

COMMUNE DE PLOUGUERNEAU

Règlement



Quartier Durable Tiez-Nevez

Permis modificatif



modifié le 31/01/2012

10, RUE JOSEPH LE VELLY
29290 SAINT RENAN
Tel : 02.98.84.29.65 – Fax : 02.98.54.45.78

SOMMAIRE

Préambule

Article 1: occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Article 3 : accès et voirie

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Article 10 : hauteur des constructions

Article 11 : aspect extérieur des constructions

Article 12 : stationnement des véhicules

Article 13 : espaces libres et plantations

Article 14 : C.O.S/SHON

Liste des espèces végétales interdites pour le lotissement du Gwelmeur

PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique au lotissement communal « Quartier durable Tiez-Nevez » situé sur la commune de PLOUGUERNEAU et cadastré à la section AD sous le numéro 68.

Dans ce document, sont désignés :

- sous le vocable « lotisseur » : la commune de Plouguerneau
- sous le vocable « acquéreur » : tout assujetti au présent règlement (acquéreur, propriétaire du lot, constructeur, résident, association syndicale, etc).

La volonté du lotisseur est d'inscrire résolument son opération d'aménagement urbain dans une démarche environnementale et de mixité sociale durable.

Tout acquéreur doit être porteur des valeurs attachées à une telle démarche et s'efforcer de les mettre en pratique, notamment en diminuant son empreinte écologique à tous les niveaux.

La commune étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), les règles d'urbanisme à respecter dans le lotissement sont celles en vigueur au moment de la délivrance du permis d'aménager (règlement applicable à la zone 1AUB et UB), assorties des prescriptions complémentaires contenues dans le permis d'aménager.

Le lotissement comprend 29 lots, numérotés de 1 à 29. Ils sont réservés à la construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle, à raison d'un seul logement par lot, ou d'habitat collectif et leurs annexes. Les surfaces approximatives sont indiquées à l'article 14 du présent règlement.

L'affectation des lots est la suivante :

- les lots 1 à 7, 10 à 14, 16 à 18 et 23 à 28 reçoivent de l'habitat individuel pavillonnaire en accession libre
- les lots 8 à 9 et 19 à 22 reçoivent des logements locatifs conventionnés en pavillons à accession sociale (PSLA)
- les lots 15 et 29 reçoivent des logements locatifs conventionnés en collectifs ou intermédiaires.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il 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 de parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

Chaque acquéreur s'engage à respecter les prescriptions définies dans le présent règlement.

Article 1 : occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol liées aux activités artisanales et commerciales ainsi que les habitations légères de loisirs.

Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Le relief naturel du terrain devra être conservé sur le reste de la parcelle, en dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions, et ce, dans un périmètre de 1m maximum autour de la construction.

La hauteur maximum de déblais/remblais ne pourra excéder 0.30m par rapport aux cotes altimétriques du rez-de-chaussée. Les cotes des rez-de-chaussée doivent tenir compte du niveau des accès obligatoires et se rapprocher au mieux de la cote du terrain naturel prise au centre géométrique de l'emprise au sol des projets de construction. Cette cote sert de référence à la mesure des hauteurs des constructions (voir ci-après).

Tout projet dérogeant à cette règle doit être justifié par référence aux principes constructifs et au relief.

Article 3 : accès et voirie

La position des accès des lots est indiquée au plan de composition du lotissement. Après accord du maître d'œuvre, elle peut être exceptionnellement modifiée aux frais de l'acquéreur et sous réserve que le déplacement n'affecte ni les ouvrages ni les arbres existants ou à venir.

- *Lots n° 1 à 4, 8 à 14, 16, 19 à 22 et 24 à 28* : les accès aux lots peuvent être clos par des portails. Ils sont posés avec un retrait de 5 m dans la propriété pour dégager un espace d'environ 5 m x 5 m permettant le stationnement de deux véhicules. Les accès des lots sont réalisés par le lotisseur en mélange pierre gazon.
- *Lots n°5 à 7, 17, 18 et 23* : un portillon en bois posé par le lotisseur en limite des lots en ferme l'accès.
- *Lots 15 et 29* : les accès seront définis lors des projets de locatifs conventionnés.

