

PLEUBIAN (22)

Lotissement  
« GOAS AR MEST »

PA10

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

---

MAITRE D'OUVRAGE



58 rue de la Terre Noire  
29000 Quimper

MAITRISE D'ŒUVRE



Bureau d'études VRD et Paysages  
1 rue des écoles / 22190 Plérin  
06 / 50 / 22 / 98 / 83  
contact@nordsud-ingenierie.fr

---

D2211

Etabli le 26 décembre 2022

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Définition du projet

La résidence comprend **47 lots** destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitat.

La réunion de lots est interdite.

## Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées au sein du lotissement, en complément des règles du PLU en vigueur sur les secteurs 1AUc et UC, avec application de l'article L151-21 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

## Validité

Le présent règlement est valable 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà de ce délai de 10 ans les règles applicables sur le lotissement seront celles du document d'urbanisme applicable au territoire communal.

## Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

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

## Article 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

## Article 2 – Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Les **constructions principales à usage d'habitation**
- Les **annexes et dépendances liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante**

Les garages seront accolés ou intégrés à la construction principale.

## Article 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies

Le réseau viaire interne desservira l'ensemble des parcelles par une voirie permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le lotissement sera desservi à partir de la rue Ribiscia.

Les lots seront desservis par un réseau de voirie interne composé d'une voirie principale et de voiries secondaires, conformément au plan de composition. à double sens de circulation.

### Accès aux lots

Le positionnement des accès aux parcelles est **imposé**, conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition. Il a été étudié de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle du quartier tout en favorisant une implantation optimale des constructions sur les parcelles.

Ces accès correspondent aux enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur) indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition. Ces enclaves permettent d'assurer le stationnement de deux véhicules.

Sur certains lots, la largeur d'accès est réduite compte tenu de la configuration parcellaire (lots 15, 21 et 24).

### Collecte des déchets ménagers

La collecte sera assurée au porte à porte le long de la voirie principale de desserte.

Pour les lots desservis par les 4 voiries secondaires se terminant en impasse, la collecte sera assurée en point d'apport volontaire, sur les aires de présentation prévues à cet effet.

Les acquéreurs seront tenus de présenter leurs containers individuels selon le calendrier de collecte en vigueur sur la commune.

## Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

**Electricité :**

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

**Télécommunications :**

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

**Assainissement Eaux usées :**

Les acquéreurs devront raccorder leur construction aux branchements en attente sur leur lot.

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder l'ensemble des parcelles au réseau communal existant. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être raccordées à ce réseau collectif par les branchements correspondants en attente sur chaque lot.

**Assainissement Eaux pluviales :**

Les acquéreurs devront assurer la gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un système de rétention-infiltration à la parcelle dimensionné en fonction des surfaces imperméables de leur projet.

Les ouvrages seront conçus dans le respect des dispositions de l'annexe 3 « Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales ».

La mise en place de surfaces/revêtements drainant(e)s ou semi-perméables sera privilégiée pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle : graviers, pavés à joints engazonnés, pas japonais, gazon renforcé (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre...).

## Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Les constructions principales devront respecter les zones de constructibilité indiquées graphiquement sur chaque parcelle sur le plan de composition.** Les zones constructibles et les différentes dispositions d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération et permettre une implantation optimale des constructions en matière de bioclimatisme, en favorisant notamment le meilleur ensoleillement des façades principales.

Lorsque la constructibilité est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques
- Soit en retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques

Les annexes à usage d'abris de jardin devront être implantées de manière à être peu perceptibles depuis les voies de desserte internes du quartier et les voiries existantes, préférentiellement en fonds de jardin.

Elles devront être implantées :

- En recul de 3m minimum par rapport aux voies circulées
- En recul de 1m minimum par rapport aux cheminements doux et espaces communs paysagers

## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Les constructions principales devront respecter les zones de constructibilité indiquées graphiquement sur chaque parcelle sur le plan de composition.** Les zones constructibles et les différentes dispositions d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération et permettre une implantation optimale des constructions en matière de bioclimatisme, en favorisant notamment le meilleur ensoleillement des façades principales.

