

Département des Cotes d'Armor
Commune de PLŒUC – L'HERMITAGE

Règlement

Lotissement communal
« Le Mitan »

Lotissement Le Mitan

Commune de Ploelec-L'Hermitage

Le règlement applicable au présent lotissement sera celui de la zone définie sur le document d'urbanisme en vigueur sur la commune. Ce règlement sera complété par les articles suivants.

Article 1 Cf. document d'urbanisme en vigueur

Article 2

Les constructions à vocation artisanale ne sont pas autorisées.

Article 3 Accès – voirie

Les accès aux lots sont imposés conformément au plan de composition.

La voie principale de desserte aura un double sens de circulation

La voie secondaire de desserte (à l'est des lots 7 et 21) sera en sens unique en direction du Nord.

Article 4 Desserte par les réseaux

4-1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable.

Chaque lot possèdera un citerneau situé à 1m derrière la limite à l'intérieur de celui-ci.

4-2 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 d'eaux 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 1m à l'intérieur de celui-ci.

Eaux pluviales

L'imperméabilisation de chaque lot individuel ne devra pas dépasser 50 % de sa surface. En cas de dépassement, le propriétaire du lot devra mettre en place un système de rétention ou d'infiltration selon les caractéristiques du sol en place afin de tamponner les surfaces imperméabilisées excédentaires.

Pour le lot G1 (logements groupés) il n'est pas imposé de coefficient d'imperméabilisation maximum à ne pas dépasser.

4-3 Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.

Chaque lot possèdera un coffret en limite de propriété.

Lotissement Le Mitan

Commune de Ploeuc-L'Hermitage

4-4- Gaz

Sans objet

4-5-Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain.

Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à 1m derrière la limite.

Article 5 Caractéristique du terrain

La forme des terrains destinée à recevoir des constructions et installations est celle qui figure au plan de composition. La surface des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

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

L'implantation des bâtiments principaux se fera à l'intérieur des zones constructibles désignées au plan de composition. Ce plan distingue la zone constructible secondaire (hauteur limitée à 3m à la sablière) de la zone constructible principale (application des hauteurs du PLU).

Les carports sont autorisés en façade de rue à l'intérieur des zones constructibles désignées au plan de composition.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments principaux se fera à l'intérieur des zones constructibles désignées au plan de composition. Ce plan distingue la zone constructible secondaire (hauteur limitée à 3m à la sablière) de la zone constructible principale (application des hauteurs du PLU).

- Pour les lots situés en limite du périmètre du lotissement (lots 6, 12, 13, 14, 16, 24, 25 et 26), les zones constructibles prennent en compte un recul de 3 m minimum pour l'implantation des constructions principales en limite séparative.
- Pour le lot 22, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Pour les autres lots, les constructions sont autorisées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 m.

Les dépendances de type remises et abris de jardins peuvent être implantées en dehors des zones constructibles désignées au plan de composition. Elles auront une superficie maximale de 20m². En dehors du lot 22, l'implantation des dépendances devra respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les garages détachés de la construction principale ne sont pas autorisés.

Articles 9 à 10 Cf. document d'urbanisme en vigueur

Article 11 Aspect extérieur

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 leur forme, la qualité des matériaux mis en œuvre et la sobriété des couleurs extérieures.

Les toitures principales devront présenter une pente entre 40 et 50°, à l'exception des constructions à toitures terrasses, toitures monopentes ou toitures arrondies, aux vérandas, annexes et piscines, et aux constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.

Les toitures de la construction principale (à l'exception des vérandas) seront recouvertes d'ardoises ou de matériaux en ayant l'aspect (le zinc par exemple).

Les constructions principales auront une couleur claire dominante (au moins 50% de la surface des façades). Cette disposition ne s'applique pas aux bardages bois.

Pour les façades de couleur foncée, celles-ci doivent être peintes et non simplement enduites.