Les portails et portillons devront être en bois et le plus simple possible. Sont proscrits les bois exotiques au profit de ceux issus de forêts gérées durablement et certifiées, notamment par les labels PEFC ou FSC.

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les lots destinés à l'habitat individuel sont équipés d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'une contenance de 4000 litres. Cette cuve est fournie par le lotisseur, la pose étant à la charge des acquéreurs. Sa position sera indiquée lors de la demande de permis de construire.

Préconisations d'utilisation : autorisée lors de l'élaboration du présent document par la DDAS pour l'arrosage, les WC et le lave-linge.

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations devront se faire à l'intérieur des zones constructibles figurant sur le plan de composition, excepté pour les lots 15 et 29 pour lesquels un projet architectural global sera réalisé (logements collectifs ou intermédiaires).

Pour les lots 7, 9, 10, 12 et 16 à 24 une bande d'accroche obligatoire de la façade ou du pignon figure au plan de composition.

Les constructions annexes seront autorisées en fond de parcelle. Leurs surfaces ne peuvent excéder 15m².

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Les implantations devront se faire à l'intérieur des zones constructibles figurant sur le plan de composition excepté pour les lots 15 et 29 pour lesquels un projet architectural global sera réalisé (logements collectifs ou intermédiaires).

Pour les lots 2 à 6, 11, 13, 14, 16, 18, 25 et 28 une accroche du pignon en limite Est est imposée.

Article 10 : hauteur des constructions

Les hauteurs maximales autorisées sont de:

- 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout
- 9 mètres au faîtage

Il convient de porter attention aux ombres portées sur les lots voisins, qui peuvent entraîner une réduction des hauteurs indiquées ci-dessus. Une étude sur les ombres portées est demandée dans le

cadre de chaque projet. Elle sera présentée à l'architecte conseil de la commune pour accord puis devra être jointe au permis.

Annexes : Les hauteurs maximales autorisées sont de : 2,50 mètres à l'égout du toit ou acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

Les constructions édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent répondre à un souci de simplicité, de clarté et de bonne intégration architecturale dans le bâti existant et le milieu environnant.

Les constructions d'expression contemporaine sont encouragées ; leur conception doit s'inspirer des principes simples et de bon sens de l'architecture bioclimatique. Il convient à cet égard de se reporter au cahier des charges délivré à chaque acquéreur.

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables sont conseillés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Les bâtiments devront respecter au minimum la norme BBC 2012.

Matériaux

Seront interdits tous les matériaux synthétiques (bardages stratifiés, bakélisés, etc.), les bardages métalliques, les fausses pierres, les couvertures en tôle ondulée ou bac acier, les enduits plastiques ainsi que l'emploi du PVC pour les menuiseries et les clôtures.

Les murs à ossature bois ou maisons paille seront conseillés car utilisant des matériaux renouvelables. La brique de terre cuite, la pierre, la terre crue et les blocs de béton cellulaire seront préconisés également.

A l'inverse, l'utilisation des parpaings ou bloc de béton sera proscrite.

Pour les revêtements extérieurs, des enduits respirant sont préconisés (chaux, etc.).

Sont proscris les bois exotiques au profit de ceux issus de forêts gérées durablement et certifiées, notamment par les labels PEFC ou FSC. Les essences naturellement fongicides et insecticides seront préférées aux bois traités. Les façades végétalisées seront possibles.

Volumes

Les volumes simples, au niveau des façades et toitures, sont à privilégier.

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique) et de faire des économies d'éclairage et de chauffage. Toutes les pièces seront éclairées naturellement.

L'avant-projet devra être présenté à l'Architecte Conseil et au Service de l'Urbanisme de la Mairie de Plouguerneau, avant le dépôt du dossier de demande de permis de construire.

Dans le cas de maisons mitoyennes, le projet déposé chronologiquement en deuxième devra s'harmoniser avec le premier.

Toitures

Seront autorisées les toitures qui seront:

- soit d'expression traditionnelle bretonne, les croupes en ardoises étant interdites ;
- soit le résultat de la combinaison de toiture à pente et de toiture terrasse.

