

« LOTISSEMENT LE CLOS DE KERZIOT »  
PLEGUIEN



COMMUNE DE PLEGUIEN

17 Le Bourg  
22290 PLÉGUIEN  
02 96 70 02 54  
mairie-pleguen@orange.fr

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| J/m/a    | Complément : pièce N° |
| J/m/a    | Complément : pièce N° |
| Mai 2020 | Dépôt initial         |



Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent règlement et les documents graphiques du lotissement. Les divisions parcellaires et les constructions devront se conformer :

- Au Code de l'urbanisme
- Au PLU en vigueur sur la Commune de PLEGUIEN,
- Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Leff Armor Communauté valant Programme Local de l'Habitat
- Complétés par les dispositions du Règlement du lotissement ci-après indiquées. Les Actes de vente, de mutation ou de location des lots et constructions faisant partie du lotissement devront se référer au présent Règlement. Un exemplaire de ce Règlement sera annexé à tout acte de vente, de mutation ou de location intéressant le lotissement.

### I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

##### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;

##### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et soumises à condition

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.
- L'édification d'annexes ou de dépendances aux constructions admises, avec une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> / bâtiment, sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, avec une bonne intégration paysagère.

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

#### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

### II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

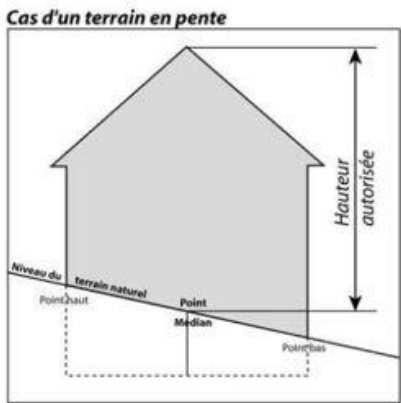
#### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

##### 3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
  - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
  - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront les zones de constructibilité portées au plan PA4.

De plus, les constructions et leurs annexes devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum depuis l'alignement.

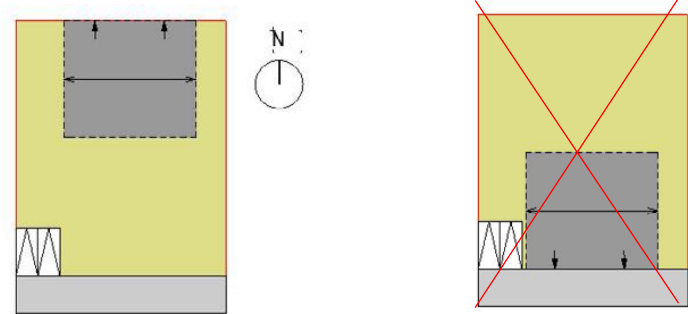
Zone d'accrochage obligatoire de la façade des bâtiments principaux

Chacun des lots comprenant, au plan de composition, le symbole «zone d'accrochage obligatoire de la façade des bâtiments principaux, aura pour obligation d'implanter tout ou partie de la construction principale à l'intérieur du symbole concerné (bande hachurée bleue au plan de composition). Il est ici fait remarquer à chaque acquéreur que l'épaisseur de la bande bleue susnommée a une largeur de 5,50 mètres qui représente la tolérance d'implantation par rapport à la voie du lotissement.

Zone à constructibilité limitée

Les propriétaires des lots comprenant, au plan de composition, le symbole «zone constructible hauteur limitée à 3,50m et dont la surface est inférieure à 50m<sup>2</sup>» (croisillon orange), pourront construire dans cette zone à condition que la future construction ait une hauteur maximum de 3,50m et dont la surface n'excède pas 50m<sup>2</sup>.

Conformément au plan d'aménagement, si l'accès se fait par le Nord il est fortement conseillé de s'implanter au Nord de la parcelle de manière à dégager un plus vaste jardin au Sud. Si l'accès se fait par le Sud il est conseillé de s'implanter en fond de parcelle.



3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions leurs annexes respecteront les zones de constructibilité portées au plan PA4.

De plus les constructions doivent être implantées :

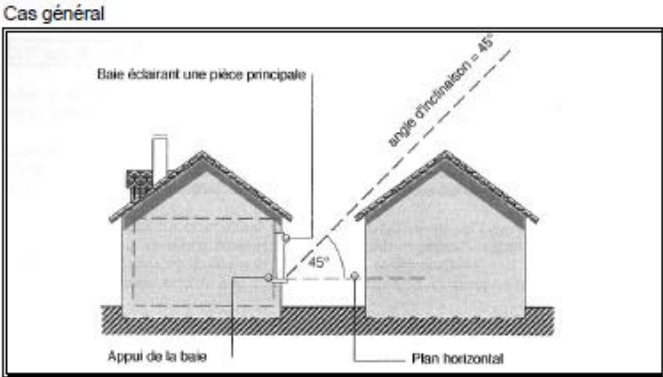
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

- Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant un retrait minimum de 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.



3.6 Réunion de lots

La réunion de lots est autorisée, cependant chaque lot devra accueillir la construction d'un logement minimum. Ainsi pour 2 lots riverains réunis, l'acquéreur s'engagera à construire 2 logements.

