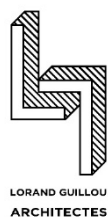


PA10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

CALAN / LOTISSEMENT « Parc Er Houel »

11 lots libres de constructeurs + 1 macro-lot



LORAND GUILLOU
ARCHITECTES



DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
A- OBJET DU RÈGLEMENT	3
B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT	3
DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES	3
ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DU SOL	3
ARTICLE 2 : EQUIPEMENTS, RESEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS	3
1. Conditions de desserte par la voirie	4
2. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication	4
3. Adduction d'eau potable	4
4. Gestion des eaux usées et de l'assainissement	4
5. Gestion des eaux usées non domestiques	4
6. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement	5
7. Gestion des eaux pluviales non domestiques	5
8. Collecte des déchets ménagers	5
Article 3 - PRISE EN COMPTE DE L'ENERGIE ET DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE	5
QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS	5
Article 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	5
1. Constructions principales	5
2. Annexes et interventions sur l'existant	5
Article 5 - HAUTEURS & GABARITS	5
1. Constructions principales	5
2. Annexes et interventions sur l'existant	6
Article 6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BATIS	6
1. Architecture	6
2. Clôtures	8
2.1 Clôtures en limite d'espace public	9
2.2 Clôtures en limite séparative	10
QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS	11
Article 7 - BIODIVERSITE ET ESPACES LIBRES	11
Article 8 – STATIONNEMENT	11
1. Préalables techniques	11
2. Cycles	11
3. Véhicules motorisés	12
SURFACES DE LOTS ET SURFACES DE PLANCHER AUTORISÉES	12

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de Calan, rue de Gumunen. Il est cadastré section AB n°21 et n°22 pour une contenance de 8 245 m² environ.

L'opération prend le nom de «Parc Er Houel».

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Le règlement doit être rappelé et transmis dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CALAN sur lequel d'autres règles figurent.

B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement du P.L.U de la zone Ub sont applicables pour les lots n°1 à n°11 et le macro-lot A.

Elles sont complétées par les dispositions du présent règlement. En chaque matière, la règle la plus restrictive prévaut. Le présent règlement s'appliquera conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme.

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot, à l'exception du lot A réservé aux logements aidés qui pourra supporter 3 logements sociaux minimum sur l'emprise de son lot. La réunion de lots est interdite.

L'ensemble des lots sont inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques (Eglise de la Sainte-Trinité et puits de la Trinité). Chaque demande de permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

L'édification des clôtures est obligatoirement soumise à déclaration préalable dans l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DU SOL

La réalisation de sous-sol et/ou caves n'est pas autorisée.

ARTICLE 2 : EQUIPEMENTS, RESEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Les projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact paysager ou environnemental de leur présence.

Les co-lotis devront se brancher aux différents réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.

Chaque acquéreur devra vérifier la hauteur (fil d'eau) des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation altimétrique de sa construction en conséquence.

A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs feront leur affaire de l'entretien et la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

1. Conditions de desserte par la voirie

- La largeur de l'accès à la parcelle est limitée à 5 mètres. Tout accès potentiellement dangereux est interdit.
- L'accès doit présenter une pente inférieure à 5 % sur les 5 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise publique, et 15% au-delà.
- L'accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à produire la moindre gêne pour la circulation publique, éviter tout danger et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, hors macro-lot A. Les accès aux lots se feront exclusivement à partir des voies de desserte intérieures du lotissement, conformément au plan de composition.
- Aucune opération de construction ne peut prendre accès pour les véhicules motorisés, sur les pistes cyclables, sentiers piétons et dans les éléments de bocage existants.

2. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public, à la charge du maître d'ouvrage.
- Les compteurs et la boîte aux lettres sont intégrés à un élément de clôtures.

3. Adduction d'eau potable

- Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable assurée par le réseau public. Chaque lot possèdera une borne ou citerneau de comptage situé à l'intérieur de celui-ci.

4. Gestion des eaux usées et de l'assainissement

- Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sol. A défaut, les acquéreurs prévoiront un système de refoulement à leur frais.
- Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire.
- Tout bâtiment doit être raccordé, au moyen de canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, et mentionnées dans le règlement du service d'assainissement.
- L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est strictement interdite.

