

## PA10 – Règlement du Permis d'aménager

Lotissement « Les jardins de Cadélaç »



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 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.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives.

Le règlement applicable au présent lotissement, dont l'usage principal sera destiné à de l'habitation individuelle, concerne la zone **1AUa** définie sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la commune de **Loudéac**.

Ce présent règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur.

### B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ■■

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de **Loudéac sur le secteur de Cadéac**.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZI sous les numéros n°168 et 346 ou tout autre numéro cadastral

délivré par les services du cadastre pour une superficie de 16 096m<sup>2</sup>.

L'opération prend le nom de « Les jardins de Cadéac».

Elle sera réalisée en 25 lots numérotés de 1 à 25.

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	<b>12 559 m<sup>2</sup></b>
Superficie des parties communes	<b>3 537 m<sup>2</sup></b>
Voirie partagée / placette	1 430 m <sup>2</sup>
Stationnements	124 m <sup>2</sup>
Noue	1 335 m <sup>2</sup>
Espaces verts	315 m <sup>2</sup>
Cheminement piéton	313 m <sup>2</sup>
Espace de dépôt des OM	20 m <sup>2</sup>

Conformément au PLUi, le projet comprend 10% d'espaces verts et d'espaces publics de qualité (espaces verts, noues, cheminements piétons, correspondant à 1963 m<sup>2</sup>).

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

## TITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ■■■■■■

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES ■■■■■■

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES ■■■■

Le regroupement de deux lots est interdit.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES ■■■■■■

### ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE ■■

L'implantation des bâtiments principaux se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues sur le plan).

Les constructions peuvent être implantées en limites des voies et emprises publiques ou privées ou en recul d'au moins 2.00m.

## ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ■ ■ ■ ■ ■

L'implantation des bâtiments se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues sur le plan).

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au moins 1,90 mètres de celle-ci.

Pour les lots 1 à 19, 21, 23 à 25, l'obligation d'accroche d'une partie de la construction principale ou d'une annexe significative rattachée, prévue au plan de composition (triangle rouge) devra être respectée.

Les annexes non accolées peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au moins 1.00m.

## ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ ■ ■ ■ ■ ■

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

## ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION ■

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ■ ■ ■ ■ ■

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 10 mètres au faîtage

La hauteur des annexes non accolées devra être inférieur ou égale à 4,50 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

## ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ■ ■ ■ ■ ■

### 8-1 Bâtiments principaux

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

### 8-2 Les sous-sols ne sont pas autorisés

Une cave accessible de l'intérieur de la construction est tolérée.

### 8-3 Annexes

Une annexe est une construction secondaire accolées ou non à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, carport, bûcher, etc...

Ces constructions seront constituées de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité. Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction (d'ardoise naturelle). Les couvertures de toitures ayant l'aspect de tuiles sont interdites.

Les abris de jardin seront autorisés en fond de jardin. Ils pourront être implantés en limite de propriété ou en recul d'au moins 1.00m. Leurs superficies au sol ne pourront excéder 20m<sup>2</sup> et ne pourront avoir une hauteur au faîtage supérieur à 4.50m.

### 8-4 Les Clôtures

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Sont interdits :

- Les matériaux par plaques (de type fibrociment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.)
- L'utilisation de haie artificielle, bâche, ...

L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

- En limite des voies publiques ou privées ou d'emprise publique, les clôtures pourront être constituées soit :
  - D'un mur en pierre apparente ou d'un mur en parpaing enduit (de teinte claire) d'une hauteur de 1.00m, éventuellement surmontée par un autre matériau ajouré, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,50m. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale côté parcelle, constituée d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1.50m.
  - D'une haie végétale constituée d'essences variées, doublé d'une clôture « panneaux grillagés », côté parcelle, d'une hauteur maximale de 1.50m.
- En limite séparative :

- D'un muret de soubassement d'une hauteur de 1.00m, éventuellement surmonté par un autre matériau, le tout ne devant pas excéder 1.80m. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale constituée d'essences variées côté parcelle, d'une hauteur maximale de 1.80m.
- D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80m éventuellement doublé d'une haie végétale constituée d'essences variées, ne dépassant pas 1,80m de haut.
- D'une haie végétale constituée d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1.80m.

