

Commune de Pluneret

**REGLEMENT DE LA DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER**

Lotissement 'Parc An Dro'

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le règlement applicable au présent lotissement, dont l'usage principal sera à habitation individuelle, concerne la zone 1AUb définie sur le Plan Local d'Urbanisme de Pluneret.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au lotissement situé dans la Commune de Pluneret au lieu dit 'Lann Guerban'.

L'ensemble du terrain loti est cadastré Section ZD sous les numéros 45p-49p-51-52p-53p, pour une superficie de 46 557 m².

Le lotissement prend le nom de «Parc An Dro»

Il est composé de 70 lots à usage privés numérotés de 1 à 70.

La répartition des superficies est la suivante:

Superficies privatives	31 849 m ²
Voirie	4 746 m ²
Trottoir	2 242 m ²
Espaces verts	2 977 m ²
Noue de rétention	2 442 m ²
Stationnements	583 m ²
Voie mixte (piétons + cyclos)	1 706 m ²
Espace pour conteneurs à ordures ménagères	12 m ²
Superficie des parties communes	14 708 m ²

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS.

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

ARTICLE 1a - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Pour les lots numérotés de 1 à 41 et de 43 à 70, il sera autorisé un seul logement par lot.

Le lot n°42 est destiné à recevoir de l'habitat social locatif, individuel ou collectif, avec un minimum de 13 logements.

ARTICLE 1b - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- « - l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de camping cars, et les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
 - l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
 - le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à un mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
 - l'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale,
 - les abris de jardin détachés de la construction principale de plus de 12 m² d'emprise au sol et de plus de 3m de hauteur au faîtage
 - l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière. »

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- « - l'extension ou la transformation d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- le stationnement en 'garage mort' de caravanes dans les bâtiments et dépendances, sous réserve de s'effectuer sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3-1 Accès au lotissement

Deux entrées situées au Sud desservent le lotissement depuis la rue des Iles. Le lotissement est également desservi à partir du Chemin d'Exploitation n°50 au Nord.

3-1 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie principale de l'opération. Des voies en impasse seront créées pour permettre la desserte de certains lots. Les accès aux lots ne sont pas imposés.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1 - Assainissement

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux pluviales et eaux usées ne sont pas étudiés pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux usées et pluviales de manière gravitaire, et 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 aux réseaux existants.

Chaque lot possèdera un regard de branchement situé à l'extérieur de celui-ci. Les eaux usées de chaque lot seront recueillies dans le réseau à créer dans la voie du lotissement et rejetées dans le réseau existant de la rue de la Gare par l'intermédiaire d'une pompe de relevage située au Sud Ouest de l'opération.

Pour les eaux pluviales, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un puisard d'un volume de 2 m³ non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet dans le réseau commun ou dans les noues.

Il pourra le cas échéant faire précéder ce puisard d'infiltration et régulation d'une cuve étanche d'un volume de 6 m³ maximum, lequel sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus...

Ces 2 puisards seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir annexe 1).

Un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau dans le réseau d'eaux pluviales commun ou dans les noues. Ces eaux seront ensuite dirigées dans la noue de la rue des Îles.

2 - Réseaux divers

Les branchements individuels sur les réseaux collectifs d'alimentation électrique, téléphone, eau potable et gaz doivent être effectués par des canalisations souterraines.

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 masse. Elles seront seulement définies au moment du bornage.

Tout division foncière et en jouissance d'un lot, en vue de l'implantation de bâtiments sera proscrite. Chaque lot ne pourra comporter qu'un seul logement individuel

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, sauf pour les lots 1, 43 et 47 qui devront respecter la zone aedificandie précisée sur le plan de composition en 3D (bande de 1.50m par rapport à la limite).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être édifiées en limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas ces limites, elles doivent être implantées à au moins 3m de celles-ci.

Les annexes et dépendances (garages, abri de jardin..) peuvent être accolés au bâtiment principal ou en limite séparative.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

« Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété ».

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 50% de la superficie totale du lot.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- à l'égout de toiture : 5.50m
- à l'acrotère : 7.00m

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1 Bâtiments principaux

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

Les toitures devront présenter une pente entre 40 et 50°, recouvertes d'ardoises naturelles, à l'exception des toits terrasses. Le zinc pourra présenter le traitement principal de la toiture.

11-2 Annexes indépendantes

Ces constructions seront constituées de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité soit par du bois teinté naturelle ou lazuré ton bois. Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction principale (à l'exclusion des tôles). Leurs surfaces ne pourront excéder 12 m².

11-3 Les caves et sous-sols sont autorisés

Cependant, le pétitionnaire en fera son affaire personnelle de l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autre.

11-4 Les Clôtures

1 clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures sur voies ne sont pas obligatoires. Cependant, si elles sont réalisées, elles devront obligatoirement être constituées d'une haie vive, doublées ou non d'une clôture grillagée de couleur verte de 1.00m de hauteur maximale, à l'intérieur du lot et respectant un retrait d'au moins 1m de la limite du lot.

2) clôtures sur limites séparatives

les clôtures sur limites séparatives seront constituées exclusivement d'un grillage de couleur verte de 1.50 m de hauteur maximale doublé éventuellement d'une haie vive

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Stationnements visiteurs

55 places de stationnement communes seront réalisées au sein de l'opération.

12-2 Stationnements privés

Pour les constructions à usage d'activités professionnelles (professions libérales...), il doit être aménagé, à l'intérieur de chaque lot, une place de stationnement pour 30 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette). A noter que le nombre de places de stationnement doit être suffisant à l'exercice de la profession et à son développement.

