



Permis d'aménager

MODIFICATIF - OCTOBRE 2024

PA 10 : Règlement

Ville de Tréveneuc

Aménagement du
quartier Kervalo
à Tréveneuc

SBAA

Service Aménagement
5 rue du 71ème RI - CS54403 22044 Saint-Brieuc

super

Super 8 • Paysage, Urbanisme, Architecture
1 place de l'Édit de Nantes - 44100 Nantes
T 02 49 62 66 67 - ateliersuper8.fr

Sommaire

01 • Présentation du lotissement

Assiette foncière

Morcellement

Formes et caractéristiques des lots

Objet du règlement

02 • Opposabilité du règlement

Secteur Nord : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Secteur Sud : Zone urbaine dédiée aux équipements

PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT

Assiette foncière

Le présent règlement s'applique au lotissement dit « îlot Kervalo », situé sur la commune de Tréveneuc faisant partie de Saint-Briec Armor Agglomération.

Ce lotissement est accessible par la rue de Kervalo, pénétrante principale vers le centre-bourg de Tréveneuc depuis la départementale D786 reliant à Saint-Briec.

Ce lotissement sera composé de 15 lots correspondant à 15 terrains à bâtir, répartis comme suit :

Au nord, un quartier d'habitat composé de :

- **14 lots libres**

A noter que les lots n°1, 1bis et 11 sont réservés à la construction de logements en accession aidée à la propriété.

Au sud, un secteur équipement composé de :

- **1 lot équipement public d'intérêt collectif**, qui accueillera une maison inter-générationnelle ainsi que du stationnement.

Le terrain constituant le lotissement, périmètre du permis d'aménager, porte sur plusieurs parcelles, propriétés de la commune de Tréveneuc. Il s'agit des parcelles cadastrées au Préfixe 000, Section OA, n°2362, n°2356, n°2357, n°2318 et n°2321 d'une surface globale d'environ 13 495 m².

En partie est, les parcelles cadastrales n° 2357 et n°2321 ne sont pas comprises en intégralité dans le périmètre puisque ce dernier suit la limite de zonage N du document d'urbanisme en vigueur – dédiée aux zones naturelles –.

Ce périmètre intègre donc la zone AU – fléchée en OAP Kervalo et dédiée aux habitations – ainsi que la parcelle UE – dédiée aux équipements – au document d'urbanisme en vigueur de Tréveneuc.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du permis d'aménager telle qu'elle est établie ci-dessus, pourra se trouver modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors d'une possible division foncière future.

Morcellement

Chaque opération immobilière, développée dans le cadre d'une future déclaration préalable ou d'un futur permis de construire, doit répondre aux exigences du document d'urbanisme en vigueur de Tréveneuc.

Le lotissement comprend (surfaces données à titre indicatif et pouvant évoluer) :

> une partie Nord : le quartier d'habitat

Ce nouveau quartier comprend 14 terrains à bâtir de 250 m² SP maximum par lot, excepté pour les lots 1 et 1 bis limités à 120 m² SP maximum.

> une partie Sud : le secteur équipement

Ce nouvel équipement s'inscrira dans une parcelle d'environ 4527 m² pour 1000 m² SP maximum.

La surface de plancher constructible au maximum des possibilités techniques est fixée à 4240 m². Elle est répartie conformément au tableau ci-contre :

N° de lot	Superficie à titre indicatif (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)
1	299	120
1 bis	280	120
2	486	250
3	460	250
4	513	250
5	451	250
6	388	250
7	343	250
8	313	250
9	484	250
10	374	250
11	364	250
12	367	250
13	420	250
14	4 527	1 000
TOTAL	10 069	4 240

Formes et caractéristiques des lots

Les formes des différents lots composant le lotissement doivent être conformes au plan de composition réglementaire (PA4), elles sont créées dans le respect de la végétation existante, issue de la trame bocagère historique du site que le projet fait renaître.