Cas particulier de réunion de lots

Dans le cas où deux lots riverains (ou plus) appartiendraient à un seul et même propriétaire, il est bien évident que celui-ci aura la possibilité d'implanter ses constructions sans tenir compte des limites séparatives entre lesdits lots. Une construction pourrait, dans le cas particulier cité précédemment, chevaucher sans inconvénient la limite séparative des lots contigus. Les lots concernés formeront alors une seule et même entité qui respectera les contraintes du règlement du PLU. L'implantation du bâtiment devra tout de même se conformer à l'éventuelle « zone d'accrochage de la façade »

Article 4 :Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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. 1AU Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

4.1 Caractéristiques des façades

Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- L'emploi de couleurs sombres est interdit.

## 4.2 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

## 4.3 Caractéristiques des toitures

### Dispositions générales

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- La couleur des toitures devra s'harmoniser avec les constructions principales existantes environnantes. La teinte ardoise sera privilégiée.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

## 4.4 Caractéristiques des clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures respecteront le plan de clôture annexé au présent règlement.

Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.

Feront l'objet d'interdiction, en façades et en marge de recul :

- Les éléments décoratifs en béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris les palissades en béton,
- Les grillages sans végétation,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Les grillages seront de couleur grise ou noire.

La pose de lames occultantes est autorisée. Celles-ci devront être de la couleur du grillage ou en bois.

Les plaques de soubassement en béton d'une hauteur maximale de 25 cm sont autorisées. Celles-ci seront obligatoirement dissimulées derrière de la végétation.

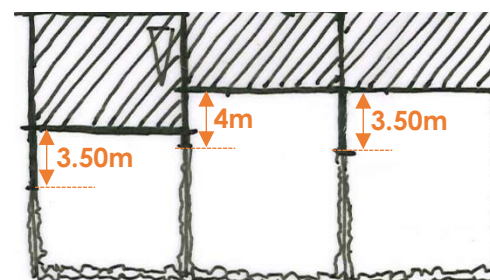
Les clôtures sur voies seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, pouvant être protégée par un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 mètre implanté en retrait à l'intérieur du lot
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 mètre,
- un dispositif à claire-voie en bois n'excédant pas 1,50 mètre. (Cf exemples de clôtures à claire-voie dans l'annexe au règlement)

### Clôtures sur limites séparatives des voisins :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, pouvant être protégées par un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- Sinon, les clôtures seront constituées d'un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage (hauteur maximale de 1,80 mètre). Par exception, lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture occultante (mur enduit ou claustra en panneaux bois ou d'aspect similaire au bois) peut être mise en place sur une hauteur maximale d'1,80 mètre et sur une longueur maximale de 4 mètres dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite vers le fond de parcelle.



Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone 1AU et une zone agricole (A) ou naturelle (N) ou urbaine doivent obligatoirement être composées :

- d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité éventuellement doublée d'un grillage. (Cf. Annexe Liste des essences Haie champêtre)

Les haies monospécifiques, les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex: thuyas, cupressus chamaecyparis...), ainsi les essences exotiques invasives sont prosrites.

Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - une performance énergétique,
  - un impact environnemental positif,
  - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour l'ensemble du secteur, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants répertoriés sur le plan PA4 seront conservés et entretenus. Le remplacement des éléments éventuellement détruits, y compris talus, par des plantations en nombre suffisant et de qualité équivalente pourra être exigée.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts.

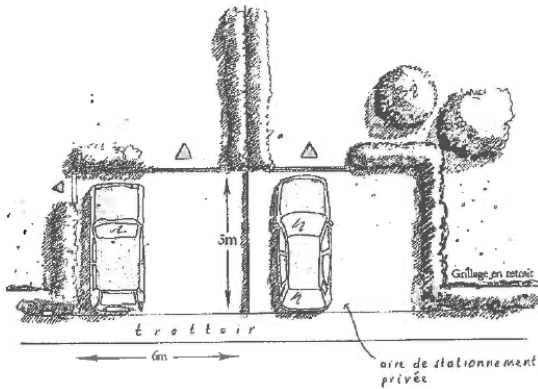
Les accès aux lots ne pourront pas être réalisés en revêtement imperméable pour plus de 30% de leur superficie (Cf. Annexe exemples d'accès semi-perméables).

Article 6 :Stationnement

Pour les lots destinés à recevoir une construction individuelle :

Les acquéreurs devront aménager, à leur frais, à l'intérieur de leur propriété, une zone privative non close de 6m x 5m, constituant l'accès, devant permettre le stationnement de deux véhicules.

AIRE DE STATIONNEMENT NON CLOSE



Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

| Destinations / sous-destinations | Normes                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                       | Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement.<br><br>Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction. |

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

### III) Equipement et réseaux

#### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 7.1.1. Accès

Pour les lots destinés à recevoir une construction individuelle :

- Chaque terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 6 mètres. Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : la position de l'accès est imposée. Toute modification d'implantation de l'accès sera à charge exclusive de l'acquéreur et devra être agréée par le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et les services de la commune.

Pour les lots 10 à 13, 21 à 24 et 30 à 33 :

L'accès au lot doit être non clos et pourra être couvert par exemple par un carport.

Pour l'ensemble des lots sauf les lots précédemment cités :

L'accès au lot doit être non clos et non couvert.

##### 7.1.2. Voirie

La desserte du lotissement sera assurée à partir de la route départementale n°9. La voie traverse le lotissement du nord-est vers le nord-ouest.