Pour les lots 1 à 41 et 43 à 70

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement jointives à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en plus du garage couvert éventuel. Celles-ci auront une emprise minimale de 5m x 5m ou 2.5m x 10m.

Pour le lot 42

Les stationnements seront conformes aux règles relatives aux bâtiments collectifs ou individuels.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des espaces verts seront engazonnés et des espaces seront plantés, à la charge du lotisseur.

Les talus existants à l'Est, à l'Ouest et au Nord de l'opération devront être conservés.

Les acquéreurs des lots 18 à 27 devront réaliser sur leur lot et à leur frais, côté Est, une haie d'aubépine, charmille ou autres essences locales, conformément au plan de composition en 3D.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés, pavés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.

Afin de maintenir les revêtements, les acquéreurs devront réaliser un solin béton en limite de rue et ce dans les 6 mois qui suivent la signature des actes.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface du lot.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Un plan paysager de l'espace compris entre la construction et la voie sera joint au dossier de demande de permis de construire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

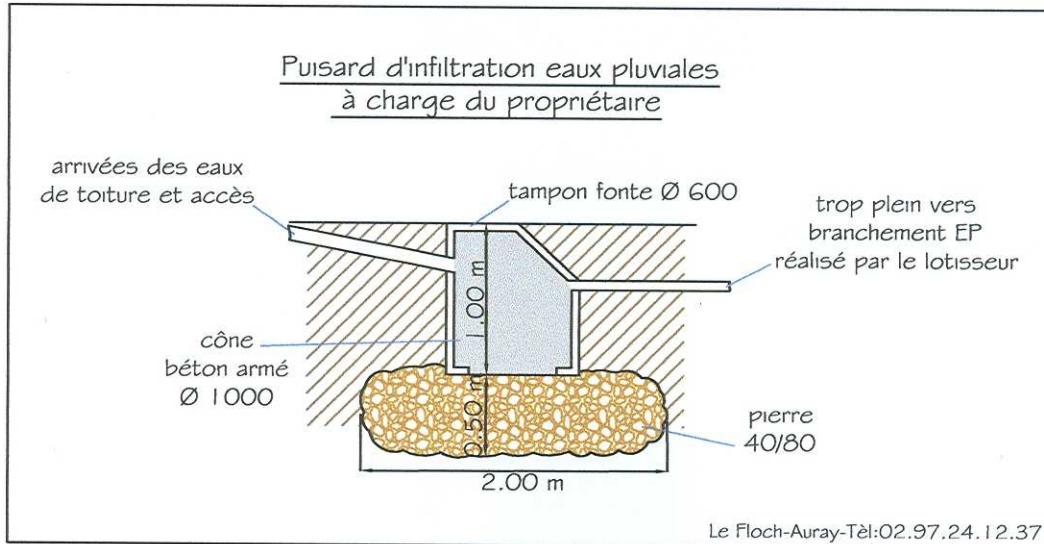
La Superficie de plancher Hors Œuvre Nette constructible est de 22 689 m², et est détaillé comme suit :

N° de lot	Superficie	SHON
1	356 m ²	250 m ²
2	283 m ²	200 m ²
3	261 m ²	200 m ²
4	252 m ²	200 m ²
5	218 m ²	200 m ²
6	288 m ²	200 m ²
7	351 m ²	250 m ²
8	375 m ²	250 m ²
9	375 m ²	250 m ²
10	362 m ²	250 m ²
11	406 m ²	300 m ²
12	253 m ²	200 m ²
13	253 m ²	200 m ²
14	253 m ²	200 m ²
15	253 m ²	200 m ²
16	268 m ²	200 m ²
17	268 m ²	200 m ²
18	590 m ²	350 m ²
19	647 m ²	350 m ²
20	695 m ²	350 m ²
21	450 m ²	300 m ²
22	502 m ²	350 m ²
23	475 m ²	300 m ²
24	496 m ²	300 m ²
25	565 m ²	350 m ²
26	563 m ²	350 m ²
27	559 m ²	350 m ²
28	514 m ²	350 m ²
29	548 m ²	350 m ²
30	599 m ²	350 m ²
31	552 m ²	350 m ²
32	511 m ²	350 m ²
33	389 m ²	250 m ²
34	424 m ²	300 m ²
35	384 m ²	250 m ²

N° de lot	Superficie	SHON
36	419 m ²	300 m ²
37	409 m ²	300 m ²
38	410 m ²	300 m ²
39	410 m ²	300 m ²
40	261 m ²	200 m ²
41	271 m ²	200 m ²
42	3 889 m ²	3 889 m ²
43	295 m ²	200 m ²
44	294 m ²	200 m ²
45	294 m ²	200 m ²
46	373 m ²	250 m ²
47	427 m ²	300 m ²
48	428 m ²	300 m ²
49	410 m ²	300 m ²
50	369 m ²	250 m ²
51	369 m ²	250 m ²
52	369 m ²	250 m ²
53	443 m ²	300 m ²
54	464 m ²	300 m ²
55	466 m ²	300 m ²
56	466 m ²	300 m ²
57	474 m ²	300 m ²
58	487 m ²	300 m ²
59	283 m ²	200 m ²
60	276 m ²	200 m ²
61	276 m ²	200 m ²
62	260 m ²	200 m ²
63	360 m ²	250 m ²
64	505 m ²	350 m ²
65	505 m ²	350 m ²
66	470 m ²	300 m ²
67	469 m ²	300 m ²
68	469 m ²	300 m ²
69	466 m ²	300 m ²
70	485 m ²	300 m ²

ANNEXE 1 DISPOSITIF CUVES & PUISARDS

Procédé minimum obligatoire



Procédé conseillé