Les toitures terrasses, courbes ou monopentes ne seront autorisées qu'avec un travail d'harmonie architecturale travaillée, traitement des acrotères, débords de toitures, pergolas, végétalisation, dessin soigné des courbes. Les croupes seront interdites.

Le sens des façades et les façades de références doivent respecter ceux figurant au plan de composition.

Couleurs

L'harmonisation des couleurs des façades s'impose à l'ensemble du lotissement. La référence des matériaux et des couleurs envisagée pour les constructions principales et annexes doit figurer dans la demande de permis de construire.

La tonalité des façades devra être choisie sur des teintes atténuées; deux teintes pourront être acceptées sur une construction, si elles sont appliquées sur des volumes différents.

Les éléments autres que les façades (volets, menuiseries, débords, meneaux, portes, portails...) pourront avoir des couleurs vives en harmonie avec les façades. L'accord de l'Architecte Conseil sera exigé.

Les gammes de couleurs sont les suivantes :

- bardage bois : teinte naturelle ou lasurée sombre, rouge ou noir de falun
- enduits des volumes principaux : gris colorés atténués
- éléments menuisés ou décoratifs : teintes vives en accord avec les teintes du volume de base

Sous-sol et garage

Les sous-sols sont autorisés sur les lots 10 à 18 et 23 à 28, sans accès extérieur.

Les garages ou préaux se feront en extension de la construction principale, les garages en sous-sol étant interdits.

Clôtures

- en limite de l'espace public

L'implantation initiale des haies, clôtures et talus situés en bordure de voie, est à la charge du lotisseur et sera réalisée conformément au projet architectural, paysager et environnemental (cf pièce 5b du présent permis d'aménager).

Leur entretien revient par la suite aux acquéreurs.

- en limite séparative (à la charge de l'acquéreur)

La haie consiste au choix en une haie paysagère ou une haie de saules tressés :

- Haie paysagère de composition libre (hauteur maximum 1,80 mètres) mêlant arbustes à feuillage persistant (fond de plantation présent même en hiver) et à feuillage caduc (décor saisonnier conçu pour offrir une floraison échelonnée du printemps à l'automne) ; le choix doit se porter sur des essences rustiques et locales.
- Haie de saule tressée (hauteur maximale 1,80 mètres) identique à celle plantée en bordure de voie (essences suggérées : variétés de saule *Salix triandra*, *Salix fragilis* ou *Salix viminalis*).
- Clôture accompagnant les haies libres (hauteur 1,20 m maximum) : la clôture n'est pas obligatoire. En cas d'installation, elle consiste en un grillage de type grillage à mouton en mailles rectangulaires ou grillage plastifié vert. Dans tous les cas, il est conseillé aux propriétaires voisins de s'entendre sur les conditions de réalisation, la meilleure formule étant la clôture mitoyenne.
- Clôture accompagnant des haies tressées (hauteur hors sol 1,20 m maximum) : la clôture consiste en deux rangées de fil d'acier tendu sur des piquets en bois non traités d'essence châtaignier.
- Talus bocagers : les talus existants en limite de l'opération seront conservés, sous réserve qu'ils appartiennent aux lots créés.

Tout autre type de clôtures (clôtures préfabriquées en béton, grillages sans végétation, murs maçonnés, panneaux en bois ou PVC, claustras, matériaux de fortune, etc) est interdit.

Nota : les haies de thuyas, de laurier palme, et de buis sont formellement interdites, ainsi que les espèces invasives (cf liste jointe).

Claustras

Ils sont autorisées en prolongement de façade, de pignon de construction ou autour d'une terrasse. D'une hauteur maximale de 1 mètre 80, ils devront être érigés à plus de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique, et n'excédant pas un linéaire de 5 mètres.

Les claustras devront être en bois issus de forêts gérées durablement et certifiées, notamment par les labels PEFC ou FSC. Sont proscrits les bois exotiques. Les plantes grimpantes sont préconisées sur les claustras.

Coffrets techniques et boîtes aux lettres

La pose de ces équipements est à la charge du lotisseur.

