

PERMIS D'AMÉNAGER  
COMMUNE DE PLOEREN  
Lotissement « Douar Ar Mor »

Douar  
Ar Mor  
Ploeren

PA10 / RÈGLEMENT DU PERMIS D'AMÉNAGER

Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme



NICOLAS  
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS  
Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE D'AURAY

Immeuble Océania-Porte Océane 2- Rue du Danemark  
Brech BP333 • 56403 AURAY  
Tél. : 02 97 24 12 37 • Fax : 02 97 56 22 25  
Email : auray@sarlnicolas.fr

[WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM](http://WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM)



## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 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.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives.

Le règlement applicable au présent lotissement, dont l'usage principal sera pour de l'habitation individuelle, concerne les zones 1AU et Ub définies sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOEREN. Ce règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

### B- CHAMP D'APPLICATION

#### TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de PLOEREN.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AB sous les numéros n°113, 114, 125, 244, 245 et 279 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie de 8758m<sup>2</sup> (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Douar Ar Mor ». Elle sera réalisée en 14 lots numérotés de 1 à 14.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

<b>Superficies privatives dont :</b>	<b>6 505m<sup>2</sup></b>
• Superficie de la propriété bâtie conservée	650m <sup>2</sup>
<b>Superficie des parties communes dont :</b>	<b>2 253m<sup>2</sup></b>
• Voirie	961m <sup>2</sup>
• Placette	290m <sup>2</sup>
• Stationnement	69m <sup>2</sup>
• Noue paysagère	77m <sup>2</sup>
• Espaces verts créés	438m <sup>2</sup>
• Talus bocagers existants conservé	293m <sup>2</sup>
• Cheminement piéton	115m <sup>2</sup>
• Aire de présentation des ordures ménagères	10m <sup>2</sup>

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES

### EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET

### D'UTILISATION DES SOLS

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Le secteur 1AU correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation à court terme ou de renouvellement de l'espace aggloméré de Ploeren. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Le secteur Ub correspond à l'espace aggloméré de Ploeren. C'est un espace urbanisé plus récent à vocation principale d'habitat et pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

##### ARTICLE 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

##### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

##### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

###### 3-1 Accès à l'opération

Le lot sera desservi par la rue du Ty Pressoir à l'Ouest

de l'opération.

### 3-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération.

Conformément au plan de composition, les accès sont indiqués pour l'ensemble des lots.

## ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements des réseaux doivent être conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

### 4.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable existant situé sous la rue des Ajoncs, au Sud de l'opération.

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

Chaque lot disposera d'un citerneau situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

### 4.2 Assainissement Eaux pluviales

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 gravitaire aux réseaux existants.

L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité,

les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci. Il devra obligatoirement réaliser un puisard non étanche d'un volume de 3m<sup>3</sup> pour les lots libres, de 13m<sup>3</sup> pour le lot n°1 et 12m<sup>3</sup> pour le lot n°2, résumé ainsi :

	Volume à stocker (m <sup>3</sup> )
Lots libres	12x3m <sup>3</sup> = 36
Îlot social intermédiaire (lot n°1)	13
Collectif (lot n°2)	12
Espaces communs	57,50
<b>TOTAL</b>	<b>118,50</b>

Ce puisard pourra faire précéder par une cuve de récupération étanche, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus. La fourniture, pose et mise en œuvre et toutes sujétions à la mise en place du puisard et de la cuve incombent au propriétaire du lot. Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir annexe 1).

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau vers le branchement réalisé par le lotisseur ou rejeté dans l'une des noues de l'opération.

Un regard de branchement sera mis en place pour chaque lot. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

Les eaux pluviales interceptées par les espaces communs seront dirigées par ruissellement vers des pavés drainants disposés sur les placettes ou les

chaussées secondaires. Sous ces pavés, des massifs de rétention-infiltration seront disposés de façon à infiltrer la totalité d'une pluie d'occurrence décennale. Le volume utile de ces massifs sera d'au minimum 57.50 m<sup>3</sup> pour permettre la rétention du volume de pluie le temps de l'infiltration totale. Pour des pluies d'occurrence supérieure à la décennale, le massif sera alors à saturation et les eaux pluviales ruisselleront sur la chaussée jusqu'à l'exutoire au Nord-Est de l'opération. L'exutoire est constitué d'une noue communicante vers le réseau pluvial de la copropriété à l'Est de l'opération (servitude pluviale).

### 4.3 Assainissement Eaux usées

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux usées 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 gravitaire aux réseaux existants.

Les eaux usées se rejeteront dans le réseau collectif qui sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Ces eaux seront rejetées dans le réseau existant situé la rue du Ty Pressoir, à l'Ouest de l'opération grâce à un poste de refoulement.

Dans le cas où un accord serait trouvé avec la copropriété à l'Est de l'opération, une servitude de passage de réseau EU sera créée au Nord du lot n°9 pour pouvoir raccorder l'opération au réseau de manière gravitaire.

