

**Département du FINISTERE**

**COMMUNE DE PLOUVORN**

**« Rue Charles de Gaulle »**

**MAÎTRE D'OUVRAGE :**



**Commune de PLOUVORN**

Mairie  
Rue du Guéven  
29 420 PLOUVORN

Tél. : 02 98 61 32 40  
Fax : 02 98 61 38 87

**BUREAU D'ETUDES :**



**ING CONCEPT**

15, rue Joachim Du Bellay  
29 400 LANDIVISIAU

Tél. : 02 98 68 48 87  
Fax : 02 98 24 62 18

**OPERATION :**

**LOTISSEMENT COMMUNAL « IMPASSE DU GENERAL DE GAULLE »**

**PERMIS D'AMENAGER**

**REGLEMENT  
- PA 10 -**

Modifié le 26/04/2013

**Cachet - Signature**



Date : 12.03.2013  
N° de dossier : a0411\_12

**L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT  
DEVRONT ETRE CLAIREMENT EXPRIMES DANS LA DEMANDE DE  
PERMIS DE CONSTRUIRE.**

**CHAPITRE I**

**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES**

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles du Plan Local d'Urbanisme, au moment de la délivrance des autorisations d'occuper le sol, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent Règlement et les documents graphiques du lotissement.

1°) Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation ou liées à l'exercice de professions libérales.

Ces constructions pourront recevoir qu'un seul logement.

2°) 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.

**ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS  
INTERDITS**

- Les établissements classés,
- Les dépôts de ferrailles et carcasses de véhicules,
- L'ouverture de carrière,
- Les terrains de campement et les terrains de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé,
- L'implantation de maison mobile,
- Les constructions légères réalisées avec des moyens de fortune.
- Les éoliennes

## CHAPITRE II

### REGLES D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

#### **ARTICLE 3 - ACCES (ART.R 111-4 - C de l'URBANISME)**

Chaque lot ne pourra présenter qu'un seul accès automobile, sur la voie.  
L'emplacement de cet accès est figuré au plan de composition, mais non obligatoire.

L'accès définitif sera déterminé en accord avec les Services Municipaux lors de l'instruction du permis de construire. Cependant, toute modification ne devra pas remettre en cause l'aménagement des voies ou des réseaux. (Positions des branchements individuels : AEP – EP – EU – FT – BT – GAZ)

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eau potable à créer par le lotisseur dans l'emprise des voies nouvelles.

##### **Eaux pluviales :**

###### a) En provenance des voies et accès :

Le lotisseur installera un réseau d'évacuation des eaux pluviales dans des voies nouvelles.  
Le lotisseur se chargera également de la pose des regards, caniveaux et grilles, pour collecter les eaux de ruissellement.

###### b) En provenance des cours, toitures et jardins :

Les eaux pluviales des toitures et des accès privés seront collectées et infiltrées via un puits d'infiltration à la charge des futurs acquéreurs. Seul le trop plein du puits d'infiltration sera raccordé au branchement EP implanté sur chaque lot.

##### **Eaux Usées :**

Les eaux usées seront collectées par un réseau de diamètre PVC 200 CR8 à créer à l'intérieur du lotissement et à raccorder sur le réseau existant au Nord du lotissement.

##### **Contrôle de conformité des branchements EP - EU:**

La mise en place des installations particulières dans un regard, la pose d'un siphon et les raccordements aux boîtes dérivées des tuyaux de viabilité seront vérifiées sous l'autorité de la Mairie qui délivrera une attestation de bonne exécution (les regards devront être mis au niveau du sol fini).

Les propriétaires devront provoquer cette réception et, en attente de celle-ci, laisser les regards et les tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

**Gaz :**

Chaque lot sera desservi par un branchement gaz implanté dans le muret technique.

**Basse tension :**

Chaque lot sera desservi par un branchement électrique implanté dans le muret technique.

**ARTICLE 5 - FORME ET CONTENANCE DES LOTS**

*Le plan de composition détermine :*

3 lots en accession à la propriété et dont les contenances sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques à l'exécution des travaux.

Ces constructions pourront recevoir qu'un seul logement.

Cette opération sera réalisée en 1 tranche ;

**Tableau des Surfaces**

Lot 1	524 m <sup>2</sup>
Lot 2	412 m <sup>2</sup>
Lot 3	435 m <sup>2</sup>

Surface totale des lots	1 371 m <sup>2</sup>
Voirie et stationnements	262 m <sup>2</sup>
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>1 633 m<sup>2</sup></b>

NB : Les surfaces sont approximatives. Elles seront définitives à l'issue du bornage.