Lorsqu'il n'est pas spécifié de recul par rapport aux limites séparatives :

Dans le cas où la construction ne joindrait pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1m.

Les annexes à usage d'abris de jardin devront être implantées à l'arrière des constructions, sur les zones constructibles ou non constructibles, préférentiellement implantés en fonds de jardin. Elles devront être implantées en recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives

## Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## Article 9 – Emprise au sol des constructions

Les annexes à usage d'abri de jardin ne devront pas excéder 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- **6m à la sablière (par extension à la ligne de bris en cas de comble à la Mansart)**
- **6m à l'acrotère et autres toitures**
- **9m au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)**

La hauteur maximale des annexes ne devra pas excéder 3.00m.

**Zones de hauteur limitée sur certaines limites séparatives :**

Sur certaines emprises constructibles définies en limites séparatives tel que mentionné au plan de composition, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 3.50m sur une largeur de 3m. Cette disposition vise à encourager une cohérence dans l'implantation des volumes bâtis en cas de constructions mitoyennes.

## Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Dispositions générales faisant référence au règlement littéral du PLU

*Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.*

*La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.*

*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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) 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 les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.*

*Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.*

*L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.*

*Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.*

*Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).*

### Dispositions architecturales spécifiques à l'opération

#### ➤ Matériaux et teintes de façade

Les constructions devront associer au maximum 2 revêtements et 2 teintes de façade (soit 2 matériaux différents, soit 2 teintes d'un même matériau). Chaque volume sera uniformément traité d'un même matériau et d'une même teinte.

Les tonalités Ton Pierre seront privilégiées.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

#### ➤ Toitures

Les toitures cintrées sont interdites.

Les constructions ne pourront associer au maximum que deux typologies de toitures (exemple : toiture-terrasse et toiture monopente, toiture 2 pans et toiture terrasse).

#### **Disposition spécifique en matière de toitures sur les lots 22 à 30, 37 et 38, 41 à 47 :**

Le volume principal de la construction sera traité en toiture à doubles pentes égales, comprises entre 35 et 45°.

### Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les haies devront être composées d'arbustes en mélange d'essences champêtres adaptées au contexte local (se référer à l'annexe 2 : préconisations pour la composition des haies).

Les plantations ne devront pas déborder sur l'espace public.

### ➤ En limite des voies :

Lorsqu'elles bordent les voies, les clôtures ne pourront émerger de plus de 1.50m par rapport au terrain naturel. Afin de garantir une cohérence paysagère à l'échelle de l'opération, en harmonie avec l'environnement rural et champêtre du site, elles seront constituées par une haie vive associant des arbustes en mélange, convenablement entretenue, n'excédant pas 1.50m.

Les haies pourront être doublées d'un grillage de teinte neutre et de bonne qualité, ou d'une ganivelle, d'une hauteur maximale de 1.30m. Le grillage ou la ganivelle seront posés en recul de 1m par rapport à la limite sur rue. La pose de lames ou systèmes occultants sur les grillages est interdite.

Les soubassements de clôture en parpaings sont interdits.

Les plaques béton en soubassement de clôture sont autorisées sur une hauteur maximale de 20cm ou 50cm en cas de traitement de dénivelées.

### ➤ En limite des espaces paysagers

Lorsqu'elles bordent les espaces paysagers et cheminements doux, les clôtures ne pourront émerger de plus de 1.50m par rapport au terrain naturel. Afin de garantir une cohérence paysagère à l'échelle de l'opération, en harmonie avec l'environnement rural et champêtre du site, elles seront constituées soit par :

- Un grillage de teinte neutre et de bonne qualité, ou une ganivelle, d'une hauteur maximale de 1.50m
- Une haie vive convenablement entretenue, n'excédant pas 1.50m, pouvant être doublée d'un grillage de teinte neutre et de bonne qualité, ou d'une ganivelle, d'une hauteur maximale de 1.50m. Le grillage ou la ganivelle seront posés sur la limite parcellaire.

La pose de lames ou systèmes occultants sur les grillages est interdite.

Les plaques béton en soubassement de clôture sont autorisées sur une hauteur maximale de 20cm ou 50cm en cas de traitement de dénivelées.

