

Vu pour être annexé
à mon arrêté du

- 4 JUIL. 2019



Jacques LE LUDEC
MAIRE



ACANTHE
terrains

93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES
Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52
contact@acanthe-web.fr

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE KERVIGNAC

Lotissement « La Plaine de Kermel »

- PA10 - REGLEMENT -

Dressé le 15/12/2018 à Rennes
Dressé le 12/06/2019 à Rennes

 **KABANE**

LES BUREAUX DU SILLON
26^{ème} Etage - Aile B
8, avenue des Thébaudières
44800 Saint-Herblain
Téléphone : 02 85 52 84 93
contact@kabane-architecture.fr

Urbane Aménagement urbain

72 Boulevard Albert 1^{er}
CS 80711
35207 RENNES Cedex
02.90.75.35.38
contact@urbane-web.fr

PRÉAMBULE – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles d'urbanisme du Lotissement de La Plaine de Kermel à Kervignac et s'applique en sus du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

Les choix retenus pour les clôtures et ainsi que pour l'abris de jardin devront figurer sur la demande de permis de construire de la construction principale.

Les acquéreurs des lots, devront se conformer au suivi architectural. Celui-ci sera assuré par l'agence KABANE. Elle apposera son visa pour toutes demandes de permis de construire ou déclarations préalables. Pour ne pas engager des études qui pourraient être remise en cause, les acquéreurs devront soumettre leur projet à l'agence KABANE dès les premières esquisses :



LES BUREAUX DU SILLON
26^{ème} Etage - Aile B
8, avenue des Thébaudières
44800 Saint-Herblain
Téléphone : 02 85 52 84 93
contact@kabane-architecture.fr

ARTICLE 1 : types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites toutes constructions à l'exception des constructions à usage principal d'habitation.

La réunion des lots est autorisée uniquement si l'opération prévoit au minimum un nombre de logements égal au nombre de lots réunis.

Les garages en sous sols et les caves sont également interdits

ARTICLE 2 : types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

L'affectation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est admise ; sauf si cette activité de par sa destination, sa nature ou son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement et si cette activité n'engendre de gêne pour le voisinage notamment en termes de stationnement.

ARTICLE 3 : accès et voirie

Depuis le nouveau giratoire de l'Avenue des Plages (RD 9), la desserte du lotissement sera assurée par une voie nouvelle construite dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération, conformément aux plans et programme des travaux du présent dossier de demande de permis d'aménager.

Les voies seront conçues pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès aux lots libres se font via le dégagement non clos.

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : la position de l'accès est imposée et ne pourra pas être modifiée.

ARTICLE 4 : desserte par les réseaux

• Assainissement

- Eaux usées

Les eaux et matières usées recueillies dans chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur chaque lot seront gérées à la parcelle par un système d'infiltration composé de :

- Un puisard d'infiltration de **1000 litres** minimum.

Les eaux provenant des éventuels trop-pleins de ce dispositif seront ensuite dirigées vers le branchement en attente.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Dans le cas d'une construction avec demi-niveau enterré, il y a obligation de raccordement gravitaire des eaux usées et des eaux pluviales.

• Réseaux divers, Electricité, Téléphone, Eau potable et N.T.I.C.

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'Electricité B.T., de communications électroniques ou mis en place par le lotisseur, les branchements se faisant en souterrain. Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable (comprenant un citerneau de branchement posé au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public) : le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimensions suffisantes. Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

ARTICLE 5 : caractéristiques des terrains

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au Plan de Composition.

Il n'est pas possible de réunir deux lots en vue d'y édifier une seule construction, ni de diviser un lot.