#### Article 8 : Desserte par les réseaux

##### 8.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

##### 8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

##### 8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La mise en place, à la charge de chacun des acquéreurs de lot d'un dispositif individuel d'infiltration des eaux pluviales issues de sa construction est obligatoire.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation-stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

##### 8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

##### 8.5 Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Toute modification d'implantation altimétrique et/ou planimétrique des boîtes de branchement, coffrets, citerneaux et autres ouvrages techniques sera à la charge financière (coûts de l'éventuelle démarche administrative et des coûts de travaux) exclusive de l'acquéreur. Dans tous les cas, la nouvelle implantation devra être agréée par le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et les services de la commune. Les boîtes de branchement, citerneaux et coffrets devront impérativement être accessibles depuis l'extérieur des lots.

##### 8.6 Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sera assurée selon le mode Individuel en porte à porte. Selon le choix du gestionnaire de la collecte des ordures ménagères, les lots 4, 5, 6, 7, 8 et 9 et l'îlot A pourront regrouper leurs déchets dans l'aire prévue à cet effet au bout de l'impasse.

TRANCHE 2

TRANCHE 1



# ANNEXE : PLAN DES CLOTURES

TRANCHE 3

232,54

Superficie de l'opération = 30 950 m<sup>2</sup>

TRANCHE 3

TRANCHE 2

TRANCHE 1

Maillage bocager à créer ou à renforcer  
Talus et haies bocagères existantes à  
préservier et à renforcer par  
l'acquéreur pouvant éventuellement  
être doublés d'un grillage.

Haie champêtre à créer pouvant  
éventuellement être doublée d'un  
grillage (cf. annexe liste des essences)

Clôture possible à réaliser par les  
acquéreurs Ht maxi : 1,80m

Clôture possible à réaliser par les  
acquéreurs Ht maxi : 1,50m

Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots

A l'interface public / privée (sur l'espace privé), les haies plantées par l'acquéreur seront composées d'arbustes buissonnants essentiellement à feuillage persistant (intimité des lots).

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |
| <u>Abelia</u>                                                                     | Charme<br>(marcescent)                                                            | Arbousier                                                                         | Lilas de Californie                                                                | Oranger du Mexique                                                                  | <u>Cotoneaster</u>                                                                  | Chalef                                                                              |
| <u>Abelia grandiflora</u>                                                         | <u>Carpinus betulus</u>                                                           | <u>Arbutus unedo</u>                                                              | <u>Ceanothus persistente</u>                                                       | <u>Choisya ternata</u>                                                              | <u>Cotoneaster lacteus</u>                                                          | <u>Eleagnus ebbengei</u>                                                            |

|                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |
| <u>Escallonia</u>                                                                  | Fusain                                                                             | Millepertuis                                                                       | Houx                                                                                | <u>Troëne</u>                                                                        | Mahonia                                                                              | <u>Osmanthe</u>                                                                      |
| <u>Escallonia 'Crimson Spire'</u>                                                  | <u>Evonymus japonicus</u>                                                          | <u>Hypericum patulum</u>                                                           | <u>Ilex merseveae</u>                                                               | <u>Ligustrum ovalifolium</u>                                                         | Mahonia                                                                              | <u>Osmanthus burwoodii</u>                                                           |

**Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots : haie mellifère (qui produit du nectar utilisé par les abeilles pour produire du miel).**

A l'interface public / privée (sur l'espace privé), les haies plantées par l'acquéreur seront composées d'arbustes buissonnants essentiellement à feuillage persistant (intimité des lots).

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |
| Abelia                                                                            | Aronia prunifolia Viking                                                          | Lialas de Californie                                                              | Cotoneaster de Pékin                                                               | Mahonia media Winter Sun                                                            |
| Abelia grandiflora                                                                | Aronia prunifolia Viking                                                          | Ceanothus pallidus                                                                | Cotoneaster lucidus                                                                | Mahonia media Winter Sun                                                            |

|                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |
| Viorne lantane                                                                     | Troëne de Chine                                                                    | Oranger du Mexique                                                                 | Cognassier du Japon                                                                 | Cornouiller                                                                          |
| Viburnum lantana Mohican                                                           | Ligustrum lucidum                                                                  | Choisuya ternata                                                                   | Chaenomeles superba                                                                 | Cornus officinalis                                                                   |

**Arbustes des haies champêtres :** En fond de lots , les haies qui à terme dépasseront, ne devront pas dépasser 1m80 de hauteur devront être plantées à 2m minimum de la limite de propriété. L'utilisation de plusieurs espèces est vivement conseillée pour obtenir un bon niveau de biodiversité (notamment les oiseaux).

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    |    |    |  |  |
| Baguenaudier                                                                        | Cornouiller blanc                                                                   | Cornouiller mâle                                                                    | Cornouiller sanguin                                                                  | Noisetier                                                                             | Cognassier                                                                          | Fusain d'Europe                                                                     |
| <u>Colutea arborescens</u>                                                          | Cornus alba                                                                         | Cornus mas                                                                          | Cornus sanguinea                                                                     | <u>Corylus avellana</u>                                                               | <u>Cydonia communis</u>                                                             | <u>Evonymus europaeus</u>                                                           |
|    |    |    |    |    |  |                                                                                     |
| Troëne                                                                              | Néflier                                                                             | Nerprun                                                                             | Lilas                                                                                | Viorne lantane                                                                        | Viorne obier                                                                        |                                                                                     |
| <u>Ligustrum vulgare</u>                                                            | <u>Mespilus germanica</u>                                                           | <u>Rhamnus alaternatus 'variegata'</u>                                              | <u>Syringa vulgaris</u>                                                              | <u>Viburnum lantana</u>                                                               | <u>Viburnum opulus</u>                                                              |                                                                                     |
|  |  |  |  |  |                                                                                     |                                                                                     |
| Cerisier Saint Lucie                                                                | Cerisier tardif                                                                     | Saule marsault                                                                      | Sureau                                                                               | Alisier terminal                                                                      |                                                                                     |                                                                                     |
| <u>Prunus mahaleb</u>                                                               | <u>Prunus serotina</u>                                                              | <u>Salix caprea</u>                                                                 | <u>Sambucus nigra</u>                                                                | <u>Sorbus torminalis</u>                                                              |                                                                                     |                                                                                     |



