

# PERMIS D'AMENAGER

## MAITRISE D'OUVRAGE

**LBI**

18, boulevard Dumaine de la Josserie  
35740 PACE  
e-mail : amloyer@l-bi.fr  
TEL : 02 99 85 19 91 - FAX :



## MAITRISE D'ŒUVRE

**MENGUY Architectes**

Architectes-urbanistes

27, rue Anita Conti  
BP 126 - 56004 VANNES CEDEX  
e-mail : contact@menguy-architectes.fr

TEL : 02 97 40 53 14 - FAX : 02 97 40 98 14



Date de création : 19 décembre 2018

Indice	Date	Modifications
A	19/12/2018	Création

PHASE

N° DE PLAN

# REGLEMENT

PA

PA-10

DOSSIER N°:

18URB09

DATE:

19/12/2018

ECHELLE:

FORMAT:

A4

EMETTEUR:

Menguy Architectes

INDICE :

A

## A - GENERALITES

---

### OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement au lieu-dit du Champ Court sur la commune de Langouët en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction dans son intégralité, à l'occasion de chaque vente ou location.

### CHAMP D'APPLICATION

Le lotissement est situé sur les parcelles cadastrées ZB127p, ZB128p et ZB152p pour une superficie totale d'environ 4055m<sup>2</sup>.

## **B – REGLEMENT**

---

### **ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les lots 1 à 8 sont destinés à la construction de maisons d'habitation.

Le lot 9 est destiné à la construction d'un abri voiture.

### **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPÉCIALES**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les lots sont desservis par les voies internes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de permis d'aménager.

L'accès aux lots pour les véhicules est interdit. Une aire de stationnements regroupés est prévue pour répondre aux besoins des habitants.

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

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par l'aménageur, à savoir :

- eau potable : coffret ou citerneau dans le lot
- téléphone : citerneau dans le lot
- électricité : coffret en limite de lot
- eaux pluviales : branchement au réseau en attente sur le lot.
- eaux usées : branchement au réseau en attente sur le lot.

Il est précisé que le réseau d'assainissement pour les eaux usées ne permet pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

Afin de limiter le rejet au réseau collecteur et de favoriser l'infiltration, il est demandé la mise en place d'un système de rétention des eaux pluviales d'une capacité minimale de 0.5m<sup>3</sup> par logement.

Cette rétention pourra par exemple prendre la forme

- d'une cuve de récupération des eaux de pluie,
- d'une tranchée drainante avec infiltration,
- d'une noue,
- d'une toiture végétale...

### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

Toute construction est à réaliser dans les zones d'implantation définies au plan de composition (PA4). Sont aussi autorisés en dehors de ces zones :

- les abris de jardin sur une emprise au sol de 12m<sup>2</sup> maximum, dans la limite d'un seul abri par lot,
- l'implantation de terrasses couvertes non closes de maximum 16m<sup>2</sup>,
- l'implantation des piscines,
- la réalisation des clôtures et habillages des coffrets.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1.90m.

Toute construction est à réaliser dans les zones d'implantation définies au plan de composition (PA4). Sont aussi autorisés en dehors de ces zones :

- les abris de jardin sur une emprise au sol de 12m<sup>2</sup> maximum, dans la limite d'un seul abri par lot,
- l'implantation de terrasses couvertes non closes de maximum 16m<sup>2</sup>,
- l'implantation des piscines,
- la réalisation des clôtures et habillages des coffrets.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Toute construction est à réaliser dans les zones d'implantation définies au plan de composition (PA4). Sont aussi autorisés en dehors de ces zones :

- les abris de jardin sur une emprise au sol de 12m<sup>2</sup> maximum, dans la limite d'un seul abri par lot,
- l'implantation de terrasses couvertes non closes de maximum 16m<sup>2</sup>,
- l'implantation des piscines,
- la réalisation des clôtures et habillages des coffrets.

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

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

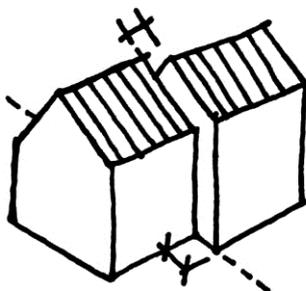
## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLÔTURES

### La volumétrie et composition architecturale:

Le caractère recherché pour le lotissement est celui d'une architecture contemporaine adaptée au mode de vie d'aujourd'hui. Il s'agira de privilégier un habitat économe en énergie, bioclimatique, soucieux de la préservation des ressources naturelles en faisant appel aux matériaux bio sourcés et accessible à tous. Tout effet de pastiche est donc à proscrire, ainsi que les architectures de type «néo» (néo-bretonne...). Cette prescription s'applique aussi aux abris de jardins, on évitera donc les abris s'inspirant des chalets de montagne.