5. Gestion des eaux usées non domestiques

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

6. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Lorient Agglomération détient la compétence « eaux pluviales » pour la zone U. Afin de répondre aux exigences réglementaires du zonage pluvial, tout pétitionnaire doit prendre en compte la maîtrise du ruissellement dans son projet d'aménagement. Ainsi, il doit se reporter aux préconisations réglementaires du Code de l'Environnement et se référer à la note de gestion des eaux pluviales réalisée par ECR, note intégrée au programme des travaux.

Pour les lots n°2 à n°5 et pour le lot n°8, la gestion des eaux pluviales est régie par les ouvrages des communs jusqu'à un coefficient d'imperméabilisation de 40%. Au-delà de ce seuil, un ouvrage de gestion des eaux pluviales devra compenser la différence pour chacun des lots n°2 à n°5 et pour le lot n°8.

7. Gestion des eaux pluviales non domestiques

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

8. Collecte des déchets ménagers

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de Lorient Agglomération. Aux jours de ramassage, les résidents présenteront les containers individuels de tri sélectif sur l'aire de regroupement du lotissement. Il est encouragé la solution de compostage (valorisation des déchets du jardin et ceux de la cuisine).

Article 3 - PRISE EN COMPTE DE L'ENERGIE ET DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

Article 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Constructions principales

L'implantation des constructions devra respecter les règles du PLU et celles indiquées au PA4 (plan de composition). Hormis pour le lot n°4, le volume principal devra être implanté dans une bande de 0 à 6 m. par rapport à la voie qui dessert le lot.

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales. La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

2. Annexes et interventions sur l'existant

Les annexes doivent être implantées sur au moins une limite de la parcelle sauf si la construction principale est déjà implantée sur une des limites du terrain. La construction d'une dépendance, type abri de jardin, ne dépassera pas 20 m² d'emprise au sol. L'abri de jardin sera de préférence en maçonnerie enduite de couleur sombre ou traitée en finition bardage bois en pose verticale. Lorsque cette construction est visible depuis l'espace public, elle devra impérativement être masquée par un écran végétal. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. La finition en plaque béton, tôle ondulée, bardage PVC est proscrite.

Article 5 - HAUTEURS & GABARITS

1. Constructions principales

Le volume principale :

L'appréciation en termes de gabarits concerne le volume principal des constructions à destination d'habitation. Celui-ci doit être constitué d'au moins 2 niveaux avec une hauteur maximale absolue de 8,50 m pour les lots n°1 à n°11 et de 10,50 m pour le macro-lot A.

Cette hauteur maximale absolue est mesurée au plus haut point de la construction par rapport à la cote indiqué sur la PA4, intitulée « *côte de dalle finie rez-de-chaussée du volume principal* ».

Pour l'ensemble des lots hors macro-lot :

La cote de la dalle finie du rez-de-chaussée du volume principal de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle devra être située à plus ou moins 20 cm du point de référence intitulé « *côte de dalle finie rez-de-chaussée du volume principal* » de la pièce PA4.

Pour les volumes secondaires (garage, pièce de vie, chambre, véranda...), pour des raisons techniques et de topographie, une liberté par rapport au niveau de la dalle finie du rez-de-chaussée du volume principal peut-être autorisé. Une explication sera développée dans la notice architecturale lors du dépôt de demande de permis de construire.

Pour mémoire, l'accès doit présenter une pente inférieure à 5 % sur les 5 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise publique, et 15% au-delà.

Le volume principal des constructions sera couvert obligatoirement par une toiture à deux pentes symétriques, comprises entre 40 et 45 degrés (hors macro-lot), en ardoises naturelles ou en zinc. La tonalité des toitures devra être de gris à noir.

Les volumes secondaires :

- 2 niveaux pour les volumes secondaires d'expression traditionnelle prolongeant un volume principal et dont les pentes de toitures sont identiques à celles du volume principal à savoir à deux pentes symétriques comprises entre 40 et 45 degrés, en ardoises naturelles ;
- 1 niveau pour les volumes secondaires contemporain, accolés au volume principal, obligatoirement traitées à toit plats avec acrotères ou en mono pente avec une hauteur maximale absolue de 3,50 m.

