

# PA10A. REGLEMENT

## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</b>	<b>2</b>
ARTICLE UB 1 – USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	2
OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL	2
MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	2
<b>SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	<b>2</b>
ARTICLE UB 2.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	2
IMPLANTATION ET EMPRISE AU SOL	2
HAUTEUR	3
ARTICLE UB 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	3
ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT	3
<b>SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES</b>	<b>4</b>
ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	4
ACCES ET VOIE DE CIRCULATION	4
COLLECTE DES DECHETS MENAGERS	4
ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	4
ASSAINISSEMENT – EAUX USEES	4
ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES	4
ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ET FIBRE	5
<b>TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES</b>	<b>5</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la commune de Vigneux de Bretagne en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager. Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet.

(PA4)

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE UB 1 – USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les sous-sols ne sont pas autorisés.

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

L'aménagement est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

#### MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

*Sans objet*

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UB 2.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

#### IMPLANTATION ET EMPRISE AU SOL

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,

- L'aménagement paysager de la parcelle.

Les implantations des futures constructions devront être conformes aux dispositions des articles de la zone UB du PLUi en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

L'abri de jardin est autorisé dans la limite d'un par logement.

L'annexe de piscine est autorisée dans la limite d'une par logement.

L'implantation de l'abri de jardin, de la piscine et de l'annexe de piscine doit se faire conformément aux règles du PLUi en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

(Cf. PA4)

#### HAUTEUR

La hauteur des futures constructions devra respecter le PLUi en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

#### ARTICLE UB 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes et en lien avec l'architecture des maisons avoisinantes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter soit pour une architecture résolument traditionnelle, soit résolument contemporaine, en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simples fermés sur le nord et ouverts côté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

#### ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La surface imperméabilisée totale de chaque lot ne doit pas dépasser les valeurs indiquées dans le tableau des superficies joint au présent règlement.

Sont considérées comme surface imperméabilisées les constructions, les terrasses en béton, toutes les surfaces en enrobés ou en béton (accès de garage, parking), les cheminements en sablés, les surfaces en pavés.

Ne sont pas considérées comme surface imperméabilisées les toitures terrasses végétalisées, les surfaces en gravier ou drainant (les pavés à joints engazonnés, ...), les terrasses sur plots.

Les arbres existants mentionnés sur les plans du permis et situés sur les emprises privatives indiqués sur les plans devront être à valoriser, préserver ou à remplacer. Dans le cas d'un remplacement, le nouveau sujet devra être à haute tige et d'essence équivalente.

Les plantations réalisées par l'aménageur dans le cadre du présent permis devront être maintenues et conservées.

(Cf. PA4)

#### ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Ces deux places, d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 5m minimum seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition.

(Cf. PA2 + PA4)

## SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENS RESERVES

### ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ACCES ET VOIE DE CIRCULATION

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé.

(Cf. PA4)

#### COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte devra être aménagé sur le terrain de d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent. Le stockage des bacs ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Les jours de collecte, les acquéreurs devront emmener leur bac au niveau de l'aire de répurgation située en entrée d'impasse.

*Nota : Il sera interdit de déposer sur cette aire de répurgation tout déchet autre que ménager (ferraille, déchets verts, gravats...). Les poubelles devront être déposées au maximum la veille de la collecte et ne devront pas y rester après la collecte.*

### ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs auront l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assurent du niveau des réseaux et déterminent, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

#### ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions ou installations doivent évacuer des eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

#### ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la note hydraulique jointe au présent dossier, un système de régulation par bassin enterré a été dimensionné afin de compenser l'imperméabilisation réalisée pour les aménagements communs (la voirie) ainsi que les parcelles (lots 1 et 2) engendrant une imperméabilisation supérieure à 40 % de la surface totale de la parcelle.

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il sera préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être positionnés

à l'arrière de la maison et savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

(Cf. PA10b. Cahier des charges)

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ET FIBRE

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements devront être réalisés obligatoirement en souterrain.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement de la construction sera encouragée.

Les paraboles seront interdites sur la façade principale de la construction.

TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée. Cette surface maximale à imperméabiliser par lot à respecter permet que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour le dimensionnement du bassin de rétention des eaux pluviales.

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée	Surface imperméabilisée maximum à atteindre
1	Lot Libre	338 m <sup>2</sup>	1	1	90 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
2	Lot Libre	346 m <sup>2</sup>	1	1	120 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
3	Lot Libre	430 m <sup>2</sup>	1	1	135 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>
4	Lot Libre	396 m <sup>2</sup>	1	1	127 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>
5	Lot Libre	403 m <sup>2</sup>	1	1	127 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>1913 m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>599 m<sup>2</sup></b>	<b>795 m<sup>2</sup></b>

Surface du périmètre provisoire	2762 m <sup>2</sup>
Surface privative	1913 m <sup>2</sup>
Surface espaces communs	849 m <sup>2</sup>
Nombre total de logements	5 log.
Nombre de lots créés	5 lots
Nombre de logement / hectare	18 log/ha
Superficie moyenne des lots libre	383 m <sup>2</sup>
Ratio stationnement	0,40 place/logement
Surface de plancher disponible	599 m <sup>2</sup>
Surface de plancher distribuée	599 m <sup>2</sup>
Surface de plancher résiduelle	0 m <sup>2</sup>