

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

phase **PA**

n° de pièce **PA 10**

Dossier: 2504 _ date: 29/04/2025

indice: **A**

format: **A4**

échelle:

Date de création : 29/04/2025 Indices

de modification:

. Indice A_ 29/04/2025 _Création

Maîtrise d'ouvrage :

LBI _ Loyer Bretagne Immobilier

18, boulevard Dumaine de La Jossierie

35740 PACE

Tél. : 02 99 85 19 91 - @ : amloyer@l-bi.fr



Maîtrise d'oeuvre :

atelier Perroteau architecte-urbaniste 801 avenue des Champs Blancs

35 510 CESSON-SEVIGNE

Tél: 06 27 59 42 25

@ : Contact atelier-perroteau.fr

Nord Sud Ingénierie- BET VRD

1 rue des Ecoles- 22190 PLERIN

Tél: 02 96 71 42 56

@: flm@nordsud-ingenierie.fr

A - GÉNÉRALITÉS

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dit « La Prairie des Avettes » 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 000 ZB 386 et 446 (ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage) .

SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Chaque projet bénéficiera d'un suivi par l'architecte-conseil de l'opération. Son rôle sera d'informer, de conseiller et de vérifier les projets proposés par les maîtres d'ouvrage. Le visa de l'architecte-conseil sera joint à chaque dossier de demande de permis de construire (cf. procédure en annexe).

B – RÈGLEMENT

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Les lots 1 à 7 sont destinés à la construction de logements d'habitation, 1 logement par lot. Les lots A et B sont destinés au stationnement des voitures.

La réunion de lots destinés à la construction de logements est autorisée, à condition que :

- L'opération prévoit la construction d'un nombre de logements au minimum équivalent au nombre de lots réunis,
- L'opération prévoit la construction d'un nombre de logements au maximum équivalent au double du nombre de lots réunis.

2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

SECTION 2

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- L'implantation de terrasses couvertes non closes de maximum 16m²,
- L'implantation des piscines,
- La réalisation des clôtures et habillages des coffrets.

> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- > Les constructions devront obligatoirement s'inscrire dans les zones constructibles indiquées sur le plan de composition.
- > Une implantation le plus au nord possible est fortement recommandée afin de dégager un maximum de jardin au sud.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le respect des zones d'implantation indiquées au plan de composition, les constructions s'implanteront :

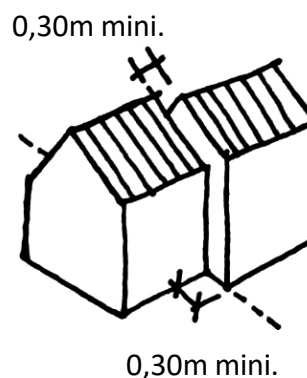
- Soit en limite,
- Soit avec un recul minimal de 1mètre.

Nota : les ouvertures des façades en mitoyenneté sont régies par l'article 648 du code civil.

Les constructions seront obligatoirement implantées sur au moins une des limites séparatives sur une longueur minimale de 5 mètres.

> VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Dans les cas de constructions mitoyennes, 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 constructions voisines. Dans le cas d'un décroché entre deux constructions voisines, il sera de minimum 0,30 mètres (cf. schéma ci-joint).



Les toitures courbes et à 4 pans sont interdits.

Les volumes traités en toiture terrasse (pente inférieure à 8,5°) seront obligatoirement réalisés avec acrotères.

> **EMPRISE AU SOL**

Pour les lots 1 à 7, destinés à la construction de logements d'habitation, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

> **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions sont limitées à un seul niveau sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+C).

Les hauteurs des constructions respecteront les hauteurs maximales suivantes :

- Hauteur de façade à l'égout de toit : 6 mètres maxi.
- Hauteur de façade à l'acrotère : 7 mètres maxi.
- Faîtage ou attique : 9 mètres maxi.
- Hauteur la plus haute pour les annexes : 3,50 mètres maxi.
- Hauteur la plus haute pour les abris de jardin : 3 mètres maxi.
- Hauteur la plus haute pour les abris voiture : 3,50 mètres maxi.

La hauteur des constructions pourra être plus restrictive en limite de propriété afin de limiter l'impact des ombres portées sur la construction voisine.

> **FONDTIONS**

Pour limiter l'impact sur le terrain d'emprise de la maison, les fondations seront obligatoirement réalisées par pieux vissés (exemple : fondations de type Techno Pieux™).

2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

> **Les clôtures**

Sont autorisés les clôtures composées de poteaux en bois état naturel et d'un grillage à maille carré de type « grillage à mouton » ou similaire obligatoirement doublé d'une haie vive. La clôture doit être d'une hauteur de 1,20 mètre maximum par rapport au sol et implantée avec un recul de 0,50 mètre minimum des limites avec les espaces communs. Les sous-bassement en béton son proscrit et le passage de la petite faune devra être assurée par des passages adaptés d'au moins 15cm en tous sens.

Les jardins nord, situés entre la façade de la maison et l'espace commun seront traités comme des « espaces paysagers ouverts ».

Ils seront végétalisés par du gazon et/ou des couvre-sols et/ou des vivaces et/ou des massifs arbustifs. La végétation arbustive sera basse, ne dépassant pas 1m20 de hauteur. On préférera la plantation de massifs aléatoires plutôt qu'alignés.