### ➤ En limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront constituées soit par :

- Une haie vive associant des arbustes en mélange, n'excédant pas une hauteur de 1.50m. Elles pourront être doublée d'un grillage de bonne qualité ou d'une ganivelle, n'excédant pas une hauteur de 1.50m. Le grillage ou la ganivelle seront posés en limite parcellaire.
- Un grillage de bonne qualité ou une ganivelle, n'excédant pas une hauteur de 1.50m.

Seules les lames occultantes en bois seront autorisées sur les grillages.

Tout autre système occultant est interdit.

Sur chaque limite séparative latérale, les dispositifs pleins de type Clastra (de teinte neutre et de bonne qualité) sont autorisés sur une longueur maximale de 6m et une hauteur maximale de 1.80m, idéalement dans le prolongement de la construction, pour assurer l'intimité sur les espaces de terrasses par exemple.

Les plaques béton en soubassement de clôture sont autorisées sur une hauteur maximale de 20cm ou 50cm en cas de traitement de dénivelées.

## Article 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules et les aires de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être prévu au minimum deux places de stationnement par logement, hors garage fermé.

Ces deux places seront aménagées au niveau des enclaves privatives correspondant aux accès de lots.

Sur les lots 15, 21 et 24, le dimensionnement de l'accès permettant d'assurer uniquement le stationnement d'un véhicule, une place complémentaire devra être prévue à l'intérieur des lots.

## **Article 13 – Obligations de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### **Maintien des arbres existants :**

Les 2 arbres existant en limite ouest du lot 41 devront être préservés par les acquéreurs.

### **Maintien du talus existant :**

Le talus existant en limite Ouest des lots 18, 20 et 33 sera impérativement préservé par les acquéreurs.

## **Article 14 – Surfaces de plancher**

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque lot est définie dans le tableau figurant en annexe 2.



# ANNEXE 1

## Préconisations pour la composition des haies

Les haies seront composées d'essences adaptées au contexte du site.

Les haies mono spécifiques, composées d'une seule essence, sont interdites.

Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier Palme, sont interdites.

De manière générale, les haies associeront en mélange plusieurs essences d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, évolutives au fil des saisons, présentant une diversité de formes, de couleurs et de senteurs. Toutes les essences communes propres à favoriser l'accueil de la faune sauvage (oiseaux, insectes...) sont à privilégier : plantes mellifères, porteuses de baies...

Les végétaux suivants sont à privilégier (liste non exhaustive de végétaux présentant l'avantage d'être fréquemment commercialisées en pépinière et adaptées aux conditions de sol et de climat du terrain, et qui ne présentent pas de caractère invasif ou allergisant) :

### Arbustes et arbrisseaux caducs :

Seringat / Deutzia / Fusain d'Europe / Amélanancier / Hortensias / Lavatère / Viorne aubier / Cornouillers / Noisetier / Framboisier à fleurs / Rosier arbustif / Erable champêtre / Charmille / Hêtre

### Arbustes et arbrisseaux persistants ou semi-persistants :

Laurier sauce / Osmanthus / Abelia / Saule à feuille de romarin / Choysia / Fusain / Véronique / Griseline / Pittosporum



# ANNEXE 2

## Répartition des surfaces Plancher

---

LOT	SURFACE PLANCHER (m2)	LOT	SURFACE PLANCHER (m2)
1	200	26	200
2	200	27	200
3	180	28	200
4	180	29	200
5	180	30	200
6	180	31	180
7	180	32	180
8	180	33	200
9	180	34	200
10	180	35	180
11	200	36	200
12	200	37	180
13	200	38	200
14	200	39	250
15	250	40	250
16	200	41	250
17	200	42	180
18	200	43	180
19	200	44	180
20	250	45	200
21	200	46	200
22	200	47	250
23	200	<b>TOTAL</b>	<b>9450</b>
24	250		
25	200		

# ANNEXE 3

## Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales

---

Le principe de gestion du ruissellement pluvial retenu sur ce nouveau quartier a pour objectif prioritaire la protection des habitations du quartier et en aval ainsi que la préservation du milieu naturel. Pour atteindre ces objectifs, le projet prévoit l'infiltration des eaux pluviales conformément à la réglementation (loi sur l'eau) et la limitation et/ou le ralentissement du ruissellement pluvial.

