



ACANTHE
MON TERRAIN | MA MAISON

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

COURRIER ARRIVÉ
05 NOV. 2021
Mairie de DAMGAN

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE DAMGAN

Lotissement « Prat Avel Vor »

- PA10 - REGLEMENT -

Dressé le 21/10/2019 à Rennes
Modifié le 12/02/2021
Modifié le 02/11/2021



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 « Prat Avel Vor » 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 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 :

 **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

COURRIER ARRIVÉ
05 NOV. 2021
Mairie de DAMGAN

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

Il est interdit toutes constructions à l'exception des constructions à usage principal d'habitation.

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

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

La desserte du lotissement est assurée à partir des voies nouvelles construites 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 l'enclave privative.

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

La gestion des eaux pluviales de ruissellement des toitures de chaque lot se fera à la parcelle. Il sera prévu un dispositif de rétention des eaux pluies de type "puisard" de 2m³ adapté et compatible avec le projet de construction et la nature du sol, dont seul le trop plein sera dirigé vers le réseau mis en place par le lotisseur. Les dispositifs de récupération des eaux de pluie de type "cuve" sont autorisés mais devront être intégrés à la construction ou enfuis avec un système de relevage.

Ces techniques d'infiltration devront se conformer aux prescriptions du service assainissement.

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.

COURRIER ARRIVÉ
05 NOV. 2021
Mairie de DAMGAN

• 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.

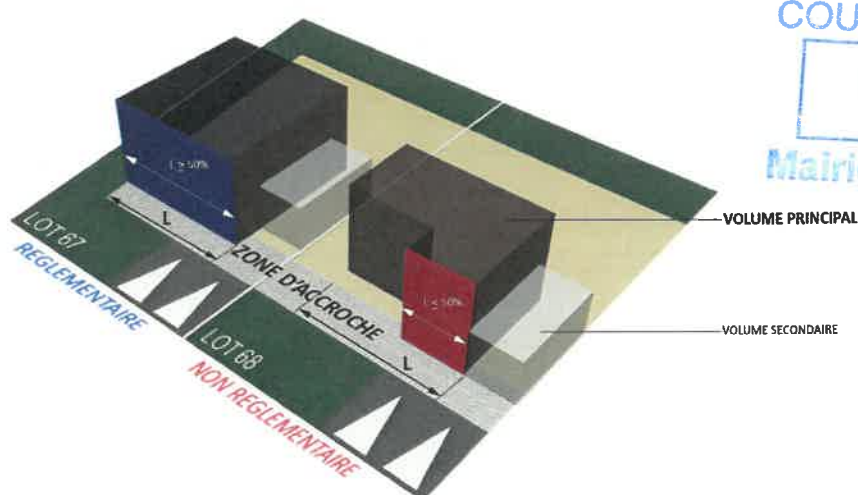
Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" et sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot ou ilot (plan de bornage).

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).



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

• Construction Principale

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

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble du projet du point de vue des espaces publics et permettre la création de perspective, une implantation de la construction principale est obligatoire en limite séparative latérale conformément au plan de composition.

• Abris de jardin

Ils seront implantés :

- à **1.90 m** minimum de la limite séparative opposée à l'accès au lot.
- à **0 ou 1m** de la limite séparative latérale.

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

Les mises en place d'abris de jardin en fond de parcelles sont interdites pour les lots 1 à 6. Pour ces derniers, il est imposé une intégration de l'abri au volume principal ou a minima, accolé à ce dernier.

COURRIER ARRIVÉ
05 NOV. 2021
Mairie de DAMGAN

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

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les zones d'implantation portées au plan de composition. La surface d'emprise au sol maximale par lot est fixée suivant le tableau ci-dessous

Lots	Surface de Lot	Surface maximale d'emprise au sol des constructions	Lots	Surface de Lot	Surface maximale d'emprise au sol des constructions
1	241	100	16	430	125
2	242	100	17	417	125
3	243	100	18	234	100
4	249	100	19	234	100
5	249	100	20	406	125
6	316	125	21	379	125
7	418	125	22	378	125
8	420	125	23	448	125
9	422	125	24	439	125
10	427	125	25	445	125
11	451	125	26	435	125
12	491	125	27	439	125
13	349	125	28	458	125
14	537	125	A	5883	1950
15	430	125	B	783	350

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

ARTICLE 10 : hauteur des constructions

COURRIER ARRIVÉ

05 NOV. 2021

Mairie de DAMGAN

La hauteur maximale des constructions sera :

- 6 mètres en hauteur de façade
- 9 mètres au faitage.
- 3.7 mètres à l'acrotère

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. La cote de référence pour le calcul des hauteurs correspond à tout point du terrain naturel pris dans l'emprise de la construction avant travaux.

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 Ub).

• TOITURES

Les constructions à 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 respectée la règle décrite ci-dessous :



Les lots concernés sont les lots 3,4,19 et 22.

• 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) et les végétaux interdits par la commune.