Les lots sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article "MORCELLEMENT" du présent règlement. Il est interdit de regrouper deux lots.

L'ensemble des espaces extérieurs du lotissement (voiries, cheminements, espaces verts, etc.) pourront recevoir, suivant les besoins, des équipements et installations d'intérêt collectif liés aux travaux de raccordement des constructions.

Il est à noter que les emplacements des branchements des différents réseaux sont susceptibles d'évoluer selon les projets immobiliers et leur phasage.

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et ne s'applique qu'aux espaces privés (futurs lots privatifs et espaces privés communs). Le règlement du nouveau quartier vient en sus du règlement d'urbanisme de la commune de Tréveneuc (document d'urbanisme en vigueur). Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit nouveau quartier.

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985, une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique et annexée à la fiche de lot.

L. 442-9 du code de l'urbanisme :

« *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.* »

L. 442-6 du code de l'urbanisme :

« *Le dossier de la demande est, s'il y a lieu, complété par les pièces suivantes :*

a) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur » .

Le règlement sera opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées dans le périmètre du lotissement.

OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il est opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées dans le périmètre du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviennent définitives qu'après l'approbation du projet de permis d'aménager par l'autorité administrative.

De fait, les constructions ou aménagements doivent respecter les dispositions complémentaires au document d'urbanisme en vigueur (et OAP s'il y a lieu) suivantes :

Secteur Nord : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Le secteur Nord en question fait l'objet d'une OAP (orientations d'aménagement et de programmation) régissant déjà certaines dispositions d'aménagements qu'il convient de respecter. Est concernée, dans ce cas, la partie Nord du lotissement : le quartier d'habitat.



Secteur de programmation en logements	Principe de liaison douce
Secteur de programmation en équipements	Accès interdit
Secteur de programmation d'activités artisanales	Accès supprimé lorsque l'accès depuis la zone d'activité de Kertugal aura été réalisé
Logements de type collectif	Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)
Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)	Transition paysagère / traitement paysager
Accès possible	Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
Principe de liaison mixte (voitures, cycles, piétons) envisagé sur le long terme	Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

Extrait de l'OAP Kervalo - Révision du PLU approuvée le 06 février 2020 - Tréveneuc
Superficie de l'OAP : 0.77 ha

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE 1 _ Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1.1_ Destinations et sous-destinations des constructions

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions et annexes	Changements de destination
		1 AU	1 AU	1 AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres ERP			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Légende :
 Destinations interdites

SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 3 _ Volumétrie et implantation des constructions

3.1 _ Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1 _ Emprise au sol

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

L'implantation des lots (cf PA4) et des bâtiments (cf. PA9) s'inscrit dans le respect des zones constructibles décrites au plan de composition réglementaire (cf. PA4).

L' emprise imperméable bâtie est limitée. Le coefficient d'imperméabilisation maximal est de 40%.

Les annexes type abri de jardin ou abri de vélo sont autorisés, limitées à 15 m² si dissociées de la

volumétrie principale de la construction.

32 _ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

321 _Voies et emprises publiques

Disposition complémentaire document d'urbanisme en vigueur :

Se conformer au plan de composition réglementaire (PA4).

Pour les parcelles dont l'accès se fait au sud, on privilégie une implantation des constructions sur la partie Nord.

322 _Limites séparatives

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Se conformer aux zones constructibles indiquées au plan de composition réglementaire (PA4).

Afin d'asseoir l'histoire du lieu et de respecter l'identité patrimoniale de la région, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, en mitoyenneté des lots attenants.

Il est autorisé d'implanter la construction au droit de l'aire de stationnement extérieure.

323 _Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Pour favoriser la compacité des constructions, les bâtiments annexes tels que le garage, la buanderie, sont impérativement compris dans le volume bâti principal, non dissociés.