***NOTA : Les cotes et surfaces sont approximatives, elles seront définitives après bornage.***

La redivision des lots, tels qu'ils sont définis au document graphique approuvé, est interdite.

La vente de plusieurs lots contigus, à une même personne n'est pas autorisée.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à l'alignement existant des voies, ou par rapport à l'alignement futur tel qu'il est prévu au plan de composition, les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones constructibles.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance par rapport aux limites séparatrices sera de 0 ou 3m00 minimum, et à l'intérieur des zones aedificandi prévues au plan de composition.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon à ce que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

La distance séparant deux constructions ne devra être inférieur à 6.00 mètres. Toutefois, si l'une de ces constructions est un bâtiment annexe (garage,..), cette distance minimale sera réduite à 4.00 mètres ou contiguë.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

	Toiture traditionnelle (50°> pente > 30° - 2 pentes) Faitage	Autres toitures (hors toitures terrasses qui sont interdites)
Constructions principales	9.50 m	7.00 m
Constructions annexes	5.50 m	4.00 m

Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation,...

Les garages en sous-sol sont interdits.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, en doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres constructions d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à édifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les extensions à un bâtiment existant devront par leur aspect, volume et leurs pentes être en harmonie avec le bâti de la construction initiale.
- Les toitures terrasse sont interdites à l'exception des annexes.
- Les futures constructions seront construites sous couverture à deux pans d'ardoises.

## **ARTICLE 12 - CLOTURES**

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'habitat et l'environnement, notamment avec le caractère dominant de l'espace public d'implantation. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux environnants.

Lorsqu'elles bordent le domaine public, l'usage de plaque pleines béton, bois ou matériaux de fortune est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 mètres.

### ***Clôtures sur voie – Espaces public – Limites séparatives***

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement. Elles seront constituées par des murs en pierres ou des murs enduits.

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

## **ARTICLE 13 - AIRE DE STATIONNEMENT ET ACCES**

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul accès sur les voies.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, suivant leurs installations et leurs fréquentations. Il doit être réalisé en dehors des voies.

Le stationnement des véhicules à l'intérieur de chaque lot sera prévu à raison de 2 emplacements minimums par logement.

Ces emplacements devront figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

L'aménagement de l'accès (d'une surface de 25m<sup>2</sup>) sera à la charge des acquéreurs (terrassment, empierrement, enrobé, pavés,...).

L'entretien de cette zone de stationnement incombera à l'acquéreur du lot.

## **ARTICLE 14 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES**

Afin de créer une unité paysagère, les acquéreurs des lots présenteront un projet de plantation (essence, hauteur, couleur) lors de leur demande de permis de construire.

Les surfaces libres de toute construction seront plantées d'essences de feuillus (chênes, châtaigniers, hêtres, bouleaux...).

La conservation et le remplacement des plantations existantes ou à planter seront exigés. Il en sera de même pour les talus plantés.

## CHAPITRE III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 15 - SURFACES DE PLANCHER

La surface maximum de plancher du lotissement est de 750 m<sup>2</sup>.

DESIGNATION	SURFACE DU LOT	Surface Plancher Maximum par lot
<b>Lot 1</b>	524 m <sup>2</sup>	250
<b>Lot 2</b>	412 m <sup>2</sup>	250
<b>Lot 3</b>	435 m <sup>2</sup>	250
<b>TOTAL</b>	6 937 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>

*Fait à PLOUVORN, le 12.03.2013*

**Monsieur Jean-Claude MARC,**  
**Maire de PLOUVORN**

**Monsieur Luc PAGE**  
**Bureau d'études**  
**ING CONCEPT**

  
Bureau d'études VRD - Génie Civil  
Topographie  
Urbanisme  
Ingénierie  
**ING CONCEPT**  
15, rue Joachim Du Bellay - 29400 LANDIVISIAU  
Tél. 02 98 63 48 87 - Fax 02 98 34 62 18  
Mail : [ing.concept@wanadoo.fr](mailto:ing.concept@wanadoo.fr)  
Siège social : Bourg - 29440 Saint-Derrien  
SARL au capital de 6000 € - N° SIRET 979 061 574 0014 RCS Morlaix