L'agencement des ouvertures sera issu d'un travail de composition harmonieuse des façades. Les façades latérales sont à considérer comme des façades à part entière en limitant l'effet de pignon aveugle. Les fenêtres de toit (type velux) seront encastrées et de couleur foncée.

Dans les cas de mitoyenneté, il sera apporté un soin particulier à la conception des liaisons entre les constructions voisines. Les hauteurs de faîtage, d'égout et d'acrotère, ainsi que les pentes de toit, seront choisies afin d'obtenir un accord harmonieux entre les deux constructions. La première construction constituera la référence pour la construction suivante. Dans le cas d'un décroché entre deux constructions adjacentes, il sera de minimum 0,30m.



0,30cm mini

Dans le cas d'une installation de panneaux solaires, ils devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la construction. Ils seront soit :

- encastrés aux parois de la construction (murs et/ou toits),
- placés de façon harmonieuse sur les toit-terrasses.

### Les toitures :

Les toits courbes et à 4 pans sont interdits.

### Les clôtures :

Sont autorisés les clôtures composées de poteaux en bois état naturel et d'un grillage à maille carré de type «mouton» ou similaire obligatoirement doublé d'une haie vive. La clôture doit être d'une hauteur de 1,20m maximum par rapport au sol.

En limite séparative, en vue de garantir l'intimité de l'usage, une portion de la clôture peut atteindre 2 mètres de hauteur dans le prolongement de la construction et dans la limite d'une profondeur de 7 m.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres devront être intégrés dans la clôture.

Les portillons et portails sont à réaliser en bois ou métal, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés en annexe.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Aucune place de stationnement n'est autorisée sur le lot. Les places sont regroupées sur le lot destiné à accueillir un abri voiture et sur les places de stationnement lui faisant face.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de construction seront végétalisés sur minimum 60% de leur surface.

Pour la constitution des haies, les haies mono-spécifiques (une seule essence) sont proscrites car elles forment de véritables «murs» appauvrissant l'espace public et la biodiversité.

Il est imposé la plantation à minima d'un arbre de haute tige par lot.

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher constructible est répartie comme suit :

<b>Lot</b>	<b>Superficie</b>	<b>Surface plancher maximale</b>
lot 1	260m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>
lot 2	302m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>
lot 3	293m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>
lot 4	297m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>
lot 5	300m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>
lot 6	317m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>
lot 7	416m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>
lot 8	329m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>
lot 9	178m <sup>2</sup>	178m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>1538m<sup>2</sup></b>

## PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Pour chaque chapitre, sont indiquées :

- **en gras**, les prescriptions qui sont à intégrer obligatoirement au projet,
- *en italique*, des recommandations.

### A - Matériaux :

Les constructions devront être principalement construites avec des matériaux biosourcés et des matériaux aisément démontables et recyclables, à forte valeur ajoutée. ( matériaux up cyclables)

- ◆ **Fondations**
  - Pour limiter l'impact des fondations sur le terrain d'emprise de la maison, les fondations de type semelles filantes en béton sont interdites.
  - *Fondations préconisées : fondations de type Techno pieux constituées de pieux vissés*
- ◆ **Murs et planchers**
  - Les structures de mur et de plancher en maçonnerie de toute nature sont interdites
  - Les structures à privilégier sont des structures à ossature bois.
  - *Les structures mixtes bois-métal peuvent être envisagées*
- ◆ **Revêtements extérieurs**
  - **Bardages des parois verticales en matériaux biosourcés ou up cyclables :**
    - *Bardage bois pré-grisé ou peint (teinte à définir, le bardage blanc est interdit)*
    - *Bardage Zinc ou bac acier en alternance avec le bois*
    - *Bardage de panneaux composites de type Viroc, Neolife...*
    - *Fibre végétale de type Roseaux.*
    - *Bardage ardoise*
- ◆ **Couverture**
  - *Tous les matériaux non conventionnels peuvent être envisagés sous réserve d'une approche architecturale de qualité et qu'ils soient démontables et recyclables.*
  - *Les toitures végétalisées sont conseillées.*
- ◆ **Eaux pluviales**
  - Les gouttières et les descentes EP en PVC sont interdites,
  - le zinc est à privilégier.
  - *L'aluminium peut être envisagé*
- ◆ **Souches de cheminée**
  - *Les souches en inox sont préférables à toute autre forme, elles pourront être de couleur noir ou gris anthracite.*
- ◆ **Capteurs solaires thermiques et production d'eau chaude sanitaire solaire**
  - *La production d'eau chaude sanitaire solaire est souhaitable.*
  - Les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général.
- ◆ **Capteurs solaires photovoltaïques**

- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques est obligatoire, soit par le biais d'un investissement direct, soit par la mise à disposition de la toiture à un opérateur extérieur qui transférera l'équipement au propriétaire au-delà d'une période fixée par contrat. L'installation pourra être différée sur une période de 5 ans après l'achèvement des travaux. Leur intégration architecturale devra faire l'objet de toutes les attentions.
- ◆ L'isolation
  - Isolants conseillés :
    - *la ouate de cellulose, le chanvre, la laine de bois, la laine de mouton, la paille, le carton.*
  - Isolants interdits :
    - Le polystyrène, la laine de verre et la laine de roche.
- ◆ Menuiseries extérieures
  - les menuiseries en PVC ne sont pas admises.
  - Les menuiseries aluminium et mixte bois-aluminium sont autorisées
  - *Il est souhaitable de privilégier les menuiseries en bois d'essence indigène (Douglas, Mélèze, Chêne, Pin Sylvestre, etc.). Les essences exotiques devront faire l'objet d'une certification.*
- ◆ Fermetures
  - Les volets roulants PVC sont interdits
  - *Il sera préféré tout type de fermetures autres que des volets roulants ex : volets bois, coulissants, battants, persiennes, stores intérieurs ...*
  - *Les volets roulants à lame bois ou aluminium sont autorisés*
- ◆ Menuiseries bois
  - Les bois locaux devront être favorisés.
  - Si des bois exotiques sont utilisés, il faudra vérifier qu'ils répondent au label FSC (Forest stewardship Council), qui constitue la meilleure garantie de respect des critères écologiques et sociaux relatifs à l'exploitation des forêts.
  - Si le bois est traité, préférer fortement un produit de traitement en phase aqueuse par rapport à un produit en solvant pétrolier. Les émissions de Composé Organiques Volatiles (COV) seront beaucoup moins importantes.

## **B - Économie d'énergie et éco-construction**

Les objectifs généraux en termes d'économie d'énergie sont :

- la réduction de l'impact environnemental des bâtiments, avant et pendant leur construction (énergie grise) et pendant leur durée de vie (consommation énergétique)
- l'utilisation des énergies renouvelables,
- le confort des occupants, en hiver comme en été
- la maîtrise des coûts de fonctionnement et d'exploitation.

### **1. Besoins en énergie**

Les constructions devront préfigurer la nouvelle Réglementation Thermique à venir et d'ores et déjà atteindre le niveau passif.

Pour satisfaire à cette obligation, les constructions devront s'inspirer des principes de l'architecture bioclimatique :

- orientation du bâti pour récupérer les apports solaires,
- organisation des pièces en fonction de l'ensoleillement,
- formes compactes pour réduire les déperditions,
- bonne isolation, création d'espaces tampons, réduction de ponts thermiques, sans oublier le confort thermique d'été (débords de toit, pare-soleil)...

### **2. Etudes techniques**

Afin de vérifier le niveau de performance énergétique des constructions, l'étude thermique réglementaire conforme à la RT en vigueur exigée pour chaque projet devra être assujettie d'une étude spécifique permettant de valider le niveau passif

L'étude doit être réalisée avant le dépôt de la demande de permis de construire. Elle a aussi un rôle d'aide à la conception.

*Pour contrôler la bonne réalisation du projet et garantir les performances thermiques visées, la réalisation de tests d'étanchéité à l'air en phase chantier et à la livraison est fortement recommandée.*

### 3. Performance thermique de l'enveloppe

*La réduction de la consommation d'énergie doit d'abord passer par une bonne isolation des constructions. Il est donc conseillé les niveaux de performance thermique suivants :*

*murs  $U \leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$*

*toit  $U \leq 0,12 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$*

*ouvertures  $U_w \leq 1,6 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$*

*plancher bas  $U \leq 0,13 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$*

*Ces niveaux de performances sont donnés par l'étude RT.*

### 4. Économies et productions d'énergie

#### 4.1. Chauffage et refroidissement

*Pour le chauffage, sont recommandés :*

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert,...),*
- les chauffages électriques à inertie du fait de leur consommation électrique réduite en comparaison des convecteurs et radiants.*

*En cas de recours à une pompe à chaleur, il est fortement recommandé:*

- d'opter pour un matériel à bon rendement : classe A+ minimum*
- de veiller à minimiser les nuisances acoustiques :
  - . choisir un matériel limitant les nuisances acoustique (maxi. 50/60dB(A))*
  - . réduire la transmission des vibrations par le support (ex : socle en béton)*
  - . choisir une bonne localisation : éviter les angles, ne pas diriger vers les parcelles voisines, ne pas installer sous les fenêtres*
  - . atténuer les bruits : matériau acoustique absorbant derrière la pompe, écran acoustique, encoffrement.**

*L'optimisation de l'isolation thermique du réseau de distribution de chauffage est fortement conseillée.*