ARTICLE 4 _ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 _ Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1 _Principes généraux

Le projet vise à prolonger la trame urbaine du centre-bourg. Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnel sont reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

Au vu de la topographie importante sur le site et de la nécessité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, les parcelles se voient imposer une cote de seuil minimale à respecter (cf. PA4).

4.1.2 _Façades

Il s'agit, dans le cadre des nouvelles constructions, de démontrer et mettre en scène une réalité constructive à l'image de l'architecture vernaculaire bretonne : rythme des façades, proportion des percements, utilisation des matériaux, etc.

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

La construction du volume principal est obligatoirement en maçonnerie enduite.

Les façades sont obligatoirement de couleur claire, permettant d'éviter les îlots de chaleur et de renforcer la luminosité générale des fronts de rues. D'autres couleurs peuvent être autorisées sous réserve de s'intégrer harmonieusement avec l'environnement proche et sous réserve que cette couleur dominante soit de teinte claire.

Les parements en pierre sont autorisés ainsi que les bardages en zinc dès lors qu'ils ne sont pas dominants dans le projet. Les bardages bois à claire-voie en pose verticale sont autorisés, de couleur claire ou en bois naturel. Les bardages en tôles ou autres matériaux sont proscrits.

Les éléments techniques de la constructions devront être soigneusement intégrés au projet architectural.

> les pompes à chaleur sont non visibles (habillage bois) depuis les espaces publics.

> les descentes d'eaux pluviales et gouttières doivent être intégrées dès la conception du projet.

4.1.3 _Toitures

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Le volume principal de la construction est traité en toiture à deux pans ; la ligne de faitage est, de préférence, parallèle à la voirie de desserte sur le principe de longère.

Les volumes secondaires (annexes, garage, buanderie) peuvent être traités en toiture double pans, terrasse accessible ou toit plat, de préférence végétalisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Le bac acier apparent est proscrit. Le zinc est accepté sous réserve d'une bonne insertion dans le projet.

Pour deux maisons mitoyennes, les hauteurs de faitage et hauteurs à l'égout doivent être concordantes. La première construction érigée donne la règle : les hauteurs de la deuxième construction (mitoyenne) doivent être en adéquation avec celles-ci. Il s'agit, dans la mesure du possible et au maximum, d'assurer une continuité de toiture tant dans la matérialité que dans la forme.

Si la conception de la deuxième construction ne le permet pas, il faut assurer un écart minimum de 50cm entre les hauteurs au faitage et hauteurs à l'égout des deux constructions mitoyennes.

Les éléments techniques de la constructions devront être soigneusement intégrés au projet architectural.

> les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne insertion.

4.1.4 _Clôtures

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Les clôtures, d'une hauteur maximale d'1,50m, sont constituées :

* soit d'une haie végétale multi-variétale conformément aux recommandations paysagères du présent règlement.

* soit une haie végétale multi-variétale accompagnée :

- d'une clôture bois (lames horizontales ou verticales) ajourée, alignée en hauteur.

- d'une clôture en grillage rigide en treillis soudé gris.

* les autres types de clôtures peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion et à l'appréciation de l'urbaniste conseil et/ou de la mairie.

Les pare-vue et les kits d'occultation en lames PVC ou naturelles style brande (masquant entièrement la vue) sont interdits.

Une attention particulière doit être apportée au choix des matériaux qui constituent la clôture. Celle-ci doit être en harmonie avec la qualité architecturale de la maison d'habitation et doit s'insérer dans l'environnement proche.

Les ganivelles en bois, grillages non rigides, bois de palettes et autres matériaux de récupération sont proscrits.

La pose de portail en limite de propriété ou en retrait des deux places de stationnement est autorisée. Il doit s'inscrire dans la continuité de la clôture (traitement, hauteur, matériau).

ARTICLE 5 _ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

5.1 _ Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

L'imperméabilisation des sols est limitée. Le coefficient d'imperméabilisation maximal est de 40%.