### ARTICLE 9 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Les plantations existantes de qualité, si elles existent, doivent être maintenues et entretenues, ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille.

Les noues seront engazonnées. Les espaces verts du lotissement seront engazonnés et/ou bâchés et plantés.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés, pavés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc, afin

d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

## TITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ■■■■■■■■■■■■■■■■■■

### ARTICLE 11 – DESSERTE DES TERRAINS ■■■■■■

#### 11-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par deux accès sur le chemin rural « Rue du Retz » au Sud-Est. Au Nord-Est, un accès piéton est possible, dans l'attente d'un éventuel accès automobile futur.

#### 11-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération.

Conformément au plan de composition, les accès sont conseillés pour l'ensemble de l'opération.

### ARTICLE 12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ■■■■■■

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements des réseaux doivent être conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

#### 12.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la voie du

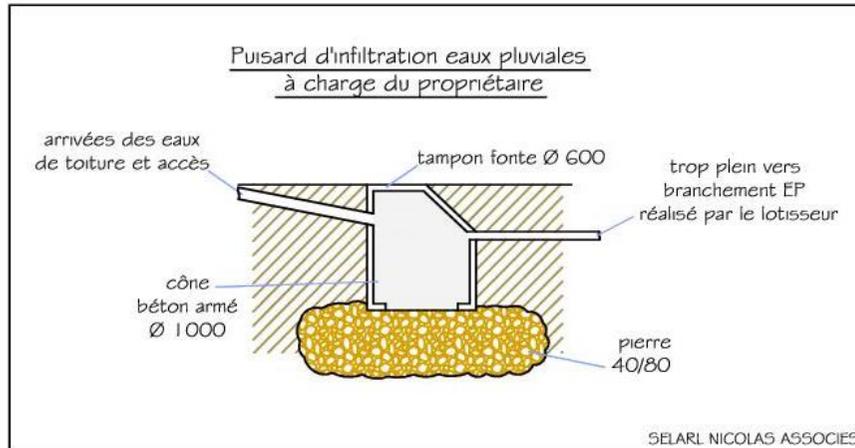


1	425	327,00
2	439	338,00
3	424	326,00
4	427	328,00
5	783	602,00
6	527	405,00
7	427	328,00
8	581	447,00
9	402	309,00
10	405	311,00
11	508	391,00
12	608	468,00
13	556	428,00
14	457	351,00
15	424	326,00
16	484	372,00
17	530	408,00
18	620	477,00
19	430	331,00
20	715	550,00
21	669	514,00
22	446	343,00
23	463	356,00
24	406	312,00
25	403	310,00

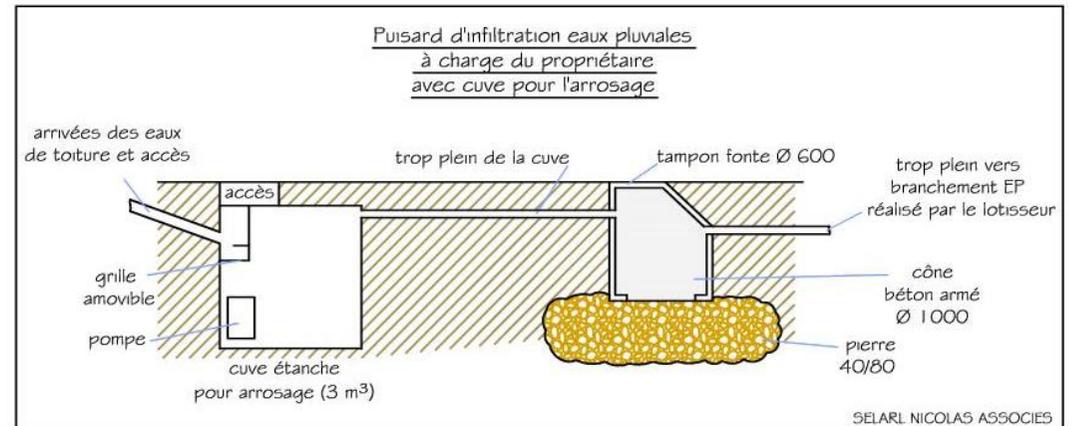
Créé le 30.07.2019

## ANNEXE 1 – PUISARD ET CUVE

### PROCEDE OBLIGATOIRE



### Procédé conseillé



ANNEXE 2 :