6/9 Charme

3/9 choisis parmi les végétaux ci-dessous



Abelia

Abelia grandiflora



Arbousier

Arbutus unedo



Lilas de Californie

Ceanothus persistente



Oranger du Mexique

Choisya ternata



Cotoneaster

Cotoneaster lacteus



Escallonia

Escallonia 'Crimson Spire'



Fusain

Evonymus japonicus



Millepertuis

Hypericum patulum



Troëne

Ligustrum ovalifolium



Mahonia

Mahonia



Osmanthe

Osmanthus burwoodii

Les revêtement semi-perméables



Structure nid d'abeille remplie de gravillons



Bande de roulement pavés ou dalle avec complément en gravillon



Pavés non jointifs engazonnés



Pavés non jointifs joints sablés



Structure béton alvéolé engazonnée



Structure béton alvéolé avec bande de roulement



Structure nid d'abeille engazonnée



Structure plot béton engazonnée

D'AUTRES ALTERNATIVES AU TREILLIS SOUDE

Les grillages souples permettent le passage de la faune.  
Dans ce lotissement, le grillage à moutons a été utilisé entre les lots et le domaine public.  
Avec l'implantation du grillage en retrait, le rendu est discret et l'intégration est optimale.



De plus, l'absence de plaque de soubassement pour ces types de clôture permet le passage de la faune.



« LOTISSEMENT DE KERZIOT »  
PLEGUIEN



COMMUNE DE PLEGUIEN

17 Le Bourg  
22290 PLÉGUIEN  
02 96 70 02 54  
mairie-pleguen@orange.fr

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| J/m/a    | Complément : pièce N° |
| J/m/a    | Complément : pièce N° |
| Mai 2020 | Dépôt initial         |

Le présent Cahier des Charges a pour but de fixer et préciser les obligations contractuelles ou de droit privé existant entre lotisseur et acquéreurs, du fait du lotissement et dans le cadre de sa réalisation. Il ne se substitue pas aux chapitres "Charges et conditions particulières" qui seront insérés dans chaque acte notarié et qui concernent les modalités de la vente des lots, de paiement du prix et de garanties diverses. Son but exclusif est de préciser comment et par qui seront supportés certains frais inhérents au lotissement et engendrés par sa réalisation.

### Avertissement des acquéreurs

Pour éviter toutes difficultés ultérieures et dans le souci le plus objectif d'information des acquéreurs, il est ci-après rappelé que les lotissements constituent des opérations d'urbanisme répondant aux prescriptions fixées par les articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette réglementation procède de l'idée qu'un lotissement constitue le prolongement harmonieux d'une agglomération et qu'il doit donc être étudié et organisé dans le souci constant de garantir aux acquéreurs le meilleur cadre de vie possible et de leur apporter, à toute proximité, tous les réseaux divers nécessaires à leur construction. C'est bien dans cet esprit que le lotissement a été étudié et sera réalisé mais, pour une meilleure compréhension du processus général, il est rappelé, aux acquéreurs des lots, que la loi oblige tout lotisseur, quel qu'il soit, à réaliser pratiquement tous les travaux de viabilité, avant la vente des lots. Ceci explique que les travaux de viabilité seront réalisés, pratiquement achevés sinon totalement, lorsqu'interviendront les premières ventes de lots. Dès l'achèvement total des travaux de viabilité, un procès-verbal de réception sera établi, comme il est indiqué au programme des travaux annexé au présent dossier de lotissement, afin qu'il soit constaté en commun que le lotisseur s'est libérée de ses obligations, à savoir rentière et la bonne exécution de tous les travaux mis à sa charge, pour la phase considérée, et précisés, d'une manière très stricte, au programme des travaux susmentionné. En particulier, l'attention

des acquéreurs est attirée sur un certain laisser-aller qui peut parfois régner au stade des travaux de constructions. D'une manière générale, l'organisation des chantiers de construction des habitations doit se faire exclusivement sur les lots privatifs, appartenant à chaque constructeur, et aucun dépôt de matériaux ou de matériels ne doit avoir lieu sur les voies et espaces communs du lotissement. Il est encore rappelé que les acquéreurs des lots sont personnellement responsables des dégradations commises par leurs entrepreneurs et qu'il leur appartient d'être spécialement vigilants.

### Raccordement aux réseaux divers

Les obligations du lotisseur concernent l'aménagement des réseaux divers nécessaires à la desserte des constructions, dans la mesure où ces réseaux sont inexistants et conformément à ce qui est précisé, au programme des travaux annexé au présent dossier de lotissement. Il s'agit donc des canalisations, lignes et réseaux divers situés dans les voies prévues au projet de lotissement. Tous travaux de raccordement aux réseaux divers devront être effectués à l'initiative et aux frais des acquéreurs, l'aménagement, à la charge du lotisseur, étant limité aux réseaux généraux, mais à l'exclusion de tous travaux de branchement ou de raccordement. Avant tous travaux de branchement ou de raccordement aux réseaux divers, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contracter les abonnements ou autorisations nécessaires auprès des services gestionnaires compétents.

