

Département du Morbihan
Commune de Pluvigner
Le Pratello – RD n°768

PA 10

REGLEMENT

Juillet 2017

LOTISSEMENT « **LE PETIT PRATELLO** »

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES	3
▶ <i>OBJET :</i>	3
▶ <i>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :</i>	3
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
▶ <i>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES</i>	3
▶ <i>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	3
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	4
▶ <i>ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</i>	4
▶ <i>ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	4
▶ <i>ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	4
▶ <i>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	4
▶ <i>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	5
▶ <i>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</i>	5
▶ <i>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL</i>	5
▶ <i>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i>	5
▶ <i>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</i>	5
▶ <i>ARTICLE 12 : STATIONNEMENT</i>	8
▶ <i>ARTICLE 13 : ESPACES RECREATIFS - PLANTATIONS</i>	8
▶ <i>ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER</i>	8
ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SUPERFICIES	9

GENERALITES

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé " Le Petit Pratello ", en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Pluvigner.

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 in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement " Le Petit Pratello " est situé sur des terrains dont les références cadastrales sont : Section AE ; numéros 91, 183 et 184 pour une superficie totale de 5226 m² environ.

9 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► **Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

Le lot 5 est destiné à l'implantation de 2 logements locatifs sociaux.

► **Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► **Article 3 : Accès et voirie**

Les lots seront desservis par la voie interne créée dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement.

Les accès aux lots devront respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble.

► **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- Alimentation en eau potable :
Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm
- Eaux usées :
Boîte de branchement installée en limite de chaque lot raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation de diamètre 160 mm avec départ de buse à l'intérieur du lot
- Eaux pluviales :
Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales de leurs lots. Cet ouvrage pourra éventuellement être couplé à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales en respectant la réglementation en vigueur.
Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du terrain.
Le trop-plein pourra se rejeter :
 - pour les lots 7, 8 et 9, directement dans le fossé existant à l'Est de leur terrain, le long de la RD n°768 ;
 - pour les autres lots, excepté pour les lots 1 et 2, dans le caniveau le long de la voie de l'opération.
- Electricité :
Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains
- Téléphone :
Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

► **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

La forme des lots qui figure au plan de composition d'ensemble et les superficies définies au tableau en annexe I ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

► **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble, sous réserve de respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules (articles 3 et 12 du présent règlement), en plus des règles imposées par le PLU en vigueur.

► **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble, en plus des règles imposées par le PLU en vigueur.

► **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

► **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

► **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- Egout de toiture 6,00 mètres
- Faîtage ou point le plus haut 9,00 mètres
- Acrotère 6,00 mètres

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3m50.

► **Article 11 : Aspect extérieur**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

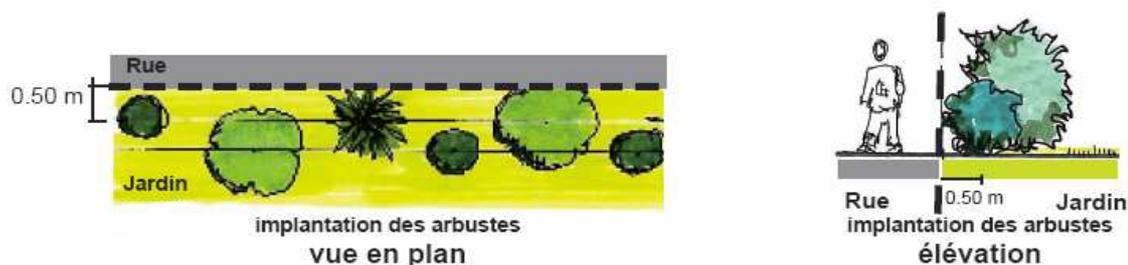
La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

11-1 Clôtures

Clôtures en limite d'emprise d'espaces communs :

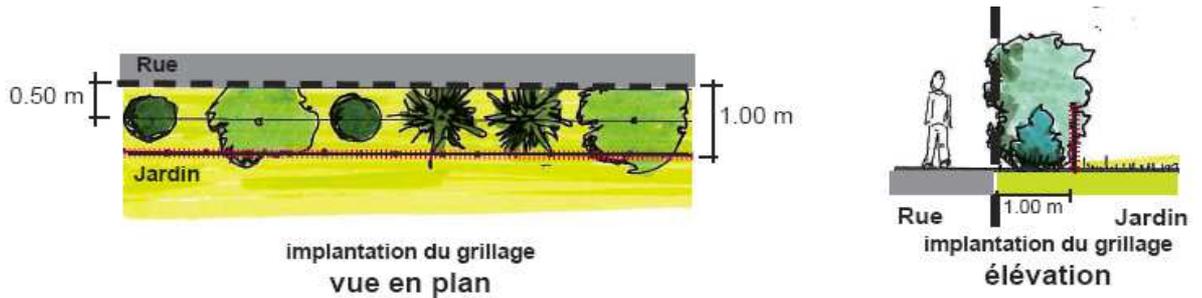
Les clôtures en limite d'espaces communs seront constituées d'une haie, éventuellement doublée d'un grillage en arrière, respectant les indications ci-dessous avec une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les haies seront implantées à au moins 0,50 mètre de la limite d'emprise de la voirie ou de l'espace vert commun de façon à ce que leur développement ne constitue pas une gêne.