**CAHIER DES PRESCRIPTIONS  
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Lotissement « Les jardins de Cadézac »

Créé le 30.07.2019

# INTRODUCTION

## **Objet et portée du cahier des prescriptions :**

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des différents lots du lotissement « Les jardins de Cadélaç », pour la construction de maisons individuelles. Il a pour objet de préciser les règles, orientations et principes architecturaux et paysagers pour assurer une cohérence d'aménagement sur l'ensemble du lotissement, et s'intégrer à l'environnement architectural existant.

Les prescriptions données ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque acquéreur ou maître d'œuvre pourra développer son propre projet. Ce document n'a pas de valeur juridique mais a une portée pédagogique. C'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement du lotissement, mettant en évidence : les obligations, les interdictions et les conseils. Il s'agit de donner des orientations de travail pour garantir des implantations cohérentes des maisons les unes par rapport aux autres, l'alignement des façades, les volumétries, les aspects architecturaux (matériaux, couleurs...), le traitement paysager... L'objectif est de promouvoir la qualité globale des constructions futures sur l'ensemble du lotissement en s'adaptant au contexte local.

Ce document a pour rôle de sensibiliser les acquéreurs sur l'impact du bâti

Créé le 30.07.2019

dans le paysage.

Le respect des règles du présent cahier des charges architecturales et paysagères doit être assuré par tout propriétaire du lotissement.

Ce document est basé sur le règlement du présent lotissement.

# A / PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

## Implantation

Recommandations :

- Afin de présenter une cohérence architecturale, la conception de toute construction devra tenir compte des caractéristiques des constructions voisines.
- L'implantation des constructions devra également tenir compte de l'ensoleillement afin de bénéficier au mieux des apports solaires.

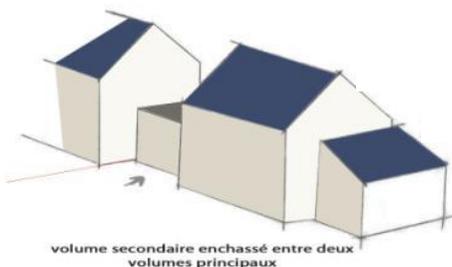
## Volumétrie

Prescriptions :

- Les annexes et extensions ne devront pas représenter plus de 30% de la surface totale du corps principal de la maison.

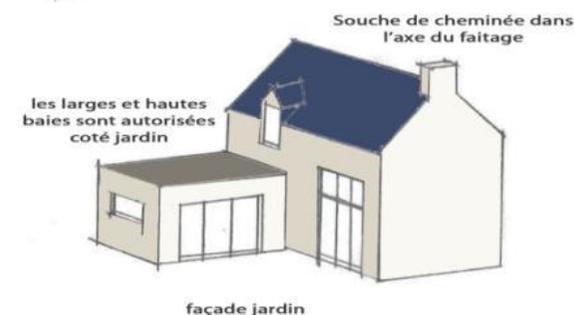
Recommandations :

- Les volumes seront simples, rectangulaires, s'adaptant à la pente si nécessaire et optimisant les caractéristiques bioclimatiques.
- Le garage ou abris voiture sera, de préférence, intégré au volume principal.



Créé le 30.07.2019

- Le concepteur veillera à l'orientation des percements en composant les façades, les portes et les fenêtres déterminant l'éclairage, les apports solaires et les déperditions, les possibilités d'aération, mais aussi les vues sur le paysage, la qualité d'intimité des pièces de vie et leur rapport avec l'extérieur.