Le principe de gestion des eaux pluviales a été construit sur la base d'une gestion à la parcelle, pour les lots et d'un ensemble d'espaces paysagers à ciel ouvert d'infiltration (noue, espace-vert creux...) sur l'espace public. Enfin la collecte et l'évacuation des eaux, se fera par l'intermédiaire d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales enterré.

Les eaux pluviales de l'ensemble des futurs lots sur ce quartier seront donc évacuées en enterrés.

### Caractéristiques de la gestion des eaux pluviales à la parcelle

Sur ce quartier, les porteurs de projet sont invités à avoir un regard neuf et innovant sur l'intégration de la question des eaux pluviales lors de la création et de la réalisation de leur projet. Le présent chapitre vise à présenter les obligations faites aux porteurs de projet et à proposer des traductions techniques de ces obligations.

Chacun des lots disposeront d'une boîte de branchement enterrées ou d'une amorce de caniveau aérienne pour le raccordement du trop-plein des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Avant le rejet du trop-plein, vers le domaine public, les porteurs de projet devront réaliser un dispositif d'infiltration gérant l'ensemble des eaux pluviales sur leur parcelle.

Pour faciliter l'étude, une cote de raccordement du trop-plein sur le domaine public sera fournie pour chaque terrain (fil d'eau de la boîte de branchement).

La technique est laissée libre aux porteurs de projet (massifs et/ou tranchées d'infiltration, jardins de pluies, noue d'infiltration, etc..). Afin de faciliter la mise en œuvre de l'ouvrage d'infiltration un exemple de dimensionnement est proposé sur la base d'un ouvrage enterré de type chaussée réservoir (massif d'infiltration en grave poreuse intégré dans la structure de l'enclave privative).

### Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra apparaître et être inscrit au permis de construire.

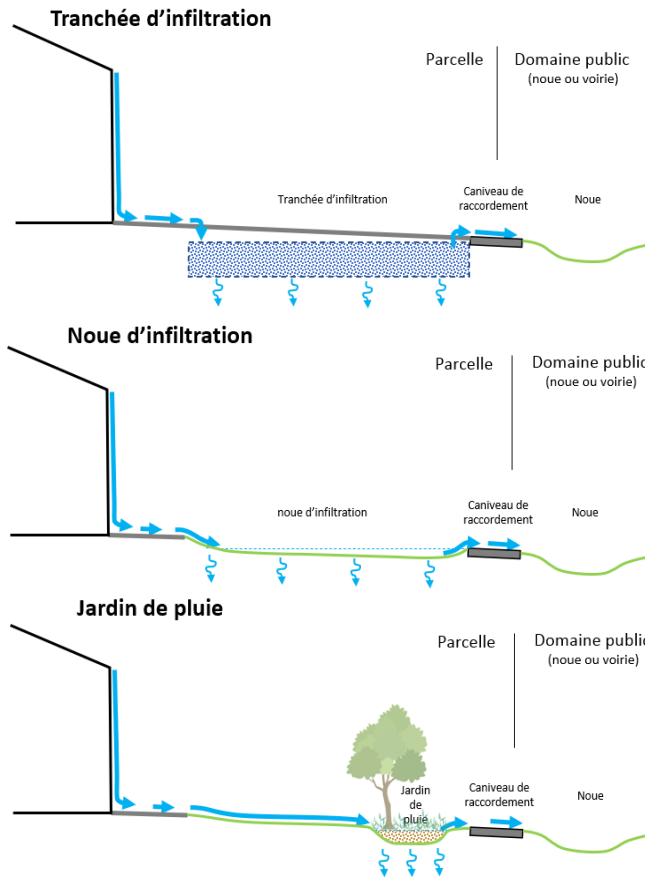
#### Prescriptions générales pour la mise en œuvre de l'ouvrage d'infiltration des eaux pluviales :

- Le volume d'infiltration minimum ( $40 \text{ l/m}^2$  imperméabilisé) ;
- La surface d'infiltration minimum ( $20 \%$  de la surface imperméabilisé) ;
- La profondeur de l'ouvrage limitée à 1 m par rapport au terrain naturel ;
- La localisation de l'exutoire pour le trop-plein, indiquée au plan de vente ;
- La cote minimale de rejet du trop-plein, indiquée sur le plan de vente ;
- La séparation des eaux usées et pluviales.