Par dérogation à ce qui précède et afin d'éviter une détérioration ultérieure de la chaussée, le lotisseur exécutera, à ses frais, les branchements des différents réseaux situés à l'intérieur des voies nouvelles, jusqu'en limite des lots, mais les acquéreurs des lots auront, à leur charge, le prolongement des branchements jusqu'à leur construction, la mise en place des compteurs, robinets d'arrêt, etc., et ils devront contracter tous les abonnements nécessaires. Il est enfin précisé que les acquéreurs des lots devront faire leur affaire personnelle de l'emplacement des coffrets électriques, citerneaux d'eau potable, branchements d'égouts E.P., E.U., etc., tels qu'ils auront été mis en place au moment de la réalisation des travaux de viabilité, de même

que de l'emplacement des candélabres d'éclairage public ou tout type d'aménagement urbain. De plus, chaque acquéreur devra tenir compte de l'altitude des branchements réalisés par le lotisseur et s'assurer, notamment pour les réseaux gravitaires, de la possibilité de raccordement de son projet de construction. Dans le cas où l'emplacement planimétrique ou altimétrique des éléments ci-dessus ne leur conviendrait pas, notamment pour des raisons d'esthétique ou fonctionnelles, les acquéreurs des lots auraient toujours la faculté d'en demander le déplacement, si la chose est techniquement possible, mais à leurs frais exclusifs. Par ailleurs, il est rappelé que des branchements particuliers seront aménagés par le lotisseur, afin de faciliter l'évacuation des eaux pluviales provenant du trop-plein du puisard d'infiltration que l'acquéreur aura aménagé sur son lot et à ses frais. Pour l'utilisation de ces branchements particuliers au réseau d'égouts eaux pluviales, les acquéreurs des lots devront prendre toutes leurs précautions pour faire en sorte qu'aucun refoulement ne soit possible vers les habitations, dans le cas où le réseau principal se mettrait en charge en cas d'orages exceptionnels. Les acquéreurs procéderont donc au raccordement de leur construction sur les réseaux eaux pluviales, à leurs frais exclusifs et sous leur entière responsabilité, et ils auront à leur charge également l'aménagement de tous les dispositifs anti-refoulement qui peuvent être nécessaires (systèmes de décharge, clapets anti-retour, etc.).

Il est enfin rappelé, dans le même esprit que l'avertissement qui précède, que les acquéreurs des lots devront prendre leurs dispositions pour faire en sorte que les gaines utiles au raccordement téléphonique et électrique de leur construction soient siphonnées afin d'éviter toute infiltration et pénétration à l'intérieur de leur construction. Ce siphonage est indispensable dans la mesure où les gaines du réseau principal, à l'intérieur des voies existantes, sont susceptibles d'être éventuellement envahies par des infiltrations d'eau. Les acquéreurs demeureront intégralement responsables de toutes les conséquences d'un raccordement au gainage téléphonique et électrique qui ne respecterait pas des principes de siphonage ci-dessus rappelés. Les eaux usées, provenant des constructions, seront conduites au réseau d'égouts aménagé, à cet effet, par le lotisseur à l'intérieur des voies

prévues, étant précisé qu'un branchement individuel sera mis en place pour chaque lot.

### Mise en place de dispositifs individuels d'infiltration.

Les eaux pluviales des lots devront être conduites vers un puisard d'infiltration ou une tranchée d'infiltration réalisé par chaque acquéreur à ses frais et dans son propre lot, à 3 mètres minimum des limites de propriété. Le bon fonctionnement du puisard est de la seule responsabilité de l'acquéreur. Par ailleurs chacun des acquéreurs de lots aura la possibilité de créer une citerne de récupération des Eaux Pluviales pouvant servir aux besoins d'arrosage, lavage de voiture, alimentation des toilettes, lave-linge suivant les normes en vigueur, etc. Cette citerne disposera d'un trop plein qui sera obligatoirement raccordé vers le dispositif d'infiltration du lot. Etant donné la topographie des lieux et la position des réseaux aménagés, les lots devront évacuer le trop plein de leur puisard individuel d'infiltration vers le réseau ci-dessus cité. Les recommandations de construction et d'entretien concernant les puisards ou tranchées d'infiltrations seront annexées ci-après. Chaque acquéreur est informé que le système d'infiltration réalisé (puisard ou tranchée) fera l'objet d'un contrôle par les services de la mairie de PLEGUIEN afin d'en vérifier la conformité.

### Stationnement privatif et accès aux lots

- Pour les lots destinés à recevoir une construction individuelle Les acquéreurs devront aménager, à leur frais, deux places de stationnement à l'air libre par logement et à l'intérieur de leur propriété dans le respect des obligations représentant les accès véhicules obligatoire (flèche rouge) comme figuré sur le plan de composition ci-joint. La surface de ces deux places de stationnement sera au minimum de 30m<sup>2</sup>, dans un rectangle de 6m x 5m.

Pour les lots destinés à recevoir une opération groupée ou des logements sociaux

Les acquéreurs devront aménager, à leur frais, une place de stationnement à l'air libre par logement et à l'intérieur de leur propriété. La surface de cette place de stationnement sera au minimum de 12,5m<sup>2</sup>, dans un rectangle de 5m x 2,5m.