La hauteur maximale des constructions est fixée par rapport à des niveaux, et dans le cas présent :

- **Zone R0 :**
 - Hauteur 3m50
- **Zone R1, lot libre :**
 - Faîtage, hauteur limitée à 8,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
 - Egout de toiture, hauteur limitée à 4,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- **Zone R1, macro-lot :**
 - Faîtage, hauteur limitée à 10,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- **Zone R2 :**
 - Faîtage, hauteur limitée à 7,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;
 - Egout de toiture, hauteur limitée à 3,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux ;

Côté rue, les façades auront une hauteur (du terrain fini jusqu'à l'égout de toiture) égale ou supérieur à la hauteur des toitures (avec une tolérance de 50cm maximum).

2. Annexes et interventions sur l'existant

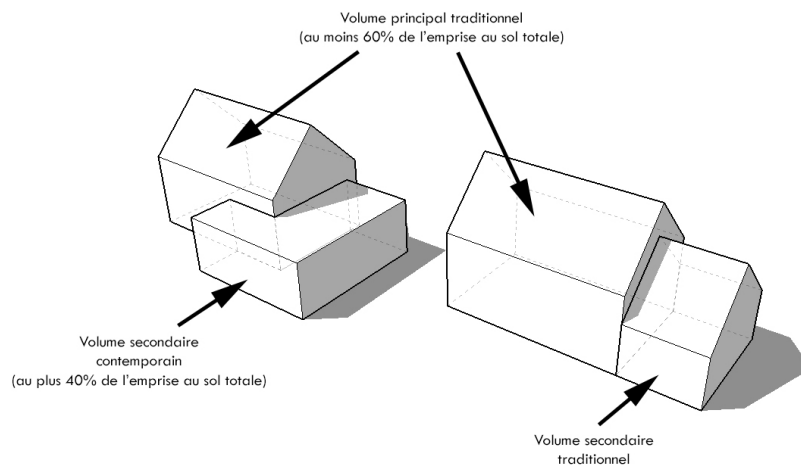
Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Article 6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BATIS

1. Architecture

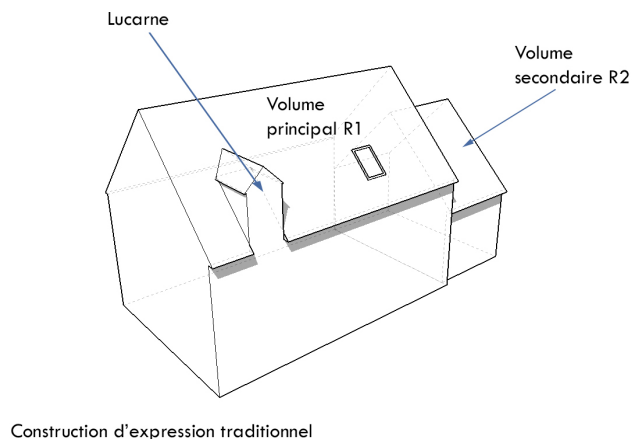
Les projets doivent être étudiés pour former un ensemble cohérent avec l'environnement naturel et bâti. Les projets doivent présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des ouvertures, les toitures, les détails d'architecture, une harmonie des couleurs et une unité dans le choix des matériaux. En particulier, le traitement des menuiseries (couleurs, matériaux) et le traitement des façades doivent être cohérent entre eux :

- Les constructions d'habitat individuel, hors macro-lot A, devront respecter les règles suivantes :
 - le volume principal est rectangulaire, avec une largeur de pignon n'excédant pas les 7,50 m de largeur et représente au moins 60% de l'emprise au sol totale de la construction ; il présente des pentes de toiture à deux pans symétriques comprises entre 40° et 45° par rapport à l'horizontale, les toitures à croupe sont formellement interdites.
 - les volumes secondaires accolés, lorsqu'ils existent, peuvent être :
 - d'expression contemporaine, afin de satisfaire à la qualité de vie actuelle (pièces de vie en rez-de-chaussée, agrandissement, garage ...). Ces volumes représentent au maximum 40% de l'emprise au sol totale de la construction et ne peuvent excéder 1 niveau, soit une hauteur maximale de 4 m à l'acrotère.
 - d'expression traditionnelle : dans ce cas, ils viennent prolonger le volume principal par les pignons et adoptent des pentes de toiture identiques à celui-ci.