#### Règles de calcul pour le dimensionnement de l'ouvrage d'infiltration des eaux pluviales :

Volume d'infiltration litres =  $40 \text{ l/m}^2$  imperméabilisé x Surface imperméabilisé  $\text{m}^2$

Surface d'infiltration  $\text{m}^2$  =  $0.20$  x Surface imperméabilisé  $\text{m}^2$



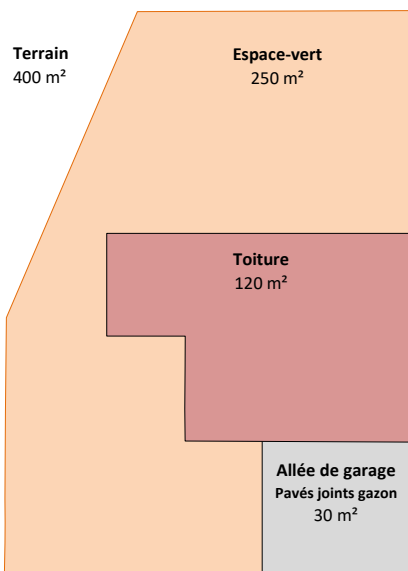
Jardin de pluie



Ouvrage végétalisé de gestion des eaux pluviales

Schéma de principe de gestion à la parcelle

Exemple d'application d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, de type massif d'infiltration intégrée à la chaussée :

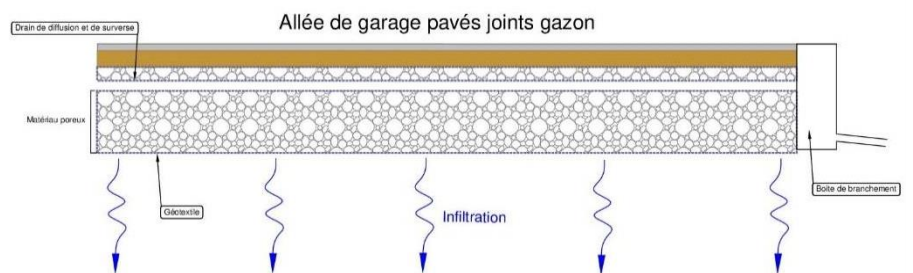


Dimensionnement :

Surface minimum d'infiltration =  $0,20 \times 120 \text{ m}^2 = 24 \text{ m}^2$   
 Volume minimum à infiltrer =  $40 \text{ l/m}^2 \text{ imperméable} \times 120 \text{ m}^2 = 4,8 \text{ m}^3$

Caractéristiques techniques de l'ouvrage :