### Clôtures

a) D'une manière très générale, les acquéreurs des lots du lotissement devront faire leur affaire personnelle d'assurer le soutènement des terres, en bordure des voies existantes ou des voies à créer, en édifiant, à leurs frais, des murs de clôture dont les caractéristiques seront adaptées au poids des terres à soutenir. Il est ici précisé que le nouvel alignement des voies existantes ou à créer correspond au pied du talus, et que le talutage proprement dit dépendra des lots jouxtant les voies dont il s'agit. Les lots comprenant un talus (végétal ou non) le long d'une ou plusieurs limites de leur lot, à l'intérieur de leur propriété, auront pour obligation d'entretenir et pérenniser ce talus, notamment dans un souci de préservation des arbres et plantations le cas échéant.

b) Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de planter la haie de clôture pour chacun des lots, à l'alignement des voies et à l'intérieur des lots, au stade de la réalisation de la voirie définitive et en fonction des saisons propices à la plantation des essences choisies. Chaque acquéreur de lot aura la possibilité d'anticiper la mise en place d'un grillage dans l'attente des travaux de plantations précitées. Le grillage sera obligatoirement en retrait de la limite sur voie d'au minimum 0,80 mètre. L'utilisation de plaques de bétons est strictement interdite.

### Servitudes

Servitude de passage de réseaux aériens Les lots éventuellement concernés par le passage d'un réseau en surplomb de leur fond, ou à proximité immédiate, devront, lors de leur projet de construction, se rapprocher des

services concessionnaires pour connaître les prescriptions à appliquer de par la présence d'un ouvrage sur ou à proximité de leur lot.

### Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères pourra se faire par des conteneurs Individuels. Les conteneurs devront être présentés à l'entrée de chaque lot, le long des voies prévues du lotissement ou à l'entrée de l'impasse A (pour les lots qu'elle dessert), le matin ou la veille de la collecte, et devront être récupérés, au plus tard, le soir de la collecte. Le gestionnaire de la collecte des ordures ménagères pourra prendre des dispositions différentes.

### Travaux de bornage

Le lotisseur supportera tous les frais de Géomètre-Expert Foncier, nécessités par la mise en œuvre du lotissement, à charge toutefois de récupérer sur les acquéreurs, au moment des ventes, une quote-part représentative des frais de bornage des lots. Par ailleurs, les acquéreurs des lots auront l'obligation de procéder à la reconnaissance du bornage immédiatement après leur acquisition, et de mettre en place, sur chaque borne, des repères assurant leur protection et empêchant le déplacement desdites bornes. Les acquéreurs des lots seront seuls responsables de toutes disparitions de bornes ou déplacements de bornes intervenant après leur acquisition, c'est-à-dire après la date de l'acte notarié les concernant. En conséquence, ils supporteront seuls tous les frais de rebornage qui pourraient s'avérer nécessaires, sans aucun recours contre le lotisseur.

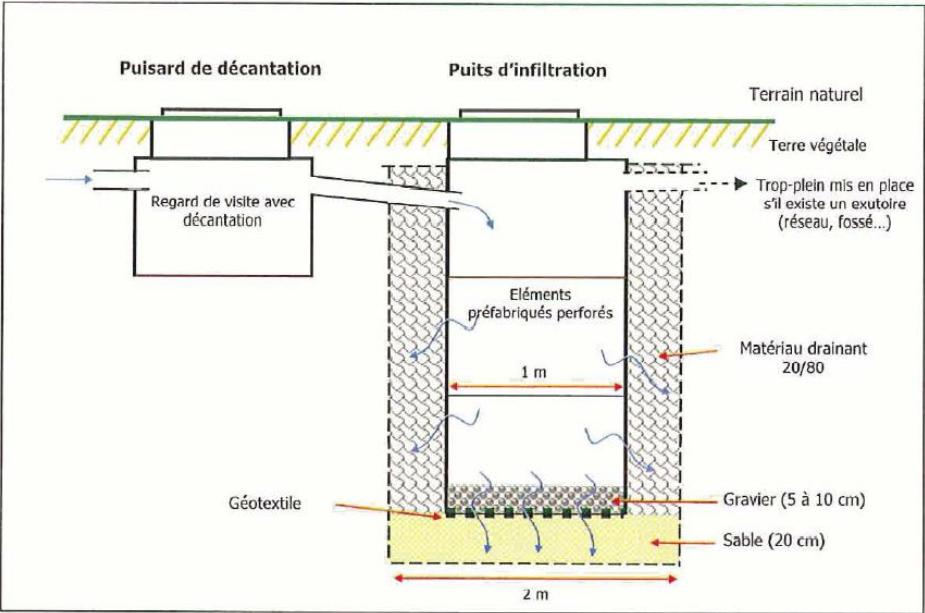
### Implantation des futures constructions

Afin d'éviter toute difficulté ou litiges liés à une éventuelle erreur d'implantation, il est vivement conseillé à chaque acquéreur de lot, de faire implanter sa construction à édifier avant toute exécution des travaux, et ce par un Géomètre Expert, sur la base du plan masse annexé au dossier de permis de construire. Dans le cas contraire, le lotisseur ainsi que le Géomètre expert ayant réalisé le bornage des lots, ne pourront être tenu responsables d'une mauvaise d'implantation de la construction.