Les terrasses sont de préférence perméables.

NB : Les surfaces éco-aménagées ou semi-perméables (stabilisé, empierré, terrasse bois non implantée sur dalle, toit végétalisé etc...) comptent pour 50 % de leur surface dans le calcul d'imperméabilisation. (cf. réglementation de la GIEP en vigueur + Dossier Loi sur l'eau relatif au présent permis d'aménager).

5.2 _ Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

NB : Les espaces libres correspondent à des espaces non viaires et libres de constructions en élévation de surplomb par des éléments de construction.

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Se référer au plan de composition réglementaire (PA4).

Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent être végétalisés au maximum.

Les limites séparatives donnant sur espaces publics (voiries de desserte et rue de Kervalo) doivent être obligatoirement plantées en limite de propriété.

Entre deux parcelles mitoyennes au niveau des aires de stationnement, la gestion de la limite commune se traite par la plantation obligatoire d'une haie multivariétale en limite de propriété. (bande de 1m) et dans le respect des prescriptions paysagères en vigueur au présent règlement.

Sur les clôtures séparatives, une grimpante (clématite, jasmin, passiflore...) peut venir compléter la palette. Les lierres et vigne vierge sont à proscrire.

Végétaux à privilégier :

- Les végétaux comestibles : fruit, condimentaire, médicinale, aromatique.
- les végétaux pour la faune (pollen, fruit, refuge)

- les végétaux non allergisants

- les arbustes menés en tige sont à privilégier aux arbres pouvant être trop imposants.

Végétaux à proscrire :

- les lauriers palmes,

- tous les conifères type tuya

- les oliviers, palmiers (brahea, chamaerops, cycas, dasylirion, phoenix, trachycarpus...)

- les bambous traçants et toutes les invasives faisant partie de la liste régionale

Les végétaux ne devront pas recevoir des tailles type cubique.

Les végétaux à feuillage coloré devront être utilisés avec parcimonie.

Suggestions/ possibilités de végétaux : (liste non exhaustive) ARBUSTE

OU ARBRE EN CÉPÉE :

Amelanchier lamarckii / Cornus controversa / Cornus mas / Heptacodium miconioides / Malus 'Evereste' / Malus sargentii / Malus toringo / Mespilus germanica 'Westerveld' / Sorbus folgneri 'Emiel'

ARBUSTES :

- des comestibles (il peut être envisagé de planter au pied des comestibles) : fraisier, thym, menthe, sauge, verveine etc... : myrtilleur, cassissier, groseillier, baie de mai, aronie, cornouillier (cornus mas)

- des horticoles : philadelphus, spirée, viorne, ligustrum, genêts à balai...

HAIE MULTIVARIÉTALE :

Cornouiller, noisetier, fusain d'Europe, sureau noir, bourdaine, châtaignier ou chêne en cépée, viorne commune, saule, symphorine commune, troène (ligustrum ovalifolium), poirier, pommier, prunier.

5.3 _ Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Les fonds de terrain sont sanctuarisés - inconstructibles - pour permettre la reconstitution des trames bocagères historiques et traiter la gestion des eaux pluviales à la parcelle (cf. PA4).

Des noues d'infiltration des eaux de pluie (ou dépressions paysagères) doivent être réalisées le long des limites parcellaires pour assurer la gestion alternative des eaux pluviales au sein de la parcelle privée. Une bande de 5m de large en fond de parcelle (cf. PA4) est obligatoirement plantée et dédiée à cette gestion des eaux pluviales.

Les cuves de récupération des eaux de pluie sont obligatoirement enterrées.

NB : Se référer au Dossier Loi sur l'eau relatif au présent permis d'aménager pour plus de détails.

Le principe d'infiltration à la parcelle :

Les eaux pluviales sont récupérées via un système d'infiltration à la parcelle (bassin, noue privée, structure infiltrante...), sur chaque lot. L'usage de citernes de récupération des eaux pluviales est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales (cuve) permet de réduire la consommation d'eau potable (sanitaires, lave-linge, arrosage du jardin...).