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 gris anthracite fixé sur des potelets de fer gris anthracite d'une hauteur maximum de 1,20 m implantés en limite séparative et doublé d'une haie ornementale (décrite en annexe) à l'intérieur du lot.
- soit d'une haie ornementale.

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

Les clôtures seront constituées :

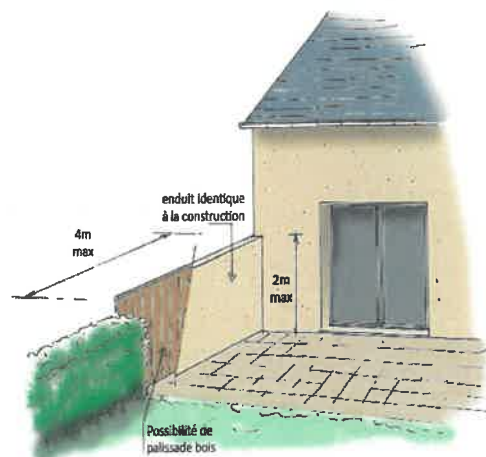
- soit d'un grillage gris anthracite fixé sur des potelets de fer gris anthracite d'une hauteur maximum de 1,50 m et doublé d'une haie champêtre (décrite en annexe).
- soit d'une haie champêtre (décrite en annexe).

- 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 mêmes matériaux que celle-ci et enduit des 2 cotés, de même couleur que la maison d'habitation.

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



COURRIER ARRIVÉ
05 NOV. 2021
Mairie de DAMGAN

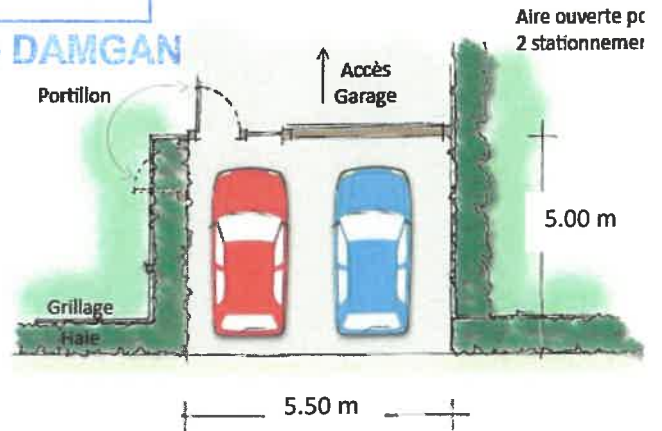
05 NOV. 2021

Mairie de DAMGAN

• ENCLAVE PRIVATIVE

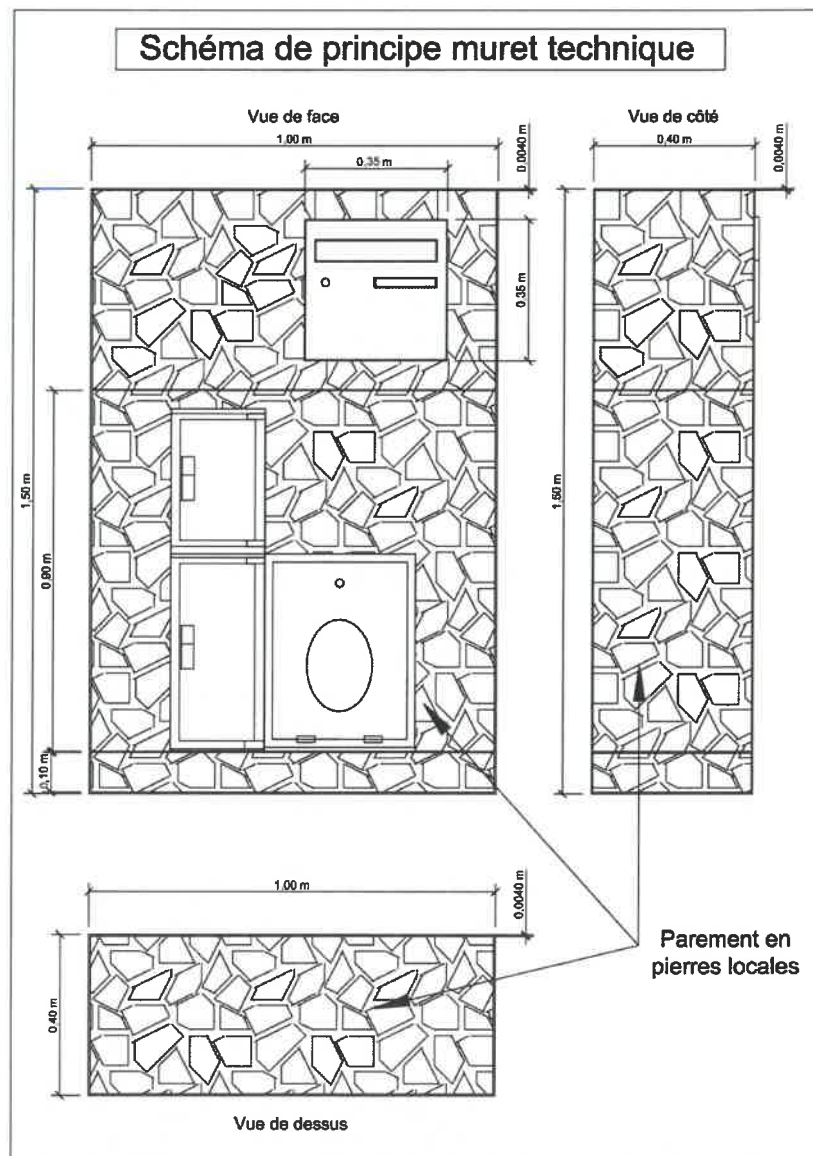
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