# PUITS D'INFILTRATION

## Informations techniques

Les eaux pluviales devront être conduites vers un puits d'infiltration réalisé par chaque acquéreur et à ses frais, dans son propre lot, à 3 mètres minimum des limites de propriété. Le bon fonctionnement du puits est de la seule responsabilité de l'acquéreur. Si l'acquéreur le souhaite, il aura la possibilité de poser en complément, en amont du puits, une citerne de récupération des eaux de pluie pouvant servir aux besoins d'arrosage, lavage de voiture, etc. La mise en place de ces puits devra respecter les éléments suivants.



Principe de fonctionnement d'un puits d'infiltration

## Principe

Les acquéreurs des lots devront mettre en place des puits d'infiltration qui permettront de contenir une pluie d'occurrence décennale, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure à 10 ans. Ce type d'événement pluvieux se produit statistiquement une fois tous les 10 ans. Le principe de ces ouvrages est le suivant :

L'ensemble des surfaces imperméabilisées du lot (toitures, terrasses, descentes de garage ...) sera raccordé au puits d'infiltration. L'infiltration se fera par le fond du puits et par les côtés en mettant en place des buses aux parois perforées. Le puits sera précédé d'un regard de décantation pour piéger les éléments indésirables.

Les puits disposeront d'un trop-plein de sécurité s'il existe un exutoire. Ce trop-plein permettra l'évacuation des eaux excédentaires en cas d'événement pluvieux exceptionnel, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure 3 10 ans. Ce type d'événement se produit statistiquement moins d'une fois tous les 10 ans.

## Dimensionnement

Le dimensionnement est donné ici à titre indicatif. Il n'est pas possible ici de dimensionner le volume précis des puits. En effet, il dépendra de la surface de collecte, c'est-à-dire de la surface imperméabilisée raccordée au puits ainsi que de la perméabilité du sol en place qui conditionne la capacité d'infiltration du sol. Le volume du puits doit permettre de contenir une pluie décennale. Il est égal à :

Pour des raisons pratiques, il pourrait être plus simple d'implanter des ouvrages de diamètre différent. Il sera toutefois impératif de conserver le volume du puits permettant de contenir une pluie décennale.

$$V_n = \frac{\max [V_{\text{Entré}}(t) - V_{\text{Sorti}}(t)]}{n}$$

avec :                      Entré : volume d'eau entré dans la tranchée au temps t

Sorti: volume d'eau infiltré au temps t

n : porosité du matériau de remplissage (égale à 1 si le puits est creux)

Pour des raisons pratiques, il pourrait être plus simple d'implanter des ouvrages de diamètre différent. Il sera toutefois impératif de conserver le volume du puits permettant de contenir une pluie décennale.

### Implantation, mise en œuvre

L'accès au puits doit être sécurisé (par exemple, utiliser un regard en fonte lourde verrouillé). Le puits sera placé dans la partie basse du terrain et à une distance des habitations au moins égale à sa profondeur. Il faudra éviter la proximité de végétaux importants (les racines pourraient nuire au puits). Il est utile d'installer un puisard de décantation avant le puits, avec raccordement siphon (coude plongeant en PVC) pour retenir les déchets, boues, flottants ... Le puits sera construit dans les dernières étapes du projet pour éviter les apports de terre au puits et donc son colmatage. Les consignes de pose d'un tel ouvrage sont les suivantes :

- Creuser une fouille avec un diamètre correspondant au diamètre du puits + 100 cm
- Mettre en place le puits sur un lit de sable de 20 cm d'épaisseur.
- Effectuer le branchement.
- Remplir les bords latéraux de la fouille de cailloux non friables (grave 20180).
- Remblayer les bords du puits avec du Sable compacté.

- Dans le cas où le puits d'infiltration doit être recouvert de plus de 50 cm de terre par rapport au fil d'eau d'entrée ou dans le cas de passage de véhicule à moins de 3 m de la fosse, il faut impérativement couler une dalle de protection en béton armé avant de remblayer. Cette dalle doit reposer sur un terrain non remué.
- Dans un terrain où la nappe phréatique peut être assez haute, il conviendra d'augmenter la surface d'infiltration en augmentant le diamètre de la fouille et en la remblayant avec des cailloux.

### Entretien et surveillance

Le puits doit rester facilement accessible pour son contrôle et son entretien réguliers. Une surveillance périodique est nécessaire particulièrement après de fortes pluies. L'entretien consistera au nettoyage du regard de décantation (1 à 2 fois par an, notamment après la chute des feuilles) et à la vérification du système de trop-plein s'il y en a un. Lorsque le puits ne fonctionne plus (c'est-à-dire dès qu'il reste de l'eau dans le puisard 24 heures après la pluie), il est recommandé de remplacer le gravier ou le sable et de changer le géotextile. Une attention particulière est portée sur l'interdiction de déverser des produits polluants dans les puits d'infiltration et donc sur les surfaces qui y sont raccordées : huile de vidange, peinture, produits d'entretien ou phytosanitaires (désherbants ... ) ... Par ailleurs, il est rappelé que les préfets des quatre départements bretons ont signé un arrêté interdisant l'application de tout produit phytosanitaire à moins d'un mètre de la berge de tout fossé, cours d'eau, canal ou point d'eau. Aucune application ne doit être réalisée sur les avaloirs, caniveaux et bouches d'égout. Cette interdiction est valable pour tous et toute l'année et vaut donc également pour les puits d'infiltration.