Des noues d'infiltration des eaux de pluie peuvent être réalisées le long des limites parcellaires, ou entre deux terrains privés si un accord est trouvé entre les deux propriétaires. Les noues sont implantées en point bas du terrain.

ARTICLE 6 _ Stationnement

Considérant les problématiques de développement durable, le projet propose une gestion raisonnée du stationnement. Le projet est desservi par une pénétrante depuis la Rue de Kervalo. La voirie est partagée pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

La topographie du site étant relativement importante, une gestion des accès doit faire l'objet d'une attention toute particulière.

Les accès piétons, dissociés de l'accès véhicule et donnant sur la voie de desserte publique sont indiqués au plan de composition réglementaire (cf. PA4).

Une aire de stationnement aérienne offre deux places de stationnement à chaque lot et donne directement sur la voie de desserte partagée.

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Dans un souci de réduction de l'imperméabilisation des sols, cette aire de stationnement doit être traitée sous forme de matériaux perméables ou par deux bandes béton : pavés engazonnés, système alvéolaire enherbé etc. Les matériaux à base de produits hydrocarbonés sont proscrits.

Le garage doit être intégré dans le volume de la construction principale.

La construction d'une pergola (ou d'un carport) est possible sur les deux places de stationnement aériennes en dehors de la zone de constructibilité établie au plan de composition réglementaire (PA4), sous réserve qu'elle soit rattachée au volume de la construction principale, qu'elle soit implantée en limite de propriété et également sous réserve de respecter les 40 % maximum de surface imperméabilisée requis. L'emprise au sol maximum autorisée pour la construction d'une pergola ou d'un carport est de 40m².

SECTION 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE 7 _ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.2_ Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Des zones de présentation et collecte de déchets sont prévues au présent lotissement à chacune des extrémités des deux voies pénétrantes de desserte et accessibles depuis la rue de Kervalo.

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Les constructions doivent prévoir le stockage des bacs de collecte nécessaires à leur bon fonctionnement à l'intérieur des espaces privatifs.

ARTICLE 8 _ Conditions de desserte par les réseaux

8.2_ Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

La surface maximale de surface imperméabilisée sera de 40% maximum de la surface d'assiette.

OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

Secteur Sud : zone urbaine dédiée aux équipements

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE 1 _ Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1.1 _ Destinations et sous-destinations des constructions

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions et annexes	Changements de destination
		UEAU	UEAU	UEAU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres ERP			
	Industrie			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepot			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Légende :

 Destinations interdites

SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 3 _ Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1 _ Emprise au sol

3.1.1 _ Emprise au sol

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

L'implantation des nouveaux bâtiments s'inscrit dans le respect des zones constructibles décrites au plan de composition réglementaire (cf. PA4).

Le coefficient d'imperméabilisation maximal est de 60%.

3.2 _ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1 _ Voies et emprises publiques

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Se conformer au plan de composition réglementaire (PA4).

3.2.2 _ Limites séparatives

Se conformer au plan de composition réglementaire (PA4).

ARTICLE 4 _ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 _ Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1 _ Principes généraux

Le projet vise à prolonger la trame urbaine du centre-bourg. Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnel seront reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

Au vu de la topographie importante sur le site et de la nécessité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, les parcelles se voient imposer une cote de seuil minimale à respecter (cf. PA4).

4.1.3 _ Toitures

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Les éléments techniques de la constructions devront être soigneusement intégrés au projet architectural.

> les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne insertion.

4.1.4 _ Clôtures

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Une attention particulière doit être apportée au choix des matériaux qui constituent la clôture. Celle-ci doit être en harmonie avec la qualité architecturale de l'équipement et doit s'insérer dans l'environnement proche.

Les ganivelles en bois, grillages non rigides, bois de palettes et autres matériaux de récupération sont

proscrits.