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.



• EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact, ou à l'intérieur d'un muret technique (dans le cas d'absence de clôtures). 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

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

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 sera planté 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 maximale des constructions par lot est fixée par le tableau ci-dessous :

Lots	Surface de plancher maximale des constructions par lot	Lots	Surface de plancher maximale des constructions par lot
1	120	16	180
2	120	17	180
3	120	18	120
4	120	19	120
5	120	20	180
6	180	21	180
7	180	22	180
8	180	23	180
9	180	24	180
10	180	25	180
11	180	26	180
12	180	27	180
13	180	28	180
14	180	Ilot A	4000
15	180	Ilot B	1000
TOTAL		9620	

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

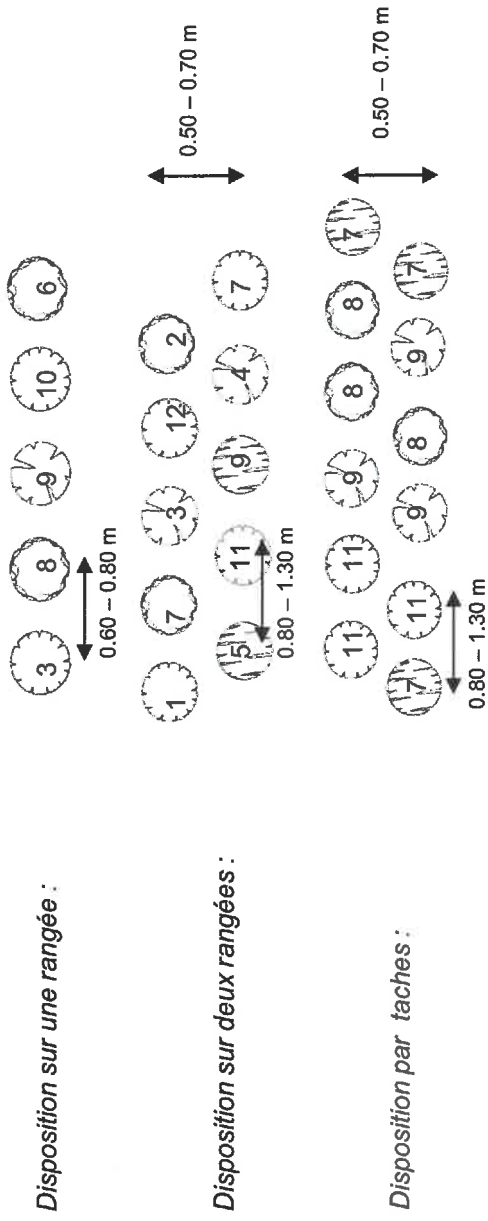
COURRIER ARRIVÉ
05 NOV. 2021
Mairie de DAMGAN

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)



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



COURRIER ARRIVÉ
05 NOV. 2021
Mairie de DAMGAN

HAIE DE CLOTURE ORNEMENTALE

Arbustes persistants utilisés :

- Abelia grandiflora (1)
- Buxus sempervirens (2)
- Cofoneaster franchetti (3)
- Cofoneaster 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)

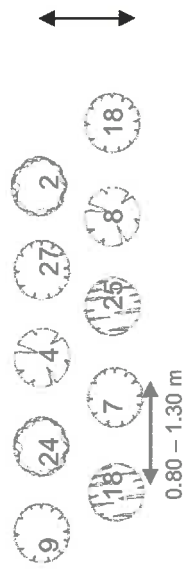


Exemples de séquences de plantations :

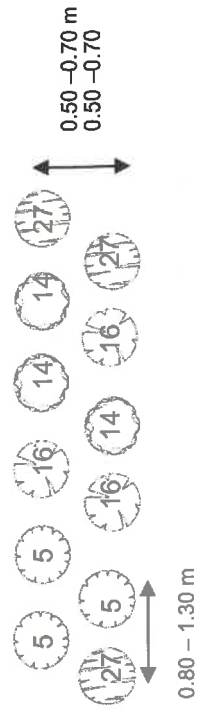
Disposition sur une ligne :



Disposition sur deux lignes :



Disposition par taches :



COURRIER ARRIVÉ
05 NOV. 2021
Mairie de DAMGAN