Pour les lots 1, 2, 3, 4, 10 et 11, les volumes secondaires seront obligatoirement dans le prolongement du volume principale et d'expression traditionnelle.

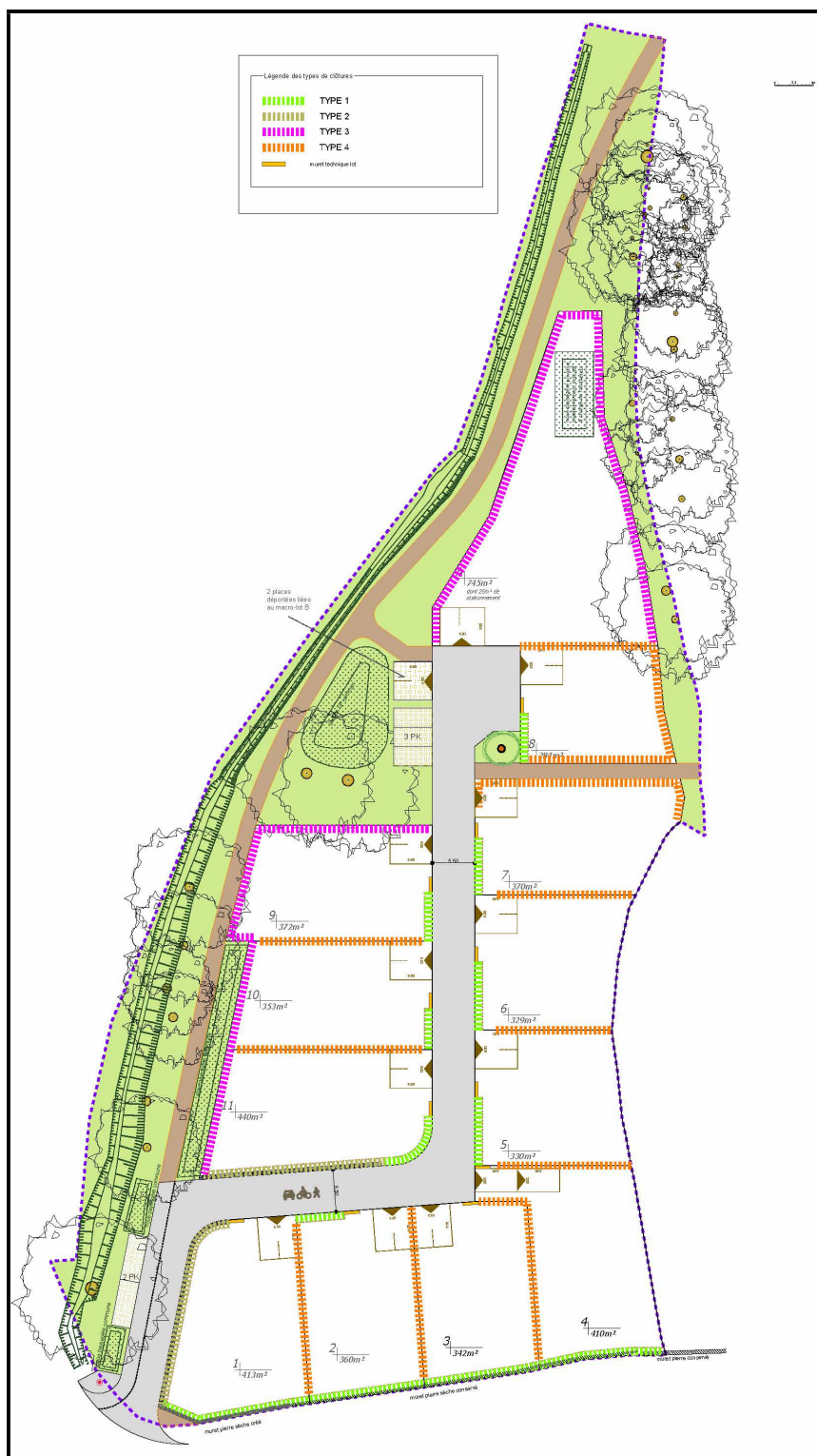
- Les toitures peuvent comporter des lucarnes sans que l'emprise linéaire de ces lucarnes (vues de dessus) puisse excéder 50% du linéaire de la toiture, mesuré au faîtage.
- Une lucarne minimum est obligatoire pour les lots de 1 à 4 en façade sud et pour les lots de 9 à 11 en façade ouest ;
- Les ouvertures auront des proportions verticales marquées. Les baies coulissantes devront donc être divisées en plusieurs vantaux type verrière. Le gris anthracite est proscrit pour l'ensemble des menuiseries.



