur 1AU sont interdites :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les commerces, excepté ceux autorisés à l'article 2.
- Les parcs d'attraction.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation autorisée dans la zone (constructions, réseaux, voirie...).
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Les parcs photovoltaïques au sol.

• ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dispositions applicables aux zones 1AU :

Sont admis dans l'ensemble de la zone AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;

- les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du code l'urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des orientations d'aménagement.

2. Dans le secteur 1AU sont admis :

- Les zones 1AU2 et 1AU5 soumises à la servitude de mixité sociale en application de l'article L123-1-16 du code de l'urbanisme (cf plan en Annexe) doivent comprendre 20% de logements sociaux (définition donnée par les articles L302-5 et L351-2 du code de la construction et de l'habitation).
- Les zones 1AU devront comprendre un minimum de logements :
 - o Zone 1AU5 : 31 logements minimum
- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.
- Les commerces de détail et de proximité (définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7 (cf. Annexe 6), dans la zone de diversité commerciale définie au titre de l'article L123-1-5-7°bis.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

- ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

2. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale, dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voie devra impérativement être sollicité.

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

- ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

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

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations

appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'organisme agréé.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Réglementation supplémentaire propre au lotissement :

Chaque projet devra se référer au dossier loi sur l'eau arrêté sur le secteur, qui pourra être plus ou moins contraignant que le présent règlement.

L'usage de citernes de récupération des eaux pluviales est fortement recommandé.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle imposée :

Les eaux pluviales seront récupérées via un système d'infiltration à la parcelle sur chaque lot, idéalement dans la zone préférentielle de gestion des EP à la parcelle identifiés sur le plan de composition général du lotissement (PA) :



La gestion de ces ouvrages pourra s'effectuer par différents aménagements conseillés :

✓ Les noues eaux pluviales :

La noue peut être conçue pour retenir l'eau de ruissellement en favorisant l'infiltration dans le sol en place. Afin d'obtenir le volume voulu et lorsque celles-ci sont implantées dans le sens de la pente, les noues peuvent être constituées de plusieurs tronçons successifs permettant de déborder les uns dans les autres par des surverses aménagées (principe de noue à redans).



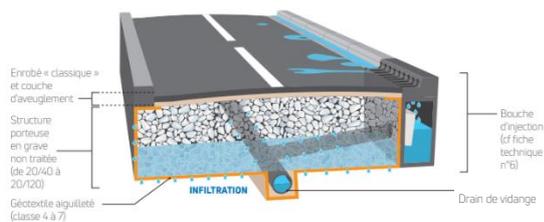
✓ Les massifs empierrés sous noues :

Ce type de noues disposent d'un volume de rétention en surface, comme une noue classique, mais reposent sur des massifs drainants connectés entre eux permettant d'accroître le volume de stockage. Elles sont conçues pour retenir l'eau de ruissellement, la filtrer à travers une couche de sol superficiel, puis la renvoyer vers un exutoire en surface.



✓ Les chaussées à structure réservoir :

La chaussée à structure réservoir est avant tout une chaussée, à laquelle on attribue une fonction hydraulique en modifiant sa structure. C'est donc sa résistance mécanique qui prévaut sur son dimensionnement hydraulique.



Ce principe devra être intégré sous les stationnements et allées neuves, **en domaine public comme en domaine privé**.

✓ Les espaces verts creux végétalisés :

Un espace vert creux est comparable à un bassin de rétention et concilie une fonction paysagère et une fonction de gestion des eaux pluviales.



Mesures additionnelles

Les puits perdus seront proscrits sauf en cas d'absence d'alternatives.

Les descentes d'eaux pluviales seront à disposer en façade et devront déboucher en surface ou faible profondeur.

Une servitude est mise en place sur une bande de largeur 5 mètres, afin de conserver un espace de surverse pour infiltrer des eaux de ruissellement lors d'événements exceptionnels (voir ci-après ou sur le plan PA4).