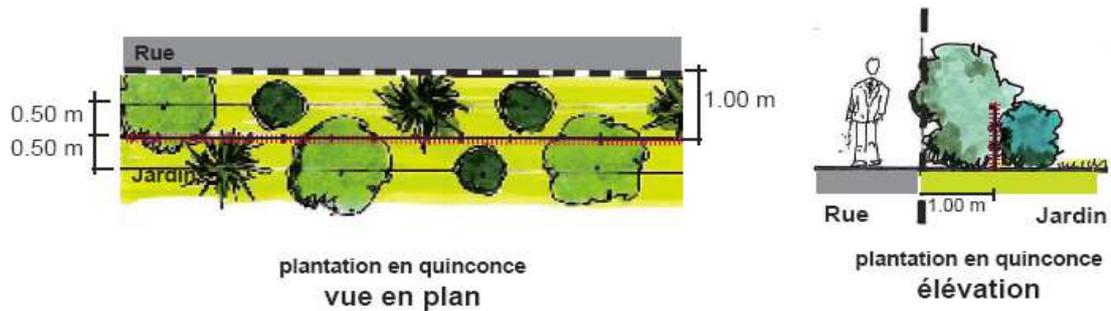


Les clôtures peuvent être intégrées de 2 manières :

- Soit en les implantant en retrait de 1 mètre par rapport en l'emprise de la voie ou de l'espace vert et en plantant devant :



- Soit en les implantant en retrait de 1 mètre et en plantant les arbustes de la haie en quinconce :



Clôtures en limite du lotissement (pour les lots 7, 8 et 9)

Le talus bocager existant à l'Est de ces lots sera conservé et éventuellement conforté par l'acquéreur.

Clôtures en limites séparatives entre les lots

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur

11-3 Les végétaux à choisir pour les haies

Dans un jardin, la haie peut prendre plusieurs formes selon les besoins et son emplacement : Limiter la propriété, cadrer l'entrée, masquer une vue, apporter des couleurs et parfums... Voici quatre « morceaux » de haies pour vous aider à concevoir votre jardin et ses limites.

La haie taillée de feuillus

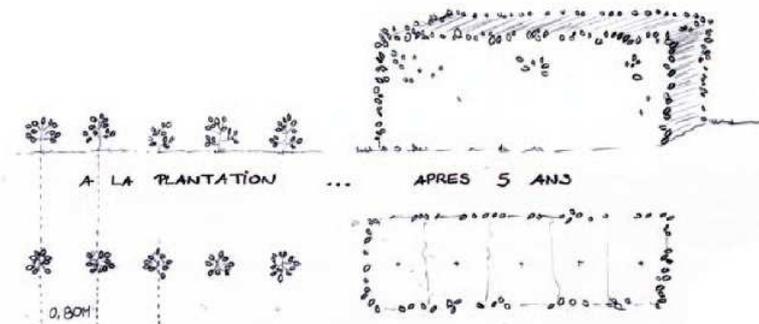
Une haie légère qui varie au fil des saisons

Jouant un rôle d'écran et de limite de propriété, cette haie à l'avantage d'avoir un feuillage léger, avec des teintes qui changent à l'automne et au printemps (essences caduques), intégrant ainsi un peu plus le jardin dans son environnement naturel. Certaines essences, comme le charme et le hêtre, ont une particularité à retenir : leurs feuilles brunes restent accrochées aux branches pendant l'hiver, permettant de conserver une certaine intimité dans le jardin. Ne pas oublier que le charme et le hêtre sont des arbres ! Il faut donc les tailler tous les ans pour les garder en haie.

Quelques essences

Caduques
Charme
Hêtre
Erable champêtre
Epine-vinette

Persistantes
Chèvrefeuille arbustif
Troène
Fusain
Buis



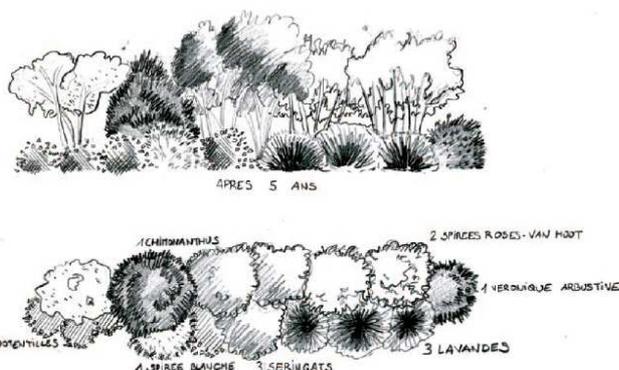
La haie libre

Fleurie et parfumée, elle anime rues et jardins

Pour un effet dense, les arbustes seront plantés sur deux lignes en quinconce. Jouer sur les hauteurs des divers arbustes et la largeur de la haie apporte un effet de variété. Pour donner un aspect plus naturel à l'ensemble, les arbustes peuvent être plantés par groupe de 3 ou 5. Pensez aux arbustes à floraison parfumée que vous placerez où vous pourrez vraiment en profiter : un groupe de groseilliers à fleurs près d'une fenêtre, une spirée près de l'entrée...