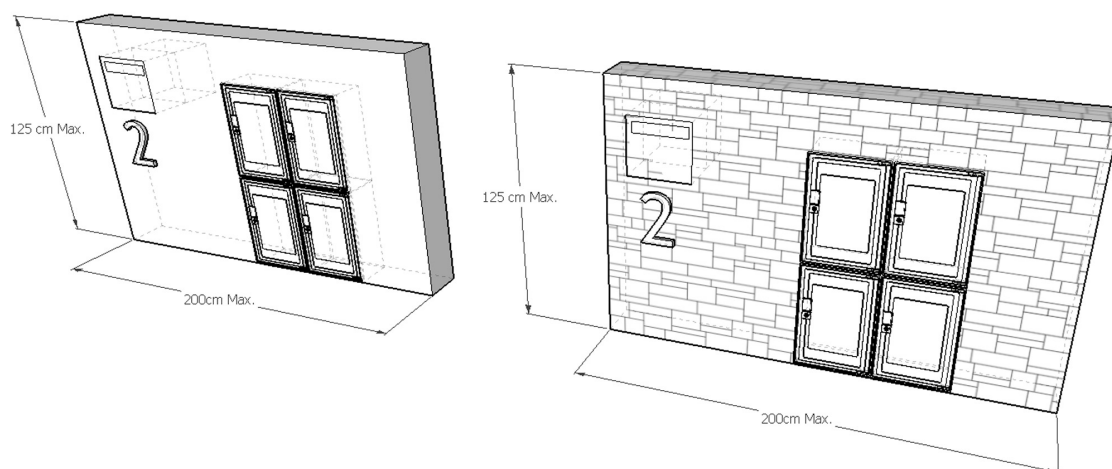
- La tonalité des façades devra être de blanche à gris clair et tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les éléments de bardage, bois ou zinc seront obligatoirement en pose verticale.
- Les annexes seront de préférence intégrées à la construction ou situées en fond de parcelle, elles devront impérativement être masquées par un écran végétal si visible de l'espace public.

2. Clôtures

Dans le cas d'édification de clôtures, elles devront obéir aux règles ci-dessous. Elles devront figurer au permis de construire ou ultérieurement être obligatoirement soumise à déclaration préalable. Les clôtures rigides avec soubassement béton sont strictement interdites.



Les coffrets de distribution en énergies, ainsi que les boîtes aux lettres, devront obligatoirement être intégrés dans une portion de muret d'une hauteur maximum de 125 cm sur longueur maximum de 200 cm, qui devra être réalisée en pierres naturelles ou en maçonnerie enduite de même teinte que la construction.



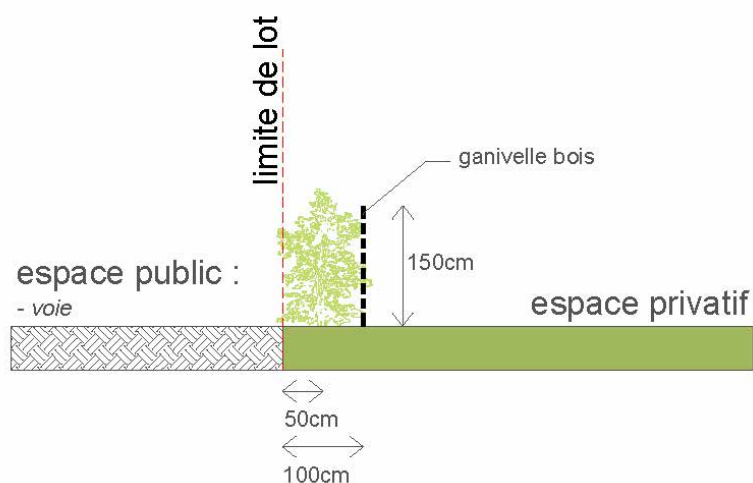
Pour les lots n°1 à n°4, le muret en pierre sèche existant, en limite sud, le long de la rue des étangs sera prolongé jusqu'à l'entrée de l'opération, son entretien et son maintien sera à la charge de l'acquéreur.