Le bois utilisé en parement extérieur devra rester de teinte naturelle ou lasuré ton bois.

Le bac acier ondulé en façade n'est pas autorisé.

La géothermie, l'aérothermie, les puits canadiens, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés et recommandés pour toutes les constructions. Les panneaux photovoltaïques ou solaires devront être insérés dans le pan de la toiture (sauf dans le cas d'une architecture moderne avec des toits terrasses ou à faible pente). Les installations de type pompe à chaleur ne doivent pas donner sur la rue.

11-2 Annexes et dépendances

Ces constructions seront édifiées soit en matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité, soit en pierre, soit en bois teinte naturelle ou lasuré ton bois.

Les toitures rouges ou pourpres ne sont pas autorisées. La toiture de couleur gris foncé est à privilégier.

11-3 Les clôtures

Lotissement Le Mitan

Commune de Ploeuc-L'Hermitage

De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents.

	Type de clôture admis	Hauteur limite correspondant e
Clôture sur rue ne donnant pas sur des stationnements communs	Choix entre (options aux particuliers) : <ul style="list-style-type: none">- murs en moellons apparents- haie vive entretenue composée d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage- mur bahut seul- mur bahut de 0,6 m maxi surmonté d'un dispositif à claire-voie (autre qu'en béton, qu'en panneaux de bois pleins ou autre qu'une bâche occultante) doublé ou non d'une haie vive.	1,10 m 1,20 m 0,80 m 1,20 m
Clôture sur rue donnant sur des stationnements communs	Choix entre (options aux particuliers) : <ul style="list-style-type: none">- murs en moellons apparents- haie vive entretenue composée d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage- mur bahut de 0,8 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (autre qu'en béton, qu'en panneaux de bois pleins ou autre qu'une bâche occultante) doublé ou non d'une haie vive.	1,10 m 1,50 m 1,50 m
Clôture en limite séparative	<ul style="list-style-type: none">- grillage doublé ou non d'une haie composée d'essences diversifiées,- mur en moellons apparents, en pierres, en parpaings enduits- mur bahut de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (autre qu'en béton, qu'en bâche occultante), doublé ou non d'une haie vive,- haie végétale composée d'essences diversifiées- claustra en bois limité à 6 mètres linéaires par lot	1,80m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture) pour tout type de clôture

Pour les clôtures sur rue comportant un grillage, ce dernier sera implanté derrière la haie vive à au moins 1 m à l'intérieur du lot.

Les portillons ou portails, qui ne sont pas en bois, seront de la même couleur que la clôture attenante sur le lot.

11-4 Niveau de la dalle du RDC

La cote du plancher du rez-de-chaussée devra être tenue entre - 20 cm et + 20 cm par rapport à la cote altimétrique moyenne du sol naturel sous l'emprise de la construction.

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

Article 12 Stationnement

12-1 Il est prévu trente-sept places de stationnements visiteurs, dont une place pour personnes à mobilité réduite.

12-2 Pour chaque lot à vocation de logement individuel, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, deux places de stationnement à l'intérieur de son lot. Cette emprise aura une profondeur minimale de 6 mètres pour une largeur minimale de 6 mètres. Elle pourra être partiellement couverte (carport) ou occupée par un garage non détaché de la construction principale en respectant les surfaces constructibles autorisées sur le lot et figurant au plan de composition.

12-3 Pour le lot G1 voué à l'aménagement de plusieurs logements aidés : ce sont les règles du PLU en vigueur qui s'appliquent.

12-4 Les acquéreurs devront prévoir une emprise au niveau de leur entrée pour présenter les containers d'ordures ménagères les jours de collecte (sauf pour les lots 1, 2, 13 d'une part et les lots 22, 23, 24 qui disposent d'une aire commune de présentation des ordures ménagères).

Article 13 Espaces verts

Les arbres plantés sur les lots ne devront pas dépasser sur les voies publiques.
30% minimum des emprises libres de toute construction devront être aménagées en espaces verts.