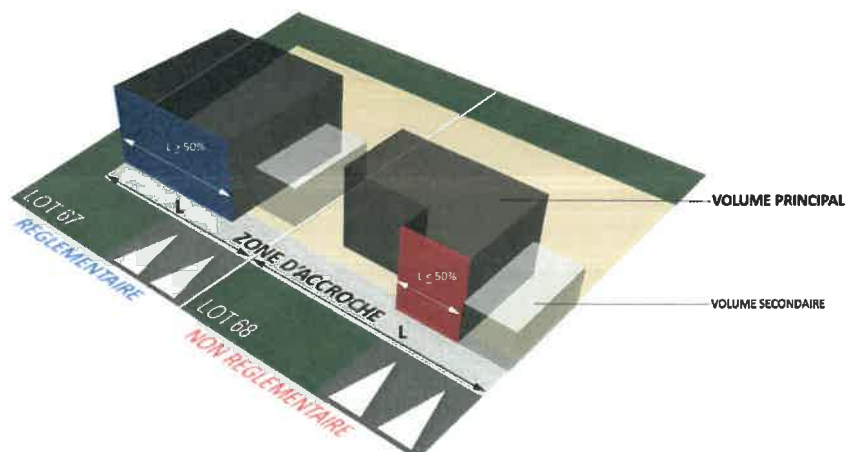
Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" et sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot ou ilot (plan de bornage).

ARTICLE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

A l'exception des annexes, les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation définie sur le plan de composition (PA4).

Le recul minimum par rapport aux voies, aux cheminements piétons et aux espaces verts est celui porté au plan de composition.

De plus, comme illustré sur le schéma ci-dessous, 50 % de la façade sur rue du volume principal de la construction devra être implantée dans la zone d'accroche matérialisée au plan de composition (PA 4). Cette règle ne s'applique à l'ilot A.



ARTICLE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

• Construction Principale

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones d'implantation indiquées au plan de composition (PA 4).

Comme figuré au plan de composition et compte tenu de la pente importante du terrain naturel, une implantation de la construction principale est obligatoire en limite séparative latérale haute pour les lots **9 à 13, 17 à 20, 26 à 30, 34 à 37 et 42 à 45.**

• Construction Annexe

Les constructions annexes devront être implantées sur l'emplacement figurant au plan de composition. Elles seront implantées :

- à 1m de la limite du fond de terrain.
- en limite séparative latérale.

Leur surface sera limitée à **12 m²**.

ARTICLE 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9 : emprise au sol

A l'exception de l'ilot A, l'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les zones d'implantation portées au plan de composition et à maximum **60%** de la surface totale du lot.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **12 m²** par lots.

ARTICLE 10 : hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions individuelles sera de **9 mètres au point le plus haut** et des constructions collectives sera de **12 mètres au point le plus haut.**

Le calcul des hauteurs de la construction principale se fera par rapport à sa côte de seuil.

Les combles ne pourront être aménagés que sur un seul niveau.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,00 m au faitage.

ARTICLE 11 : aspect extérieur et clôtures

• GENERALITE

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les projets de construction devront dans tous les cas respecter les règles architecturales définies au PLU (zone 1AUa).

• TOITURES

Les constructions à un ou deux versants devront respecter le sens de faitage indiqué au plan de composition.

• OUVERTURES

Afin d'éviter les pignons aveugles, les constructions implantées en limite séparatives privée/publique devront respecter la règle décrite ci-dessous :



Les lots concernés sont les lots 13, 26, 30, 31, 37, 38, 58, 69 et 68.

• NIVEAU DES CONSTRUCTIONS

Afin d'éviter la réalisation incongrue de mur et de murets de soutènement, avec des dallages prononcés en surplomb du terrain naturel, chaque parcelle ou lot au sein du lotissement, se verra implanté au droit des enclaves privatives un repère et/ou une borne-géomètre déterminant une côte moyenne (point de base de construction). A partir de cette dernière, le niveau de seuil principal (entrée) soit le niveau de dalle finie *de l'ensemble de la construction du volume habitable* ne pourra dépasser 20cm la côte dite moyenne mesurée et enregistrée par le géomètre missionné par l'aménageur.

Aussi lors de la phase des terrassements et la réalisation des dalles du rez-de-chaussée, une attestation (voir modèle vierge en ANNEXE 2) dûment remplie sera à fournir auprès de l'agence KABANE. Cette attestation sera à remplir par la maîtrise d'ouvrage et au minima par l'entreprise en charge de la réalisation des dalles (ou relevé par un géomètre) afin d'y mentionner et d'y vérifier la côte finie de la future construction en corrélation avec les plans du dossier de permis de construire ou de la déclaration de travaux.