2.1 Clôtures en limite d'espace public

TYPE 1 :

La clôture, **sera réalisée par l'aménageur, l'entretien et le maintien de la haie sera à la charge de l'acquéreur.** Cette clôture sera constituée :

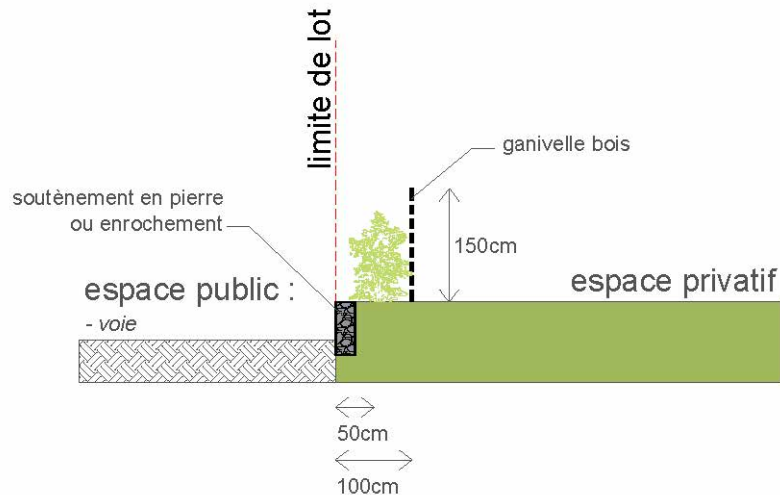
- d'une haie implantée à au moins 50cm de la limite d'emprise de la voie de façon que leur développement ne constitue pas une gêne.
- d'une ganivelle en bois d'une hauteur de 150cm, implantée en retrait de 100cm par rapport à l'emprise de la voie.



TYPE 2 :

La clôture, **sera réalisée par l'aménageur, l'entretien et le maintien de la haie sera à la charge de l'acquéreur.** Cette clôture sera constituée :

- d'une haie implantée à au moins 50cm de la limite d'emprise de la voie de façon que leur développement ne constitue pas une gêne.
- d'une ganivelle en bois d'une hauteur de 150cm, implantée en retrait de 100cm par rapport à l'emprise de la voie.
- d'un soutènement en pierre ou enrochement, d'une hauteur de 100cm max. en limite d'emprise de voie.



TYPE 3 :

La réalisation de la clôture, l'entretien et le maintien sera à la charge de l'acquéreur. Cette clôture sera constituée soit :

- d'une haie à essences variées (3 essences différentes minimum).
- d'une ganivelle en bois, implanté en limite, n'excédant pas une hauteur maximale de 180 cm.
- de lames bois ajourées en pose verticale n'excédant pas une hauteur maximale de 180cm, implantée en limite de lot.
- d'un éventuel soutènement en pierre ou enrochement en limite d'emprise de l'espace public, la hauteur limitée à 80cm max.

2.2 Clôtures en limite séparative

TYPE 4 :

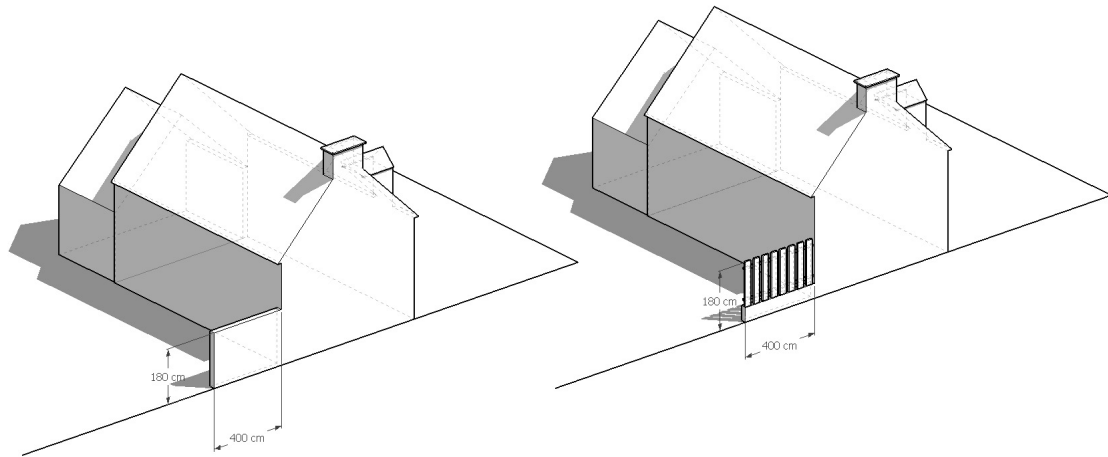
La réalisation de la clôture, l'entretien et le maintien sera à la charge de l'acquéreur. Cette clôture, n'excédant pas une hauteur maximale de 180 cm, sera constituée soit :