# TRANCHEES D'INFILTRATION

## Informations techniques

Les acquéreurs des lots pourront mettre en place des tranchées d'infiltration, au sein de leurs lots, pour gérer leurs eaux pluviales.

### Principe

Les acquéreurs des lots pourront mettre en place des tranchées d'infiltration qui permettront de contenir une pluie d'occurrence décennale, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure à 10 ans. Ce type d'événement se produit statistiquement une fois tous les 10 ans. Le principe de ces ouvrages est le suivant :

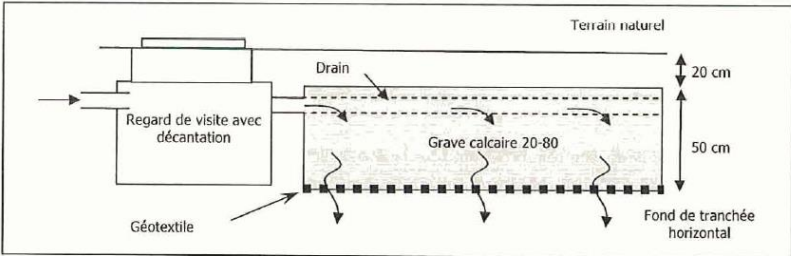


Figure 1 : Principe de fonctionnement d'une tranchée d'infiltration

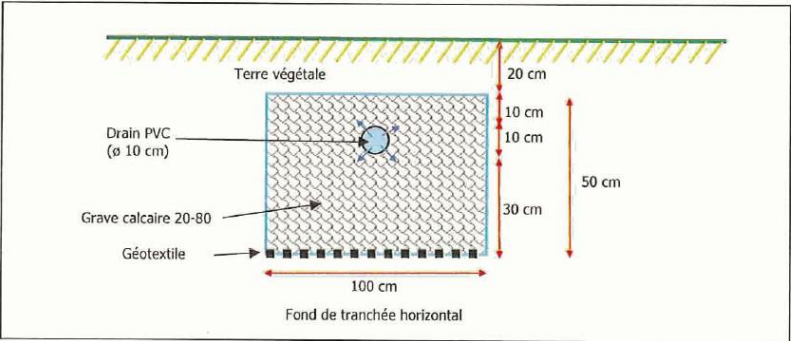


Figure 2 : Profil en travers d'une tranchée d'infiltration

L'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, descentes de garages...) seront raccordées à la tranchée d'infiltration. L'infiltration se fera par le fond de la tranchée et dans une moindre mesure par les côtés. La tranchée sera précédée d'un regard de décantation pour piéger les éléments indésirables.

Les tranchées disposeront d'un trop-plein en direction du réseau d'eaux pluviales du lotissement. Ce trop-plein permettra l'évacuation des eaux excédentaires en cas d'événement pluvieux exceptionnel, c'est-à-dire dont la période de retour est supérieure à 10 ans. Ce type d'événement se produit statistiquement moins d'une fois tous les 10 ans.

### Dimensionnement

Le dimensionnement est donné ici à titre indicatif. Il n'est pas possible ici de dimensionner la surface précise des tranchées. En effet, elle dépendra de la surface de collecte, c'est-à-dire de la surface imperméabilisée raccordée à la tranchée et surtout de la perméabilité du terrain. Le volume de la tranchée doit permettre de contenir une pluie décennale. Il est égal à :

$$V_n = \frac{\max [V_{\text{entré}}(t) - V_{\text{sorti}}(t)]}{n}$$

avec :  
V<sub>entré</sub> : volume d'eau entré dans la tranchée au temps t  
V<sub>sorti</sub> : volume d'eau infiltré au temps t  
n : porosité du matériau de remplissage (ici prise à 0,3)

Selon les configurations du terrain, il est possible d'organiser la surface d'infiltration en une seule tranchée de 1 m de large ou en 2 tranchées en parallèle de 1 m de large afin de diviser la longueur du dispositif par 2.

### Mise en œuvre et entretien

Le fond de la tranchée devra être bien horizontal pour faciliter la diffusion de l'eau dans la structure. La plantation d'arbres, buissons ... à proximité de la tranchée et la pose de clôtures sont à éviter. Les tranchées disposeront d'un

trop- plein dirigé vers le réseau. Il est suggéré de placer la tranchée dans une zone minéralisée sans plantation (allée de jardin ...) et de s'écarter d'au moins 2 m des habitations. Il est préférable de positionner le drain aux 2/3 de la zone drainante. Concernant la surveillance, les points suivants sont à observer :

- Le puisard de décantation doit rester accessible pour être contrôlé et entretenu.
- Nettoyer le puisard de décantation 2 fois par an (de préférence après la chute des feuilles).

Une attention particulière est portée sur l'interdiction de déverser des produits polluants dans les tranchées d'infiltration et donc sur les surfaces qui y sont raccordées : huile de vidange, peinture, produits d'entretien ou phytosanitaires ... Par ailleurs, il est rappelé que les préfets des quatre départements bretons ont signé le 04 avril 2005, un arrêté interdisant l'application de tout produit phytosanitaire à moins d'un mètre de la berge de tout fossé, cours d'eau, canal ou point d'eau. Aucune application ne doit être réalisée sur les avaloirs, caniveaux et bouches d'égout. Cette interdiction est valable pour tous et toute l'année et vaut donc également pour les tranchées d'infiltration.