A réception de cette attestation, une vérification permettra **de valider ou pas** la poursuite des travaux.
Sans accord de l'agence KABANE, l'entreprise et la maîtrise d'ouvrage seront tenues responsables de cette non-conformité.

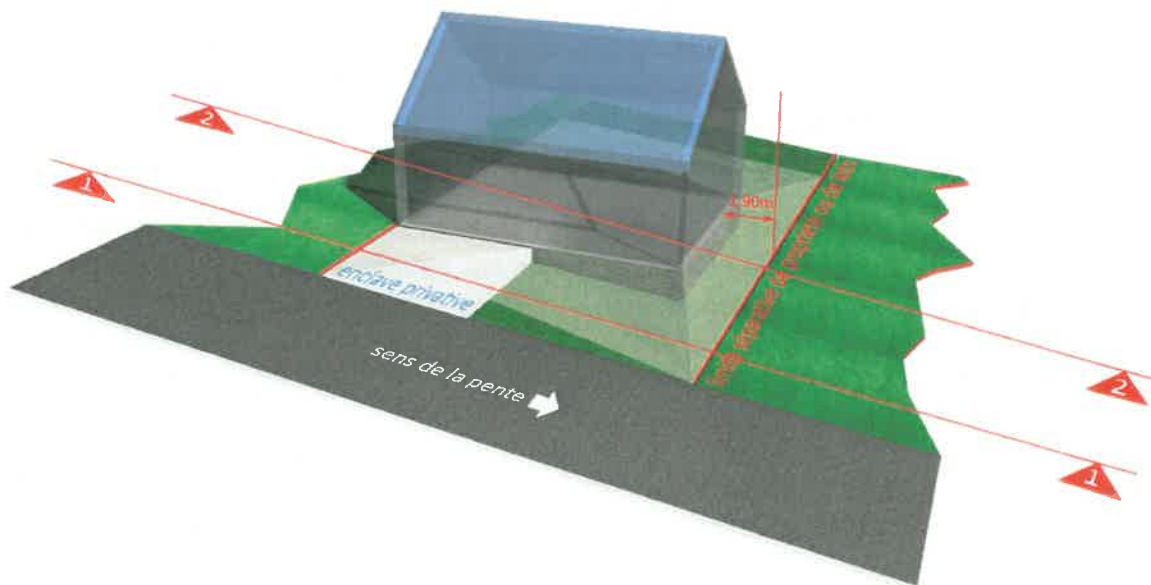
Lors des travaux d'extensions de ce volume habitable, la côte finie du dallage servira de niveau de référence, si cette altitude est atteinte, ou le delta disponible pour arriver au +20cm maximum autorisé.

Pour les lots **9 à 13, 17 à 20, 26 à 30, 34 à 37 et 43 à 45** impactés par de fortes déclivités existantes naturelles (TN) ou de terrains à forts dévers, il sera imposé suivant le plan de composition d'implanter la construction principale sur la partie haute du terrain.

Ces implantations, au droit des enclaves privatives, correspondent à la limite séparative de propriété et/ou de lots dont la côte NGF est la plus élevée. Sur la limite opposée, soit la côte NGF la plus basse, les constructions futures seront éloignées au **minimum de 1,90 m**.

En conséquence, les travaux de terrassements sur ces terrains dits « pentus », les remaniements de terrains ou de mouvements de terres devront présenter un talus en pente douce et « mourir » en pied de cette limite. Les procédés de soutient implantés le long de cette dernière, tels que les **murets** ou les **murs de soutènement** seront **interdits**. »