- d'une haie à essences variées (3 essences différentes minimum).
- d'un grillage rigide et de lames verticales, nécessairement en bois,
- d'une ganivelle en bois, implanté en limite,
- de lames bois ajourées en pose verticale, implantée en limite de lot, éventuellement posées sur un muret enduit, muret de 80 cm max.
- d'un éventuel soutènement en pierre ou enrochement, la hauteur limitée à 80cm max.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, il est possible de mettre en place une clôture d'une hauteur de 180cm et d'une longueur de 400cm, afin de préserver l'intimité de l'espace de vie.

Celle-ci sera composée soit :

- d'un mur de même nature que la construction.
- d'un muret surmonté d'une claustra bois ajourée à lames verticales, le tout de 180 cm de hauteur max.



QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

Article 7 - BIODIVERSITE ET ESPACES LIBRES

Les espaces de pleine terre doivent représenter 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les mouvements de terres doivent être limités au minimum nécessaire.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par des constructions ou les espaces dédiés aux stationnements.

Les projets doivent concourir à un renforcement de la nature en milieu urbanisé et des continuités écologiques, notamment par l'utilisation d'essences locales. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs. Il sera planté deux arbres de haute tige à minima par lot dont obligatoirement un fruitier.

Il est recommandé, dans une démarche environnementale, de réfléchir à aménager les espaces extérieurs en considérant un choix des végétaux adaptées au sol et au climat de la région, économes en eau, en énergie et en intrants.

Article 8 – STATIONNEMENT

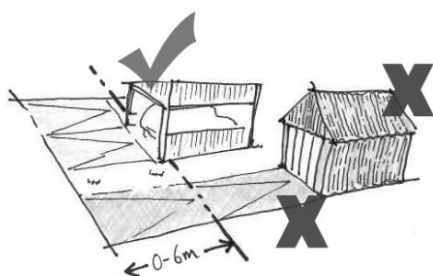
1. *Préalables techniques*

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

2. *Cycles*

Un endroit dans l'habitation devra être dédié au stationnement d'au moins un vélo (garage, cellier, abri de jardin...).

3. Véhicules motorisés



- Pour les lots libres, hors lot n°4 de par sa forme, les emplacements des stationnements aériens des véhicules motorisés sont cantonnés dans une bande de 0 à 6 mètres comptés à partir de la limite de voie.

Lorsqu'il s'agit d'un carport, ce dernier ne doit pas être totalement clos.

Chaque lot devra comporter une aire de stationnement, non close, faisant l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement, à améliorer le cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (pavages, dalles alvéolées, sol gravillonnée...).

- Pour le macro-lot A, les 2 emplacements des stationnements aériens prévus sur le lot des véhicules motorisés sont cantonnés dans une bande de 0 à 6 mètres comptés à partir de la limite de voie. Deux autres places de stationnement privatives (dimensions minimales : 5,00 m x 2,50 m chacune) seront déportées sur une parcelle liée au macro-lot B, d'une surface de 25m².

SURFACES DE LOTS ET SURFACES DE PLANCHER AUTORISÉES

Lot	Surface en m ² (1)	Surface de Plancher max. en m ²
1	413	200
2	360	200
3	342	200
4	410	200
5	330	200
6	329	200
7	370	200
8	284	200
9	367	200
10	346	200
11	436	200
A	684	400

(1) : Les surfaces arrondies ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.