

PA.10

RÈGLEMENT | *Lotissement de Kerellon*

L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRA ETRE CLAIREMENT EXPRIME DANS LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent règlement et les documents graphiques du lotissement.

Les divisions parcellaires et les constructions devront se conformer :

- Au Code de l'Urbanisme
- Au PLU en vigueur sur la commune de PLOUENAN (Zonage 1AUH)
- Complétés par les dispositions du **règlement du lotissement** ci-après indiquées

Les actes de vente, de mutation ou de location des lots et constructions faisant partie du lotissement devront se référer au présent règlement. Un exemplaire de ce règlement sera annexé à tout acte de vente, de mutation ou de location intéressant le lotissement.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à vocation commerciale, excepté dans le périmètre de diversité commerciale, définie au titre de l'article L151-16 du CU.

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ou du réseau de transport d'énergie,
- Les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, 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.

Sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières admis en zone « destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat », existantes sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'aménagement global de la zone :

- L'extension des constructions existantes,
- La restauration avec ou sans changement de destination des bâtiments non en Ruines
- La construction de dépendances.

Article 3 : Accès au lot

Chaque lot ne pourra avoir qu'un seul accès automobile, sur la voie. L'emplacement de cet accès est indiqué au Plan de Composition mais non obligatoire. L'accès définitif sera déterminé en accord avec les Services Municipaux lors de l'instruction du permis de construire. Cependant, toute modification ne devra pas remettre en cause l'aménagement des voies ou des réseaux et sera à la charge de l'acquéreur.

Article 4 : Eaux Usées - Eaux pluviales – Réseaux divers et ordures ménagères

Le lotissement sera desservi par les réseaux suivants :

- Eaux potables
- Eaux usées
- Réseau de Télécommunication
- Electricité

Des massifs d'infiltration des eaux pluviales seront réalisés sur les lots 10 à 16. Ces derniers, à la charge des acquéreurs de lot, seront raccordés au nouveau réseau à poser sous chaussée.

Les eaux de ruissellement en provenance des cours, toitures et jardins des lots n°1 à 9 et des lots 17 à 21 seront directement raccordées à la structure sous chaussée de régulation des eaux pluviales.

Les lots 4 et 14 à 16 seront grevés d'une servitude de passage et d'entretien tout réseaux.

Afin de fixer la côte de dalle des futures constructions, les acquéreurs de lot devront s'assurer de la faisabilité technique d'un raccordement gravitaire.

La collecte des déchets ménagers se fera au porte à porte.

Les services compétents pourront au besoin prendre des mesures différentes et en particulier supprimer ce point de collecte, dans le cas où les points existante seraient suffisants.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'intérieur du périmètre de l'opération, l'article R151-21 du code de l'urbanisme s'appliquera.

Les zones d'implantation des constructions principales sont alors définies au plan de composition par un carroyage bleu.



Les abris de jardin devront être construits à l'arrière des maisons, de manière à être le moins visible possible depuis le domaine public. Ils pourront être construits en dehors de la zone d'implantation des constructions principale, tout en respectant le document d'urbanisme en vigueur.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions principales (carroyage bleu).



La mention « 0 ou 3 m », indiquée au plan de composition, signifie que le bâtiment principal doit être implanté sur la limite séparative ou en retrait de 3m minimum.

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

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 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de 70 % maximum.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 12%)	Autres toitures (>12%)
	Aplomb de façade	Faitage	Acrotère	Faitage
Habitations	6.5 m	10 m	6.50 m	7 m
Annexes	3.5 m	6.5 m	4 m	4 m

Article 10 : Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

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.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- Largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- Faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- Souches de cheminées maçonnées ;
- Fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
- **Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.**

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. 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.

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. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

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

Article 11 : Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

- **Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Matériaux et hauteurs autorisés :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maximale : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Les dispositifs à claire-voie (hauteur maximale : 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

- Végétaux d'essences à pousse lente, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale de l'ensemble : 1,60 m).

- **Les clôtures sur limites séparatives :**
Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**
Les murs de parpaings non enduits,
Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...)

Article 12 : Stationnement privé

Il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement sur le terrain de la construction. L'aménagement de ces emplacements sera à la charge de l'acquéreur (Terrassement, empierrement, enrobé, sablage, pavés, dalles-gazon ...). L'entretien de cette zone de stationnement incombera à l'acquéreur du lot.

Article 13 : Les espaces libres et plantations

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières pourront être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Article 14 : Contenance des lots

Surface du lot 1	583
Surface du lot 2	606
Surface du lot 3	610
Surface du lot 4	614
Surface du lot 5	475
Surface du lot 6	538
Surface du lot 7	493
Surface du lot 8	498
Surface du lot 9	599
Surface du lot 10	514
Surface du lot 11	325
Surface du lot 12	325
Surface du lot 13	374
Surface du lot 14	662
Surface du lot 15	387
Surface du lot 16	405
Surface du lot 17	488
Surface du lot 18	492
Surface du lot 19	445
Surface du lot 20	635
Surface du lot 21	430

Surface totale des lots **10 498 m²**

NOTA : La surface est approximative. Elle sera définitive après bornage.

Article 15 : Surface de Plancher

Répartition de la Surface de Plancher maximale autorisée par lot :

Lot 1	300
Lot 2	300
Lot 3	300
Lot 4	300
Lot 5	300
Lot 6	300
Lot 7	300
Lot 8	300
Lot 9	300
Lot 10	300
Lot 11	300
Lot 12	300
Lot 13	300
Lot 14	300
Lot 15	300
Lot 16	300
Lot 17	300
Lot 18	300
Lot 19	300
Lot 20	300
Lot 21	300
<hr/>	
Surface totale des lots	6 300 m²