- *Boîtes aux lettres*: afin de limiter les déplacements motorisés dans le lotissement, les boîtes aux lettres des lots sont regroupées. Les boîtes aux lettres sont aménagées dans une structure en bois.
- *Coffrets techniques* : les coffrets techniques de tous les lots sont aménagés dans des structures en bois. Certains lots sont appelés à recevoir des coffrets pour tout réseau. Les acquéreurs ne peuvent s'opposer à ces implantations.

Article 12 : stationnement des véhicules

Stationnement pour l'habitat individuel

Les garages sont construits sur les lots. Ils sont interdits en sous-sol. Leur construction comme extension du bâtiment principal peut être différée.

Le stationnement se fait sur deux emplacements disposés en alvéole privative. Il sera aménagé par le lotisseur en mélange pierre gazon à l'entrée des lots indiqués à l'article 3, conformément au plan de composition. Les clôtures ou portails sont implantés de telle sorte que l'alvéole reste toujours ouverte sur la voie publique.

Stationnement public

Il s'effectue sur les parkings aménagés le long et aux abords de la voie principale. S'ils n'ont pas accès aux espaces privatifs, les visiteurs y laissent leur véhicule.

Stationnement pour l'habitat collectif

Le mélange pierre gazon est obligatoire.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les plantes invasives figurant sur la liste jointe au présent règlement sont interdites.

Article 14 : C.O.S/SHON

La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) totale constructible sur le lotissement est de : 0.4

$$17663 \times 0.4 = 7065 \text{ m}^2.$$

Sa répartition est donnée dans le tableau ci-après.

| n° LOT | SURFACE LOT m ² | SHON m ² |
|--------------|----------------------------|---------------------|
| 1 | 312 | 180 |
| 2 | 329 | 180 |
| 3 | 433 | 180 |
| 4 | 403 | 180 |
| 5 | 360 | 180 |
| 6 | 391 | 180 |
| 7 | 478 | 180 |
| 8 | 373 | 180 |
| 9 | 314 | 180 |
| 10 | 374 | 180 |
| 11 | 428 | 180 |
| 12 | 417 | 180 |
| 13 | 425 | 180 |
| 14 | 411 | 180 |
| 15 | 1854 | 1000 |
| 16 | 571 | 180 |
| 17 | 532 | 180 |
| 18 | 326 | 180 |
| 19 | 322 | 180 |
| 20 | 330 | 180 |
| 21 | 316 | 180 |
| 22 | 342 | 180 |
| 23 | 411 | 180 |
| 24 | 387 | 180 |
| 25 | 477 | 180 |
| 26 | 433 | 180 |
| 27 | 483 | 180 |
| 28 | 430 | 180 |
| 29 | 1248 | 1000 |
| Total | 13910 | 6860 |

Le lotisseur disposera de 205m² de SHON restants pour des adaptations ponctuelles.

Les surfaces des lots sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage.

- Surface totale des lots : 13910m²
- Surface des espaces publics : 3753m²
- Surface totale lotie : 17663 m²

Liste des espèces végétales interdites pour le lotissement du Gwelmeur
(sources : Conseil Général du Finistère, Conservatoire Botanique National)

Ces plantes sont interdites pour leur caractère invasif : la plante est exotique et en proliférant, porte atteinte aux espèces végétales locales.

Ambroisie ou ambroise élevée (*Ambrosia artemisiifolia* L.)
Provoque des allergies respiratoires.

Ail triquètre (*Allium triquetrum*)

Arbre à papillons ou Buddleia (*Buddleja davidii* Franchet)

Berce du Caucase (*Heracleum montegazzianum*)
Provoque des brûlures cutanées.

Griffes de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis* (L.) L. Bolus et *Carpobrotus edulis* (L.) N.E. Br)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn)

Impatiante de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)

Laurier palme (*Prunus laurocerasus*)

Pétasite odorant, Grand pétasite (*Petasites fragans*, *Petasites hybridus*)

Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* Houtt.)

Rhododendron pontique ou des parcs (*Rhododendron ponticum*)

Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia* L.)

Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)