Quelques essences

Lilas
Hibiscus
Seringa
Cytise
Pommier
Viburnum Tinus
Eleagnus X Ebbeingei
Evodia
Consoude
Pottentille
Spirée



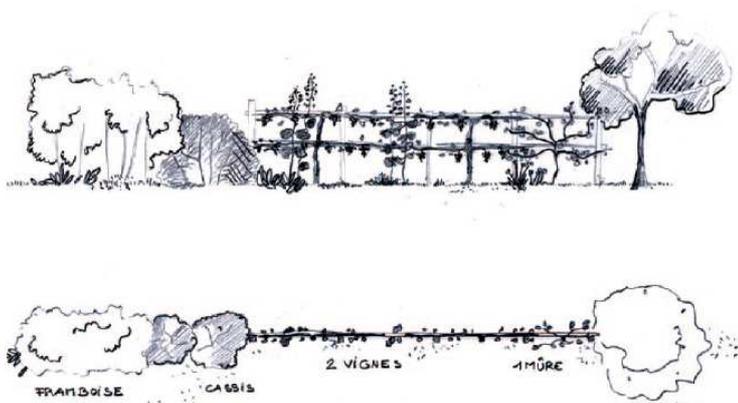
La haie fruitière

Pour savourer les fruits du jardin

Elle sépare sans isoler du regard. C'est une façon d'utiliser le fond de la parcelle, proche du potager, ou simplement sur les côtés du jardin. Les variations des saisons sont perceptibles par la floraison et la production des fruits. On peut facilement associer des arbustes avec d'autres espèces à palisser sur un support en bois ou des câbles métalliques, comme sur le schéma ci-dessous. Sur le plan pratique, cette haie demande peu d'entretien mais seulement une taille adaptée au fruitier. Un sol riche et frais assure une bonne fructification.

Quelques essences

Cassissier
Groseillier
Framboisier
Pommier
Poirier
Néflier
Mirabellier
Figuier
Vigne

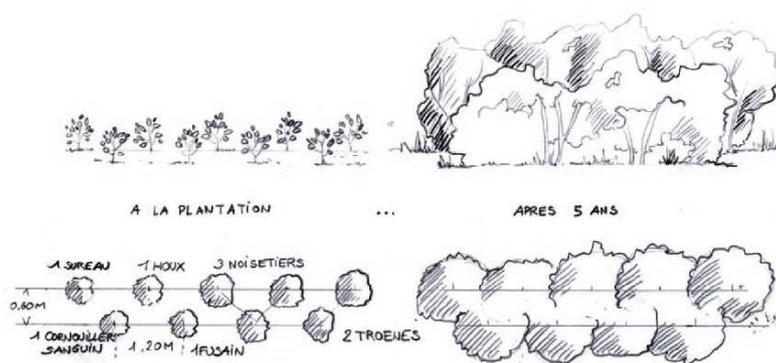


La haie bocagère

De par sa grande taille, on la réserve aux jardins de campagne ou aux grands terrains. Cette haie peut devenir un refuge et garde-manger pour de nombreux animaux (oiseaux, insectes, écureuils...), contribuant à maintenir une diversité écologique au sein du quartier. En privilégiant des espèces qui poussent dans la campagne alentours, vous assurez une transition douce entre votre maison et le paysage environnant. La haie bocagère demande très peu d'entretien et permet un petit approvisionnement de bois de chauffage.

Quelques essences

Noisetier en cépée
Châtaigner en cépée
Sureau
Aubépine
Prunellier
Houx
Cornouiller
Troène
Fusain
Cornus mas



Les essences suivantes ne sont pas admises pour les haies :
Laurier palme, thuyas, cyprès, épicéa, douglas

► **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge, au moins deux places de stationnement non closes et jointives, en plus du garage couvert éventuel.

► **Article 13 : Espaces récréatifs - plantations**

Les acquéreurs des lots devront planter au moins deux arbres de haute tige sur leur terrain.

► **Article 14 : Surface de plancher**

La surface de plancher maximale autorisée est définie dans le tableau de répartition des superficies à l'annexe I.

ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SUPERFICIES

Lot	Surface	Surface de plancher max
1	589	200
2	586	200
3	443	200
4	449	200
5	382	200
6	500	200
7	458	200
8	469	200
9	476	200
Total	4352	1800

NB : Les superficies ne seront définitives qu'après mesurage et bornage