Pour les lots 4 à 7, un minimum de 30% de surface plantée est exigé (les 70% restant pouvant être engazonnés) dont 1 grand arbuste ou 1 cépée minimum par habitations, de façon à limiter l'entretien et assurer un accompagnement paysager du chemin piéton.

Si L'acquéreur souhaite réaliser une clôture, elle sera implantée en retrait, dans la continuité du pignon de la construction.

En vue de garantir l'intimité des habitants, une portion de la clôture en limite séparative peut être réalisée par un mur d'aspect similaire à la construction principale ou un claustra bois. Cette clôture sera limitée à 2 mètres de hauteur et 4 mètres de profondeur et implantée obligatoirement dans le prolongement d'une construction.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. 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.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

> Préservation de la ressource en eau

Pour chaque habitation, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égale à 1000 litres et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs à l'habitation sans dispositif de pompage est obligatoire.

Son implantation sera étudiée pour ne pas être perceptible depuis les espaces communs.

La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à l'habitation (WC, nettoyage des sols...) est fortement conseillée sous réserve de respecter les prescriptions techniques appropriées.

4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

> Imperméabilisation des sols

Sur chaque lot, 70% au minimum des surfaces libres de toute construction seront aménagées en espace végétalisé en pleine terre.

Les cheminements piétonniers d'accès aux constructions seront réalisés en matériaux perméables.

> Plantations

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.

Pour les lots 4 à 7, il est imposé la plantation à minima d'un arbre de haute tige par lot.

Pour les lots 1 à 3 il est imposé la plantation à minima d'un arbre ou arbuste.

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

5 – STATIONNEMENT

> Stationnement automobile

14 places de stationnements seront réalisées par l'aménageur en entrée de lotissement.

L'attribution de ces places se fera au regard de la surface de la construction et des règles du PLUi.

Aucune place de stationnement n'est autorisée sur les lots 1 à 7 destinés à la construction de logements d'habitation. Les places seront réalisées sur les lots A et B. Sur le lot B, les stationnements pourront être abrités par la réalisation de carport.

Chaque construction devra aménager une place de stationnement vélo dans un local clos et couvert.

6 – SURFACE PLANCHER MAXIMUM

La surface de plancher constructible est répartie comme suit :

Lot	Superficie (m²)	Surface plancher maximale (m²)
Lot 1	188	150
Lot 2	141	120
Lot 3	142	120
Lot 4	351	180
Lot 5	365	180
Lot 6	393	200
Lot 7	429	200
TOTAL	2009	1150

SECTION 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC

> Desserte

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.

> Accès

L'accès aux lots pour les véhicules motorisés est interdit.

Une zone de stationnements regroupés est prévue pour répondre aux besoins des habitants.

> Collecte des déchets

La collecte des déchets se fait de façon individuelle. Les habitants devront amener leurs containers à l'aire de présentation prévue à cet effet à l'entrée du lotissement.

2 – RÉSEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les constructions seront raccordées en souterrain au citerneau implanté dans le lot par l'aménageur.

3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

> Assainissement des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales sera raccordée au branchement réseau implanté dans le lot par l'aménageur.

> Assainissement des eaux usées

Les constructions seront raccordées en souterrain au branchement réseau implanté dans le lot par l'aménageur.

4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, RÉSEAU DE CHALEUR, ÉCLAIRAGE PUBLIC...)

Les constructions seront raccordées en souterrain au branchement réseau implanté dans le lot par l'aménageur, à savoir :

- Électricité : coffret en limite de lot,
- Téléphone : citerneau dans le lot.

C – ANNEXES

ANNEXE 1 – PROCÉDURE DE SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Une démarche de suivi des projets de construction est mise en place pour chaque opération au sein du lotissement. La transmission des documents se fera par mail au format PDF et ou DWG avec éventuellement une modélisation3D au format SketchUp.

Elle se déroulera suivant 2 étapes :

- Étape 1 - Stade esquisse : analyse du « dossier esquisse » + remise d'une fiche d'observations,
- Étape 2 - Stade PC : analyse du « dossier PC » avant dépôt et remise du visa pour dépôt. Le visa sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Composition des dossiers de présentation :

« Dossier esquisse » :

- Un plan masse à l'échelle 1/200ème,
- Les plans des niveaux et coupes à l'échelle 1/100ème,
- Les plans des façades principales à l'échelle 1/100ème,
- Une note descriptive précisant les choix en faveur des éléments inscrits au règlement et au cahier des prescriptions et recommandations (implantation, aménagement de la parcelle, composition intérieure, structure de la construction, choix des matériaux et finitions, concept énergétique...).

« Dossier PC » :

- Le dossier de permis de construire complet,
- Les plans du projet (en complément des plans du permis de construire) : plans des niveaux et coupes à l'échelle 1/100ème,
- La note descriptive mise à jour,
- L'étude RT complète.

Les dossiers seront analysés par :

atelier Perroteau architecte urbaniste

Tél: 06 27 59 42 25

@ : contact@atelier-perroteau.fr

ANNEXE 2 – CHOIX DES VÉGÉTAUX

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

Arbustes caducs :

- *Corylus avellana* – Noisetier commun
- *Deutzia magnifica*
- *Euonymus europaeus* – Fusain d'Europe
- *Sambucus nigra* - Sureau noir
- *Philadelphus coronarius* – Seringat
- *Amelanchier canadensis* – Amélanquier
- *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

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