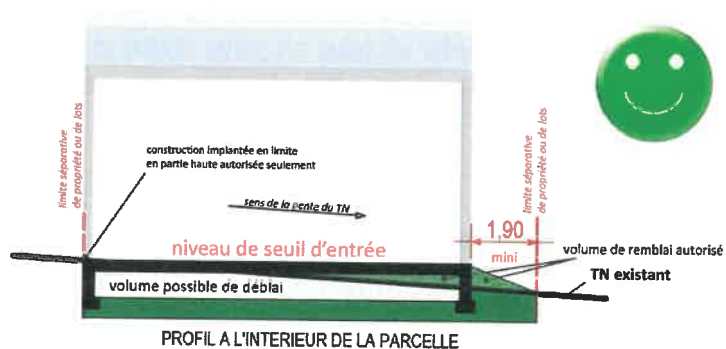
Principe autorisé



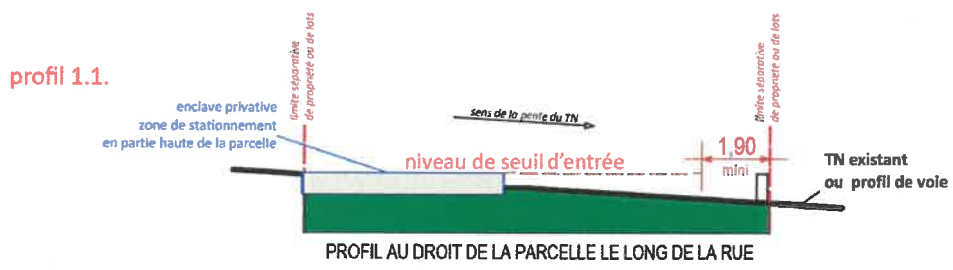
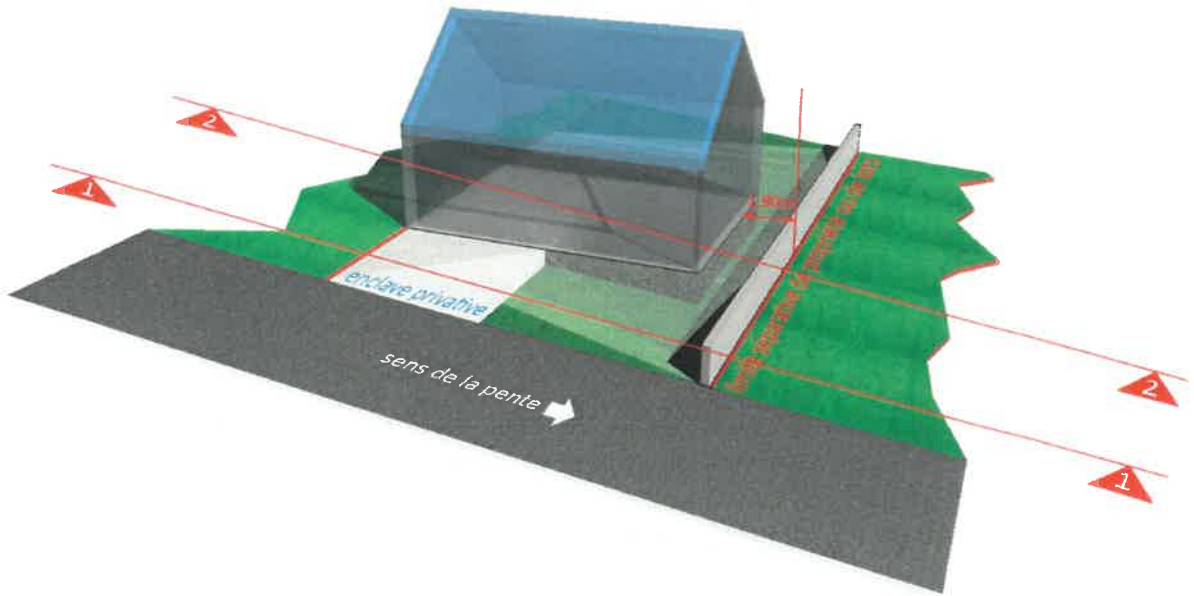
profil 1.1.



profil 2.2.



Principe non-autorisé



• CLOTURES

Dans tous les cas, les haies seront constituées d'espèces décrites dans l'annexe du présent document. Sont proscrites, les haies de conifères (notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès) et Lauriers Palme, ainsi que tous les épineux (ex : Pyrakanta).

La mise en place d'une clôture grillagée ou de ganivelle est autorisée uniquement lorsqu'elle est doublée d'une haie ornementale ou champêtre.

- Clôtures en façade sur rue et limite latérale (privée/publique) :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un grillage vert ou gris fixé sur des potelets de fer verts ou gris d'une hauteur maximum de 1,20 m implantés à 0,70 m de la limite séparative et doublées d'une haie ornementale (décrite en annexe) entre le grillage et la limite du domaine publique.
- soit d'une haie ornementale.