Ces espaces sont à maintenir vierge de toute construction pour assurer la libre circulation des eaux sur l'ensemble de la zone, mais elles ne compteront en aucun cas comme des surfaces supplémentaires pour la compensation de

l'imperméabilisation effectuée sur le lot. Autrement dit elles n'interviendront pas dans les volumes pour le calcul des zones de rétention/infiltration.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées :

En secteur 1AU, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

- soit à l'alignement même des voies, ou emprises publiques existantes ou à l'alignement futur,
- soit en retrait minimal par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Pour tous les secteurs :

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

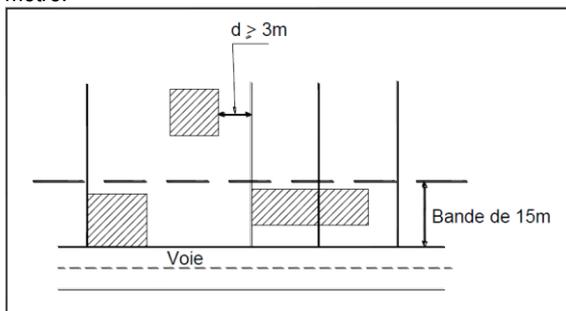
- ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le secteur 1AU :

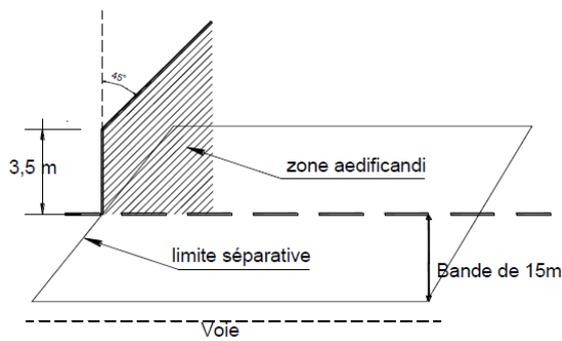
Les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15 m pris à partir de la voie :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 1 mètre.



Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.



Pour tous les secteurs :

L'implantation des annexes de moins de 15 m² est autorisée entre 0 et 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas

interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

- ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

- ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50%.

Une côte d'implantation des rez-de-chaussée minimum est présente sur le plan de composition (PA4) pour chacun des lots, qui se devra d'être respectée.

- ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions et annexes

La hauteur maximale des constructions et de leurs annexes ne peut excéder :

Hauteur à l'égout* : 7 mètres

Hauteur au faite : 11 mètres

* ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

2. La hauteur maximale des annexes

Dans le secteur 1AU, les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur à l'égout : 3,5 mètres

Hauteur au faite : 6 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée

en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

- ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. Eléments du patrimoine paysagé

1.1. Pour les éléments bâtis et éléments naturels hors linéaire bocager :

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Sont soumis à un permis de démolir :

Les éléments bâtis répertoriés sur le document graphique du PLU « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

1.2. Pour le linéaire bocager :

Toute destruction définitive d'éléments bocagers est soumise à déclaration préalable.

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité (comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD).

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

2. Pour le zonage du lotissement :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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

2.1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2.2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront

s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local. Toute architecture d'inspiration régionaliste non locale (ex : mas provençaux, chalets suisses, ...) est interdite.

2.4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises à la règle énoncée à l'alinéa précédent. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

2.5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

2.6. Les constructions annexes, telles que abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2.7. Les panneaux solaires / photovoltaïques, sur les toits (habitations et entreprises, parking) et au sol devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

3. Clôtures :

3.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi 1m) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants pour une hauteur de l'ensemble maxi de 1,50 mètres
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètres (cf annexes 4 et 5 du PLU).
- Sont interdit les palissades partant directement du sol. Un mur de soutènement sera obligatoirement à réaliser. D'une hauteur minimale de 1m, il pourra être implanté avec une palissade à claire-voie optionnelle, pour une hauteur totale maximum de 1,50 mètres. Le muret de soutènement devrait être d'un coloris similaire à l'une des couleurs de la maison.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres (cf annexes 4 et 5 du PLU). Hauteur maximum de haies limité à 1,5mètres.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibre ciment, etc...).
- Les grillages noués de type « grillage à moutons »

Règlementation supplémentaire propre au lotissement :

Le projet de clôture sur espace public devra figurer au permis de construire initial.

Cette clôture sur l'espace public sera composée d'un mur de soutènement (hauteur 1 mètre) avec palissade à claire-voie optionnelle (hauteur totale maxi 1,50 mètres). Le muret devra être de l'une des couleurs de la maison.

Cette exigence ne s'applique pas en fonds des parcelles 16/17/18.

Pour rappel, les limites séparatives devront faire l'objet d'une déclaration préalable ultérieure si elles ne figurent pas au PC initial.

Nature des matériaux

Les bardages en PVC (aspect lisse et brillant) et ardoises sont interdits.

Les bardages en bois et matériaux d'aspects bois ou d'aspect similaire à l'enduit sont autorisés. Ils seront réalisés dans les mêmes teintes que la construction.

