



COMMUNE D'YFFINIAC

13 place de la Mairie

22120 YFFINIAC

02.96.72.60.33

accueil@ville-yffiniac.fr

**«LE BUCHONNET »
YFFINIAC**

J/m/a Complément : pièce N°

Oct 2017 Demande de modification du règlement (Article 2 et 12)

Déc 2016 Dépôt initial

PREAMBULE :

- Le présent règlement fixe les règles d'intérêt général du lotissement «Le Buchonnet» à Yffiniac.
- 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.

Ce règlement ne s'applique pas aux îlots A, B, C, D, E réservés à la construction de logements sociaux. Sauf indications contraires, pour ces îlots, la réglementation applicable est celle du PLU en vigueur.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites**Sont interdites :**

- Les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :
- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
 - L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
 - Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- l'implantation de constructions d'habitation ainsi que leurs annexes.
- l'implantation ou l'extension des équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- l'implantation de construction proposant une activité de service à condition que cumulativement :
 - cette activité s'exerce en rez-de-chaussée d'une construction à usage d'habitation,
 - aucune enseigne ne soit nécessaire, hormis une plaque professionnelle d'une dimension maximale de 30*20 cm installée à proximité de la boîte aux lettres,
 - le projet prévoit au sein de la parcelle le nombre de stationnement pour la clientèle (voir article 12),
 - cette activité de par sa destination, sa nature ou son importance ne soit pas incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement

Article 3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**1 Voirie :**

Les lots seront desservis à partir des voies réalisées dans le cadre de la viabilisation du projet et par la rue du Haut des Champs.

2. Accès :

Les accès au lot sont imposés conformément au plan de composition (PA4).

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement eaux usées

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement via la boîte de branchement posée à cet effet à 1 m dans les accès.

3. Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur via la boîte de branchement posée à cet effet à 1 m dans les accès.

Les acquéreurs auront l'obligation de mettre en place une réserve d'eau de pluie d'un minimum de 1m³ (si cette citerne à un volume supérieur à 1m³, elle devra être enterrée ou être à l'intérieur des constructions principale ou annexe. Pour une réserve d'un mètre cube, elle pourra être enterrée, à l'intérieur du bâtiment annexe ou principal ou en extérieur à condition de garantir son intégration esthétique (bardage bois, ou couleur de la construction).

Une réserve enterrée est recommandée pour une récupération de l'eau pluviale en vue d'une utilisation sanitaire (WC et lave-linge).

4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, fibre optique)

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les terrains auront les caractéristiques portées au plan de composition (PA4). Leur superficie est susceptible d'être modifiée suite au bornage réalisé par le Géomètre-Expert.

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

Les constructions s'implanteront au sein des zones constructibles définies au PA4. De plus, si la construction n'est pas implantée en limite, le recul devra être de 90cm minimum.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour certains lots, la construction en limite séparative est imposée d'un côté ; se reporter au plan de composition

Quant la construction en limite n'est pas imposée, elle sera réalisée en tout point du bâtiment à la limite ou à 0,90m minimum.

Abri s de jardin :

Au moins une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation : d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique
Non réglementé.

Article 9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris les annexes et dépendances) ne pourra pas excéder 60 % de la surface de chacun des lots. Les abris de jardins ne pourront dépasser 12m².

Article 10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

Dans les zones constructibles primaires : La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9m.

Dans le cas de construction à toit plat ou monopente, la hauteur sera limitée à 7m.

Les annexes seront limitées à 3,5m à acrotère (ou à l'égoût du toit) et à 6m au faitage.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des constructions devra compris entre +/-0,20 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction avec dans tout les cas une possibilité de déroger en cas de logement adapté aux PMR).

Dans les zones constructibles secondaires : La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 3,00m.

Les sous-sols sont interdits mais les caves enterrées accessibles depuis l'intérieur de la construction sont autorisées.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3m pour les constructions en double pans. Lorsque l'abri de jardin sera en mono pente ou en toit plat l'acrotère sera limité à 2,50 maximum.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 :

- 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 des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour favoriser les apports thermiques et diminuer la consommation d'énergie :

Forme du bâti :

Les formes simples et compactes sont à privilégier.

Ouvertures :

Les baies vitrées devront être adaptées en fonction de la pertinence des orientations.

Toitures :

Les toitures pourront être végétalisées. Les dispositifs de récupération d'énergie solaire sont interdits au nord +/- 30°.

Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol sur son emprise avant tout remaniement du terrain.

Sont interdit :

- Les murs en briques ou agglomérés ciment non enduits
- Les matériaux de fortune (tôle ondulées)
- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les haies végétales monospécifiques (laurier palme, thuyas...).

En bordure des emprises publiques occupées par un chemin piétonnier sans présence d'une voie ouverte à la circulation automobile, les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives s'appliqueront.

Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures devront être constituées de :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1.00 m) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et/ou surmontés d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.50 m, à partir du terrain naturel.
- Haie végétale doublée ou non d'un grillage, talus plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales d'une hauteur maximale de 1.50 m à partir du terrain naturel.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (aggloméré enduit ou de moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.50 m.

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures, à partir du terrain naturel est limitée à 1.80 m. Les parties maçonnées ne devront pas excéder 1.50 m.

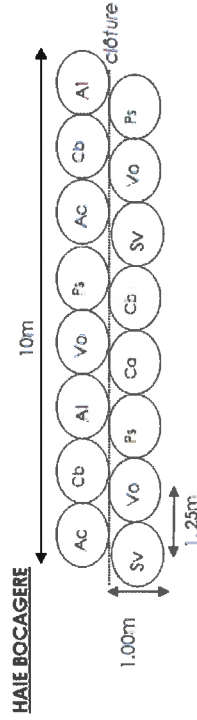
Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (aggloméré enduit ou de moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.80m.

Sont recommandés : les haies variées constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage et les talus plantés.

Entre deux zones d'accès moyennes, une haie de charmes moyenne sera plantée sur une largeur de 50 cm (25 cm de part et d'autre de la limite), distance interplants : 50 cm.

Pour les lots pour lesquels une plantation est matérialisée et imposée au plan de composition, le schéma suivant devra être respecté :



Séquence de plantation

Sirats arbusives:

- Ac- Acer champêtre
- Cb- Carpinus betulus
- Ca- Coryllus avellana
- Ps- Prunus spinosa
- Vo- Viburnum ovalifolium
- Sv- Syringa vulgaris

Répéter autant que nécessaire sur le linéaire de haie, la séquence de 10m.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article 12 : obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles sont constituées par les accès devant rester accessibles depuis l'espace public.

Elles auront une dimension de 5m*5m.

Pour les constructions hébergeant une activité de service, en plus de cette aire de stationnement de 5*5m, il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher dévolue à ce service avec un minimum de deux places supplémentaires.

Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation,

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc. devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Au nord des constructions ne pourront être plantés que des arbres persistants et au sud que des arbres caducs (cette prescription ne vaut pas pour les arbustes).

Article 14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées plein sud, chaque fois que possible.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).

Pour les installations de pompe à chaleur, il faudra veiller à ce que les impacts sonores soient limités.

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.