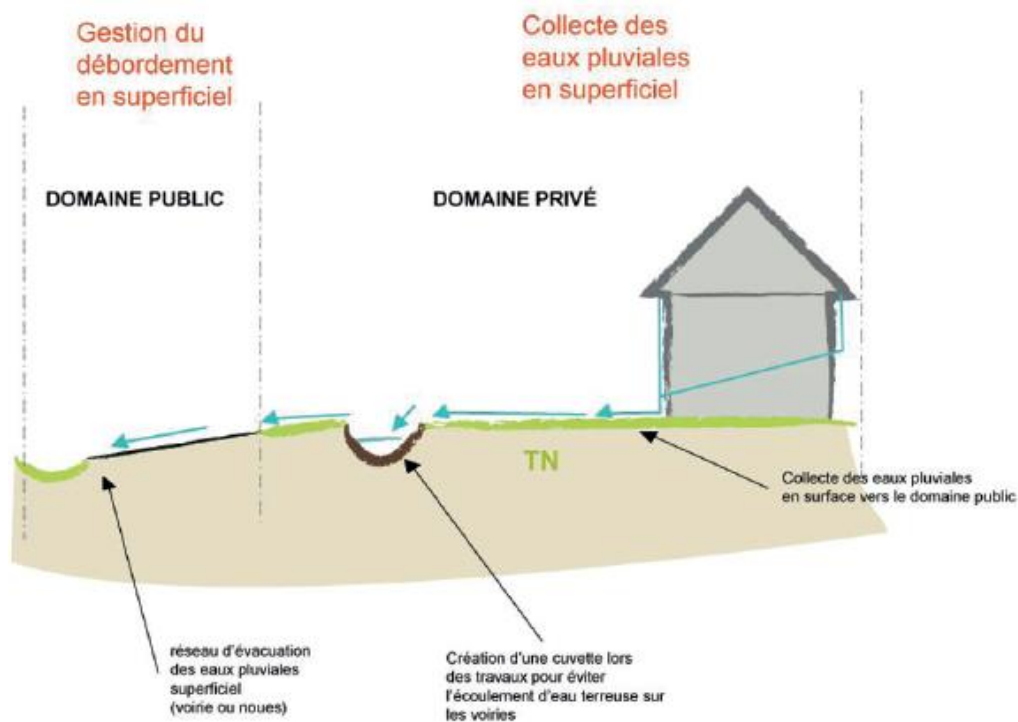
Matériaux : grave poreuse lavée 20/40 (porosité de 35 %)  
 Volume minimum de matériau =  $4,8 \text{ m}^3 / 0,35 = 13 \text{ m}^3$



## Phase travaux

Lors des travaux réalisés sur les habitations et voiries, les dispositifs de gestion des eaux pluviales publics (noue de collecte, caniveaux, espace-vert creux...) seront déjà réalisés. Le ruissellement pourra donc être dirigé de manière définitive comme indiqué ci-dessus.

Toutefois, la phase de travaux et principalement les terrassements, engendrera des déplacements de terre des parcelles en travaux sur la voirie lors d'épisodes pluvieux. Afin d'éviter le transport de terre sur les voiries et surtout de ne pas détériorer les noues, il est exigé de réaliser une zone de décantation lors des chantiers. L'eau qui ruissellera sur le terrain des lots rejoindra cette zone de décantation pour ensuite déborder de cette zone vers le domaine public.



*Schéma de principe d'une zone de décantation sur le chemin de l'eau à l'exutoire de la zone de travaux –*

*volume nécessaire 2 m<sup>3</sup>*

## **Imperméabilisation**

En effet, l'imperméabilisation est un enjeu important, un projet d'urbanisation induit une augmentation des surfaces imperméables, une augmentation et/ou accélération des ruissellements, une diminution des volumes d'eau rechargeant les nappes...

Pour répondre à ce constat les acquéreurs de l'ensemble des lots seront invités à limiter l'imperméabilisation dans leur projet. Il est conseillé de minimiser la création de surfaces imperméabilisées afin de limiter la taille des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

La limitation des surfaces imperméabilisées passe, par exemple par la mise en place de surfaces non-imperméabilisées (espace-vert, pelouse, gazon renforcé en mélange terre-pierre, toiture végétalisée, pavé à joints engazonnés, bitume ou béton drainant, pas japonais, graviers, stationnement végétalisé, autre surface perméable...).

## Récupération des eaux pluviales

Dans un contexte où la disponibilité des ressources en eau diminue sensiblement, il convient de trouver des moyens pour réduire les prélèvements d'eau. Par exemple, rationaliser notre consommation (changement de comportement, équipement hydro économes...), utilisation de l'eau de pluie pour certain usages...

Pour répondre à ce constat, les porteurs de projet de l'ensemble des lots sont vivement invités à mettre en place une récupération des eaux pluviales de toitures en vue d'une réutilisation (arrosage du jardin, etc.). Ce dispositif vient en complément du dispositif de gestion des ruissellements des eaux pluviales mise en place dans le cadre du quartier.

Il pourra se faire par l'installation d'une cuve aérienne ou enterrée pour une meilleure intégration paysagère.

Les teintes et le dimensionnement des cuves extérieures devront être choisies de manière à intégrer les ouvrages sur le plan paysager.