ARTICLE 5 _ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

5.1 _ Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

L'imperméabilisation des sols est limitée. Le coefficient d'imperméabilisation maximal est de 60%.

NB : Les surfaces éco-aménagées ou semi-perméables (stabilisé, empierrement, terrasse bois non implantée sur dalle, toit végétalisé etc...) comptent pour 50 % de leur surface dans le calcul d'imperméabilisation. (cf. réglementation de la GIEP en vigueur + Dossier Loi sur l'eau relatif au présent permis d'aménager).

5.2 _ Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

NB : Les espaces libres correspondent à des espaces non viaires et libres de constructions en élévation de surplomb par des éléments de construction.

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont végétalisés au maximum.

Végétaux à privilégier :

- Les végétaux comestibles : fruit, condimentaire, médicinale, aromatique.
- les végétaux pour la faune (pollen, fruit, refuge)
- les végétaux non allergisant
- les arbustes menés en tige sont à privilégier aux arbres pouvant être trop imposants.

Végétaux à proscrire :

- les lauriers palmes,
- tous les conifères type tuya
- les oliviers, palmiers (brahea, chamaerops, cycas, dasyliion, phoenix, trachycarpus...)
- les bambous traçants et toutes les invasives faisant partie de la liste régionale

Les végétaux ne devront pas recevoir des tailles type cubique.

Les végétaux à feuillage coloré devront être utilisés avec parcimonie.

5.3 _ Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Les fonds de terrain sont sanctuarisés - inconstructibles - pour permettre la reconstitution des trames bocagères historiques et traiter la gestion des eaux pluviales à la parcelle (cf. PA4).

Des noues d'infiltration des eaux de pluie (ou dépressions paysagères) doivent être réalisées le long des limites parcellaires pour assurer la gestion alternative des eaux pluviales au sein de la parcelle privée. Une bande de 5m de large en fond de parcelle (cf. PA4) est obligatoirement plantée et dédiée à cette gestion des eaux pluviales.

Dans le cas du macro-lot ici concerné, au sud du lotissement, la limite de fond de parcelle concernée correspond uniquement à la limite sud : la limite est, frontière avec la zone N du PLU n'est, ici, pas concernée (cf. PA4).

Les cuves de récupération des eaux de pluie sont obligatoirement enterrées.

NB : Se référer au Dossier Loi sur l'eau relatif au présent permis d'aménager pour plus de détails.

Le principe d'infiltration à la parcelle :

Les eaux pluviales seront récupérées via un système d'infiltration à la parcelle (bassin, structure infiltrante...). L'usage de citernes de récupération des eaux pluviales est recommandée.

ARTICLE 6 _ Stationnement

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Le projet est desservi par une pénétrante depuis la Rue de Kervalo. La voirie est partagée pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

Dans un souci de réduction de l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement doivent être de préférence traitées sous forme de matériaux perméables : pavés engazonnés, système alvéolaire enherbé etc. Les matériaux à base de produits hydrocarbonés sont proscrits.

Le projet urbain, projet communal, prend en compte les problématiques de développement durable et, de fait, propose une gestion raisonnée du stationnement. Une mutualisation du stationnement avec les équipements déjà existants dans la commune est donc à envisager.

Comme précisé au document d'urbanisme en vigueur, le nombre de places de stationnement véhicules rattachés à l'équipement public est déterminé après étude des besoins.

De même, le nombre de places de stationnement vélo utiles à l'équipement public est déterminé après étude des besoins.

SECTION 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE 7 _ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.2_ Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Des zones de présentation et collecte de déchets sont prévues au présent lotissement à chacune des extrémités des deux voies pénétrantes de desserte et accessibles depuis la rue de Kervalo.

Disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur :

Les constructions doivent prévoir le stockage des bacs de collecte nécessaires à leur bon fonctionnement à l'intérieur des espaces privés.