Les parements pierre seront le cas échéant réalisés en pierre d'aspect pierre « du pays ».

Les joints devront rester discrets. Il est recommandé un traitement en pierre sèche ou d'aspect similaire.

Colorimétrie

Les façades du bâti ne devront pas présenter plus de 3 teintes différents, menuiseries comprises.

L'ambiance recherchée sur le lotissement n'est pas l'uniformisation mais l'harmonie dans la diversité. La palette de couleurs autorisées est donc large mais les couleurs suivantes seront prosrites : tons jaune, orange, vert, bleu, rouge, rose et violet.

En effet, les teintes neutres permettent de mieux s'effacer dans le paysage naturel. Les teintes vives sont par ailleurs prosrites car elles ne s'inscrivent pas dans les constantes de l'architecture traditionnelle locale et ne favorisent pas l'intégration du bâti dans le paysage urbain et lointain.

Il est recommandé de s'appuyer sur le cadre chromatique issue de la charte de colorisation de Lannion-Trégor Communauté.

Installations extérieures

Les installations indispensables, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réserves de combustibles, sont obligatoirement enterrées ou masquées.

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement et ne générer ni nuisances sonores ni vibrations sensibles. L'acquéreur mettra tout en œuvre afin de réduire au maximum l'impact visuel et sonore de ces installations.

L'éclairage extérieur sur le domaine privé ne devra pas gêner la circulation sur la voie publique. Les acquéreurs devront prévoir un dispositif d'extinction automatique pour éviter toute nuisance potentielle.

• ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du règlement du PLU fixe les normes applicables.

Les principes de stationnement figurant dans les orientations d'aménagement du PLU doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Règlementation supplémentaire propre au lotissement :

Deux places de stationnement extérieures obligatoires, qui devront être positionnées au-devant du portail d'entrée ou de la clôture de la parcelle, sont exigées.

Cependant, pour les logements sociaux et les projets de logements collectifs, 1 place minimum par logement sera tolérée.

Dans un souci de réduction de l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnements devront être traitées sous forme de matériaux perméables avec structure réservoir.

L'implantation éventuelle d'un garage sera à intégrer dans le volume de la construction principale.

Les pergolas ou carports sont possibles. Ils pourront déroger à la zone de constructibilité : d'une largeur maximale de 3.5 mètres pour une place ou 6 mètres pour 2 places et d'une longueur maximale de 8mètres.

Les stationnements sur l'espace public ne sont réservés qu'aux visiteurs et ne sont en aucun cas des stationnements complémentaires des logements.

- ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DEREALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Pour tous les secteurs :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Pour le lotissement : un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera **traité en espaces verts de pleine terre**.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants (cf Annexes 4 et 5 du PLU).

Les principes d'espace public / d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Règlementation supplémentaire propre au lotissement :

Entretien des talus :



Les haies et/ou les talus arborés devront être mis en place et/ou entretenus sur les lots cessibles le long des linéaires (c'est-à-dire de part et d'autre du talus) comme sur le plan de composition ci-dessus

Sur ces linéaires :

- ✓ La suppression des talus ainsi que leur bâchage sont interdits.
- ✓ Toute construction ou aménagement sont interdits.
- ✓ Les coupes et abattage de sujets supérieurs à 2,00m de hauteur seront remplacés par des végétaux de même force et qualité à terme.
- ✓ Le choix des essences à privilégier sur la frange sera fait pour atténuer l'impact des constructions et favoriser de bonnes co-visibilités lointaines, notamment en hiver.

- ARTICLE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Règlementation supplémentaire propre au lotissement :

Chaque projet devra se référer au dossier loi sur l'eau arrêté sur le secteur, qui pourra être plus ou moins contraignant que le présent règlement.

Le coefficient moyen d'imperméabilisation du sol de chacune des parcelles ne devra pas dépasser 0,40.

Principe pour le calcul du coefficient d'imperméabilisation à la parcelle		
Surface imperméabilisée	voirie, toiture classique, béton, ...,	1
Surface éco-aménagée ou semi-perméables	stabilisé, empierrement, toit végétalisé,	0,50
Surface pleine terre	Pelouse, noues, espaces verts ,	0

- ARTICLE AU.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les acquéreurs devront s'informer sur la réglementation environnementale en vigueur pour tous travaux aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

- ARTICLE AU.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Règlementation supplémentaire propre au lotissement :

La collecte des ordures ménagères s'effectuera en porte à porte pour les lots 1 à 12. Pour les lots 13 à 28, il y aura une zone de présentation des bacs de collecte.