- Clôtures en limite latérale (privée/privée) et en fond de lot :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage vert ou gris fixé sur des potelets de fer verts ou gris d'une hauteur maximum de 1,50 m, doublé d'une haie champêtre (décrite en annexe).
- soit d'une ganivelle d'une hauteur de maximum de 1,50 m, doublée d'une haie champêtre
- soit d'une haie champêtre (décrite en annexe).

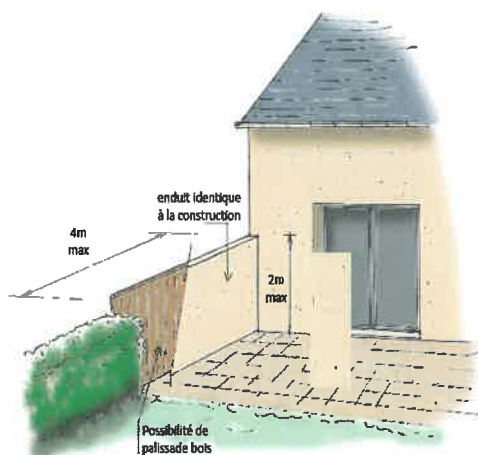
Comme figuré au plan de composition, la mise en place d'une haie champêtre est obligatoire pour les lots 1 à 8, 20 à 25, 38 à 45 et l'Ilot A.

- Joues de terrasse :

Compte tenu de la taille des terrains, bon nombre de constructions s'implanteront en limite séparative avec bien souvent des terrasses sur ces mêmes limites conduisant à la construction de séparation opaques.

Il est possible de réaliser la séparation par des panneaux de bois ou de préférence par des murs en prolongement de la construction de même matériau que celle-ci.

Ces séparations seront limitées à 4 m de longueur et la hauteur ne pourra excéder 2 m.

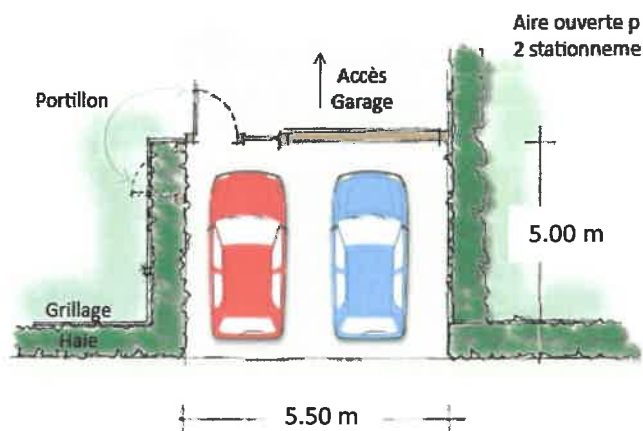


• ENCLAVE PRIVATIVE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement, hors garages et tout abris-voiture, seront aménagées sur la propriété sur l'aire privative de 5.50m x 5.00m indiquée au plan de composition.

Les revêtements de surface autorisés sur les enclaves privatives seront l'enrobé drainant, le gravier (**uniquement sur dalles stabilisatrices ou nids de gravelles**) et les pavés engazonnés.



Pour rappel, la borne-géomètre implantée dans l'emprise de l'enclave privative ne pourra-t-être supprimée qu'après vérification et validation des côtes finies des dallages de la future construction (voir ANNEXE 2) soit lors de la réalisation des revêtements de surfaces de cette dite enclave privative. Les bornes ne doivent pas être déplacées et/ou endommagées jusqu'à l'approbation des dallages, dans le cas contraire, le futur d'acquéreur devra en informer l'agence KABANE et/ou l'aménageur du lotissement, soit la société ACANTHE, afin de procéder à son remplacement ou de l'incidence du dit dommage.

• EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact. Les pompes à chaleur en extérieur des constructions ainsi que tout appareil destiné aux fonctionnements ou à la production d'énergie (éolienne, panneaux solaires photovoltaïques, ...) devront être mentionnées lors de la demande de permis de construire, une attention toute particulière sera portée de manière à s'assurer d'une bonne intégration.

ARTICLE 12 : stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations, deux places de stationnement hors garage et abri-voiture, seront aménagées sur la propriété sur l'aire privative indiquée au plan de composition.