Un regard de branchement sera installé pour chaque lot sur le domaine commun.

### 4.4 Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.

Chaque lot possédera un coffret « électrique » en limite de propriété.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le coffret ENEDIS posé par le lotisseur ou par ENEDIS.

#### 4.5 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et devra accueillir le passage des réseaux haut et très haut débit conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

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

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

#### ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie et les cotes des terrains ne seront définitives qu'après bornage des lots.

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

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition :

- bleu pour les lots libres de constructeur
- violet pour le lot destiné aux logements sociaux

Les abris de jardins devront s'implanter sur les zones constructibles représentés en mauve au plan de composition.

En complément, se référer au document d'urbanisme en vigueur.

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

#### SÉPARATIVES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

#### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas dépasser 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Chaque lot peut accueillir un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup> maximum.

Un coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20%.

Le CES est réparti conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	CES (m <sup>2</sup> )
1	1041	625
2	981	589
3	286	172
4	280	168
5	280	168
6	372	223
7	260	156
8	249	149
9	246	148
10	249	149
11	418	251
12	298	179

13	272	163
14	623	374

#### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au PLU en vigueur.

#### ARTICLE 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les permis de construire du lotissement devront être obligatoirement visés par un architecte défini par l'aménageur.

##### 11-1 Constructions

- Les constructions neuves devront 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 elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
  - Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
  - Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
  - Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
  - Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).
- En tous secteurs, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons, tant pour la construction principale que pour les dépendances est interdit.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou aspect bois.

Les caves et sous-sols sont interdits.

#### 11-2 Les Clôtures

Les clôtures devront respecter le PLU en vigueur et être indiquées au permis de construire et visées par un architecte.

### ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement pour les voitures à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en plus du garage éventuel.

Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2,5 mètres soit 5m x 5m ou 10m x 2,50 m. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie. L'accès à ces places de stationnement devra impérativement resté ouvert sur le domaine public.

6 places de stationnements visiteurs seront réalisées au sein de l'opération.

### ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères existantes à l'Ouest, au Nord et

au Sud seront conservées et regarnies. Au Sud des lots n°6, 7 et 8 la haie existante sera à conserver par les acquéreurs. Au Sud des lots n°13 et 14, le talus arboré présent sera conservé par les acquéreurs. Les arbres existants représentés sur le plan de composition et notamment sur le lot n°3 sont à conserver obligatoirement par les acquéreurs.

Un chemin piéton sera créé à l'Ouest de l'opération, au milieu des arbres existants conservés.

Une noue paysagère sera aménagée au Nord-Est de l'opération pour infiltrer les eaux pluviales des espaces communs de l'opération.

Au cœur de l'opération se trouve un talus planté dont le maximum d'arbres présents sera conservé.

Des arbres seront plantés à proximité des places de stationnement.

### ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 4800m<sup>2</sup>.

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

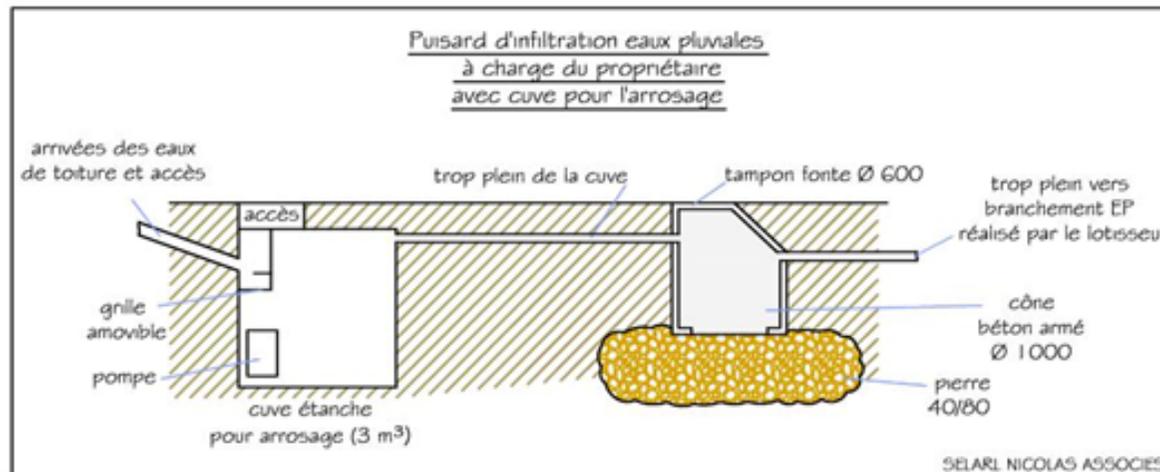
N° de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	SP (m <sup>2</sup> )
1	1041	1200
2	981	1200
3	286	200
4	280	200
5	280	200
6	372	200
7	260	200
8	249	200

9	246	200
10	249	200
11	418	200
12	298	200
13	272	200
14	623	200

### ARTICLE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### Procédé conseillé



### Procédé obligatoire