## 4.2. Ventilation

*Le circuit de ventilation sera réalisé, de préférence, avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Cela permet de réduire la consommation d'énergie et de faciliter l'entretien du circuit afin de garantir une bonne qualité de l'air intérieur.*

*Une ventilation double flux optimisée avec récupération de chaleur est fortement conseillée.*

## 4.3. Suivi, entretien et maintenance

*La mise en service des équipements techniques, la remise aux futurs habitants d'un dossier pour l'utilisation et la maintenance des équipements et leur formation sur site sont fortement recommandées.*

*La mise en place d'un dispositif permettant la mesure des consommations d'énergie par usage (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, réseau de prises...) est recommandée.*

## 5. Confort et santé

*En termes de confort thermique, il est recommandé pour tous les bâtiments de favoriser l'inertie des logements (inertie quotidienne de niveau moyen minimum cf. étude RT).*

*Il est aussi préconisé d'intégrer la mise en place de protections efficaces des baies au Sud et à l'Ouest pour réduire les surchauffes*

**Afin de limiter l'impact des constructions sur la santé des futurs occupants, il est préconisé :**

- l'utilisation pour les aménagements intérieurs de matériaux faiblement émissifs en Composés Organiques Volatils (ex : NF environnement, écolabel européen, certifiés EMICODE EC1),
- les enduits de murs et plafonds, peintures et colles sans solvants ni biocides, ni additifs,
- les peintures / lasures pour métal et bois sans composés aromatiques et contenant 5% de solvant maximum,
- les installations électriques, hifi et informatique prenant en compte la limitation des champs électromagnétiques.

## C. Economie d'eau

Prévoir :

- de limiter au maximum l'imperméabilisation de la parcelle par la réduction des emprises bâties et imperméabilisées et l'utilisation de revêtement de sol extérieurs de type semi-perméables ou drainants : stabilisé, graviers, pavés à joints engazonnés, gazon renforcé (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre...)...
- de mettre en œuvre des aménagements favorisant l'épuration et le ralentissement des flux des eaux pluviales (ex : une noue peut retenir 50/60% des matières en suspension, 50/70% des hydrocarbures, 60/75% des métaux et ralentir de 2 à 3 fois la vitesse d'écoulement de l'eau par rapport à une canalisation). De plus, ces aménagements ont aussi pour intérêt la création d'espaces « naturels » au cœur du lotissement, offrant de nouveaux refuges pour la faune et la flore.
- l'installation d'un système de récupération des eaux de toiture,
- l'installation d'équipements hydro économes (réducteurs de pression, chasses d'eau double débit et systèmes à bascule, mitigeurs double débit...)
- l'utilisation de toilettes sèches.

En cas d'installation d'une cuve de récupération des eaux de pluie, une attention particulière sera portée à son intégration afin d'en minimiser l'impact esthétique.

## D. Plantations

Dans le cas d'utilisation de nattes pour la constitution des haies et talus plantés, elles sont biodégradables et de couleur marron.

Les pelouses sont réalisées avec un gazon de type rustique, à levée rapide, résistant et facile d'entretien. L'objectif est d'aboutir à un aspect homogène des aménagements de jardins.

## CHOIX DES ESSENCES :

*Les essences recommandées :*

### Arbustes persistants :

- *Carpinus betulus* – Charmille
- *Buxus sempervirens* – Buis
- *Ilex aquifolium* – Houx
- *Laurus nobilis* – Laurier sauce
- *Osmanthus heterophyllus* – Osmanthe
- *Ligustrum vulgare* « *Atrovirens* » – Troène
- *Lonicera nitida* – Chèvre-feuille arbustif

### Arbres :

- *Alnus cordata* – Aulne de Corse
- *Acer campestre* – Erable champêtre
- *Quercus robur* – Chêne pédonculé
- *Fagus sylvatica* – Hêtre commun
- *Fraxinus excelsior* – Frêne commun
- *Prunus avium* – Merisier
- *Pyrus* – Poirier (toutes espèces)
- *Malus* – Pommier (toutes espèces)
- *Prunus cerasus* – Cerisiers à fruits (toutes espèces)
- *Prunus domestica* – Prunier (toutes espèces)
- *Castanea sativa* – Châtaignier commun

### Arbustes caducs :

- *Corylus avellana* – Noisetier commun
- *Deutzia magnifica*
- *Euonymus europaeus* – Fusain d'Europe
- *Sambucus nigra* - Sureau noir
- *Philadelphus coronarius* – Seringat
- *Amelanchier canadensis* – Amélanchier
- *Rosa* - Rosier
- *Syringa vulgaris* » – Lilas commun
- *Viburnum opulus* – Viorne aubier
- *Crataegus monogyna* - Aubépine
- *Prunus padus* – Merisier à grappes
- *Rubus idoeus* – Framboisier
- *Ribes rubrum* – Groseiller à grappes
- *Ribes nigrum* - Cassissiers