ARTICLE 13 : espaces libres – plantations

Sur les parcelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 30% minimum de la surface de la parcelle.

Les surfaces libres de construction seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² de terrain avec un minimum d'un arbre tige d'ornement ou fruitier par lot.

Il est interdit d'implanter les arbres à moins de 5m de toutes constructions et à moins de 2m de limites séparatives.

Les aménagements extérieurs devront figurer au volet paysager qui sera composé d'une notice et documents graphiques qui seront annexés au permis de construire.

ARTICLE 14 : possibilité maximale d'occupation du sol

« La surface de plancher de la construction est définie comme étant égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- *des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- *des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- *des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- *des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- *des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- *d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».*

La surface de plancher maximale par lot est fixée par le tableau page suivante.

Lots	Surface d'occupation maximale des constructions par lot	Lots	Surface d'occupation maximale des constructions par lot
1	120	36	150
2	120	37	150
3	120	38	120
4	120	39	120
5	150	40	120
6	150	41	150
7	150	42	150
8	150	43	150
9	150	44	150
10	150	45	150
11	150	46	150
12	150	47	150
13	150	48	150
14	150	49	150
15	150	50	150
16	150	51	150
17	150	52	150
18	150	53	150
19	150	54	150
20	150	55	150
21	150	56	150
22	150	57	150
23	150	58	150
24	150	59	120
25	150	60	120
26	150	61	120
27	150	62	150
28	150	63	150
29	150	64	150
30	150	65	150
31	120	66	150
32	120	67	150
33	120	68	150
34	150	A	2300
35	150		
TOTAL		12110	

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

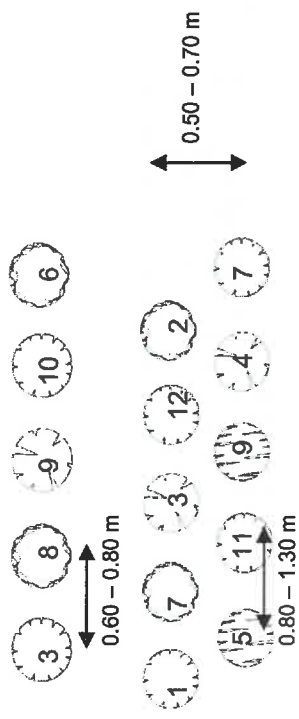
HAIE DE CLOTURE CHAMPETRE

Exemples de séquences de plantations :

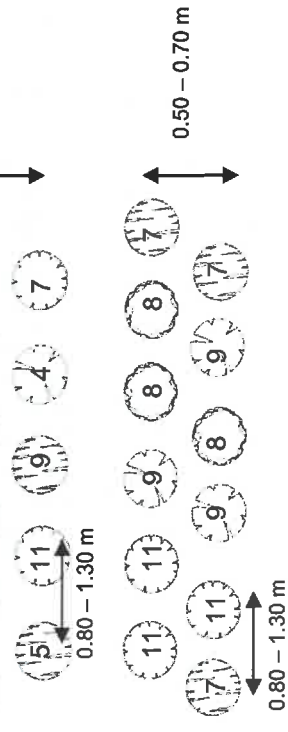
Essences d'arbustes utilisées :

- Ulmus résista (1)
- Corylus avellana (2)
- Carpinus betulus (3)
- Salix caprea (4)
- Buxus sempervirens (5)
- Ligustrum vulgare (6)
- Cornus mas (7)
- Laurus nobilis (8)
- Ilex aquifolium (9)
- Acer campestre (10)
- Euonymus europaeus (11)
- Sambucus nigra (12)

Disposition sur une rangée :



Disposition sur deux rangées :



Disposition par taches :



Les haies de thuyas, cyprès ou tout autre conifère sont strictement interdites.