Les haies, hormis les charmilles, devront être composées d'un panachage d'arbustes variés avec un minimum de trois essences dont le choix pourra s'inspirer de la liste figurant en annexe 1.

Le choix des essences portera sur des végétaux adaptés à la région, au sol et au climat (résistants aux températures hivernales moyennes constatées sur la commune). Les arbustes seront choisis en fonction de l'exposition de la haie (ensoleillée, mi-ombre, ombre) et également de façon à ce que leur hauteur à maturité soit proche de la hauteur souhaitée pour la haie.

Les haies composées de thuyas, cyprès, faux-cyprès, sapins, peupliers, lauriers palmes, lauriers cerises ou pyracanthas sont strictement interdites.

Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol

La surface de plancher constructible au maximum des possibilités techniques est fixée à : 7900 m². Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie à titre indicatif (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)
1	577	250
2	634	250
3	682	250
4	510	250
5	501	250
6	487	250
7	517	250
8	508	250
9	509	250
10	560	250
11	595	250
12	636	250
13	481	250
14	714	250
15	576	250
16	676	250
17	567	250
18	555	250
19	527	250
20	525	250
21	520	250
22	609	250
23	553	250
24	603	250
25	612	250
26	585	250
G1	1586	1400
TOTAL	16405	7900

Les surfaces des lots ne seront définitives qu'après bornage, les surfaces indiquées sont des surfaces « Projet ».

Annexe 1 : arbustes recommandés pour les haies de clôture

Type de haies	Espèces recommandées : mélange de végétaux caducs et persistants
Haies sur façade de rue limitée à 1,2 m	Callicarpa bodinieri profusion, Caryopteris x Clandonensis, Cornus alba (cornouiller à bois rouge), Cornus sanguinea (cornus à bois fluo), Deutzia x hybrida "Mont Rose", Euonymus Alatus compactus, Euonymus japonicus Bravo, Hortentia, Hydrangea villosa, Nandina domestica, Potentilla Fruticosa, Perovskia Blue Spire, Philadelphus Natchez, Philadelphus "Manteau d'Hermine" Salvia microphylla lemonei, Spiraea Thunbergii, Weigela Florida "Victoria"
Haies de clôture limitées à 1,5 m	Abelia x grandiflora, Aronia melanocarpa, Choisya ternata (oranger du Mexique), Escallonia organiensis aurea, Euonymus Alatus, Hypericum Hidcote, Ilex aquifolium (houx), Osmanthus heterophyllus 'Goshiki', Photinia x Fraseri robusta compact, Philadelphus "Bouquet blanc", Spiraea x arguta, Viburnum opulus compactum, Viburnum x burkwoodii, 'Chenaultii', Viburnum opulus 'compactum', Viburnum tinus "Eve Price", Weigela marjorie, Weigela "Snowflake"
Haies opaques taillées	Viburnum tinus Eve Price (Viorne tin), Laurier du Portugal, Laurier Sauce, Osmanthus Burkwoodii, Photinia x Fraseri robusta compact, Troène (Ligustrum japonicum rotundifolium), Houx, Pittosporum tobira, Hêtres et Charme conduits en charmille,
Haies vives de 1,8 m en limite séparative	Acer palmatum (érable du japon), Amélanchier canadensis, Corylus Avellana (Noisetier), Cornus alba Sibirica (Cornouiller à bois rouge), Escallonia, Euonymus europaeus (fusain d'Europe), Ilex aquifolium (Houx), Ribes sanguineum (Groseillier à fleur), Laurus nobilis (Laurier Sauce), Leycesteria formosa (arbre aux faisans), Philadelphus Belle Etoile (Seringat), Prunus lusitanica (Laurier du Portugal), Viburnum tinus (Viorne Tin), Viburnum x carlcephalum, Weigela "Red Prince"