HAIE DE CLOTURE ORNEMENTALE

Arbustes persistants utilisés :

- Abelia grandiflora (1)
- Buxus sempervirens (2)
- Cotoneaster franchetti (3)
- Cotoneaster lacteus (4)
- Eleagnus x ebbingei (5)
- Eleagnus pungens maculata (6)
- Euonymus japonicus (7)
- Ilex aquifolium (8)
- Laurus Nobilis (9)
- Ligustrum vulgare (10)
- Photinia x fraseri red robin (11)
- Prunus laurocerasus (12)
- Prunus lusitanica (13)
- Viburnum tinus (14)

Arbustes caducs utilisés :

- Acer negundo flamingo (15)
- Berberis Thunbergii (16)
- Cornus alba (17)
- Cornus mas (18)
- Cornus sanguinea (19)
- Coryllus avellana (20)
- Euonymus europaeus (21)
- Lonicera tatarica (22)
- Potentilla fruticosa (23)
- Prunus cerasifera (24)
- Salix caprea (25)
- Spirea thunbergii (26)
- Viburnum opulus (27)

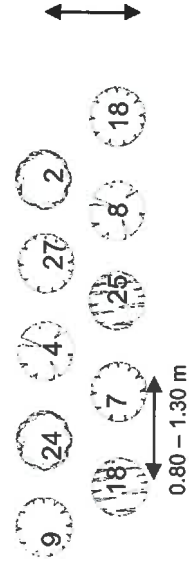


Exemples de séquences de plantations :

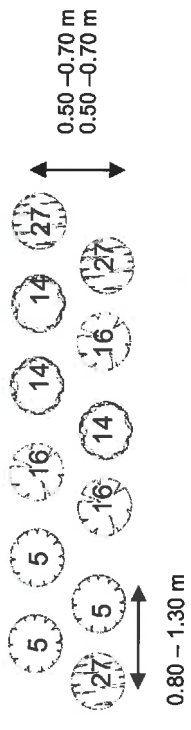
Disposition sur une ligne :



Disposition sur deux lignes :



Disposition par taches :



**ANNEXE 2 : Attestation de réalisation et de mise
en conformité de la côte finie des niveaux de
dalles des volumes habitables en phases travaux**

Lotissement « La Plaine de Kermel »

ANNEXE 2 : Attestation de réalisation et de mise en conformité de la cote finie des niveaux de dalles des volumes habitables en phase travaux (à adresser à l'agence KABANE* pour retour et à conserver jusqu'à la mise en conformité du dossier PC ou DP de travaux).

PC ou DP n°accepté ou date de l'arrêté.....

Je soussigné (nom et prénom)

représentant de la maîtrise d'ouvrage concernant le projet situé sur le lot n°..... du dit lotissement de « La Plaine de Kermel », avoir fait vérifier et mesurer la côte altimétrique du niveau fini par l'entreprise et/ou par un géomètre (nom et coordonnées de la société en charge des mesures)

.....
.....

que le niveau de la dalle de la construction habitable après réalisation et/ou coulage de la dalle, soit à 20cm maximum au-dessus du niveau déterminé par la borne implantée sur l'enclave privative par le géomètre missionné par l'aménageur. Cette borne ne peut en aucun être déplacée ou endommagée. Une vérification de son altitude préalablement enregistrée en amont de l'étude, par le géomètre missionné par l'aménageur, permettra la véracité de cette attestation. Dans le cas ou cette dernière serait endommagée, le futur acquéreur se doit de prévenir l'architecte et/ou l'aménageur en charge du lotissement. Cette borne pourra-t-être supprimée afin de finaliser les travaux extérieurs après la vérification de la réalisation du dallage. En cas de futur travaux d'extension par exemple, la côte finie du dallage servira de niveau de référence soit de niveau identique ou le delta disponible pour arriver au +20cm maximum autorisé.

Le/...../..... à

Demandeur ou maîtrise d'ouvrage

Relevé effectué par la société

Nom et prénom :

Dénomination :

En tant qu'entreprise ou géomètre missionné(e)

Signature :

Signature et cachet :

Cadre réservé à l'Agence KABANE :

- AUTORISE LA POURSUITE DES TRAVAUX POUR CONCFORMITE, APRES VERIFICATION DES DONNEES
- AVIS EN SUSPENS POUR VERIFICATION DES ELEMENTS MENTIONNES CI-AVANT, avec suspension des travaux
- N'AUTORSIE PAS LA POURSUITE DES TRAVAUX POUR NON-COMFORMITE, MISE EN CONFORMITE RECQUISE

Le

Signature et cachet :