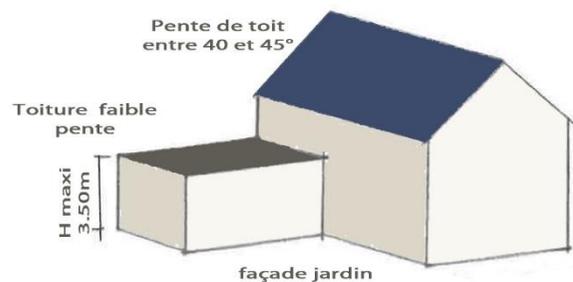
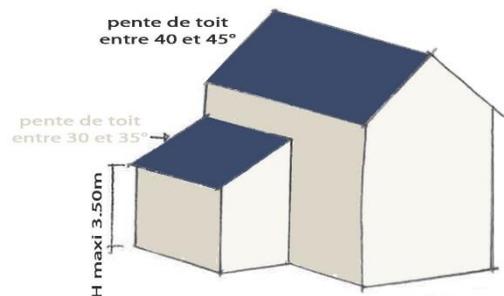
## Toitures

Prescriptions :

- Pour le volume principal de la construction, sont autorisés les toitures en ardoise naturelle ou matériaux de couleur et d'aspect similaire, en zinc naturel ou pré-patiné ou les toits plats. La pente de toiture devra tenir compte du matériau de couverture.
- Les toitures des volumes secondaires, de plain-pied, pourront être à pente unique ou en toiture terrasse.

### Recommandations :

- Il est recommandé de végétaliser les toitures-terrasses.



### Couleurs et matériaux

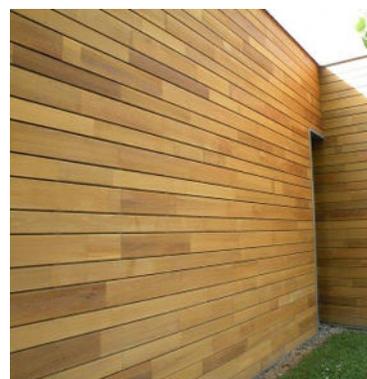
#### Prescriptions :

- Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et les choix de matériaux.
- Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront de couleurs claires ou en bois naturel.

- Les constructions devront de préférence bénéficier de matériaux produits localement afin de favoriser l'économie locale autour des filières «vertes» et d'éviter les émissions de CO2 liées au transport à longue distance.

### Recommandations :

- Les constructions en bardage bois et les menuiseries bois seront en essences durables et issus de forêts gérées durablement.



## B / PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

### **Clôtures**

La présence de clôtures ; leurs caractéristiques (hauteurs, matériaux, couleurs, etc...) contribuent directement aux ambiances des espaces publics et aux perceptions visuelles offertes ou non aux piétons. La composition des clôtures doit présenter une unité et une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

- En limite des voies publiques ou privées ou d'emprise publique, les clôtures pourront être constituées soit :



- D'un mur en pierre apparente ou d'un mur en parpaing enduit (de teinte claire) d'une hauteur de 1.00m, éventuellement surmontée par un autre matériau ajouré, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,50m. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale côté parcelle, constituée d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1.50m.

- D'une haie végétale constituée d'essences variées, doublé d'une clôture « panneaux grillagés », côté parcelle, d'une hauteur maximale de 1.50m.



Exemple muret de clôture + portail et portillon + porte de garage en limite de voie

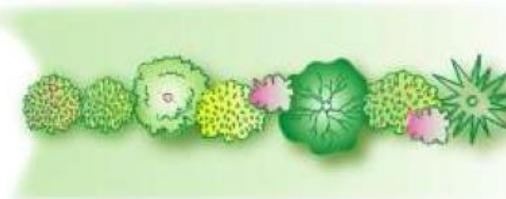


Exemple de clôture végétale en limite de voie pouvant être doublé d'une clôture « panneaux grillagés » disposé derrière la haie, côté parcelle

- En limite séparative :



- D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80m éventuellement doublé d'une haie végétale constituée d'essences variées, ne dépassant pas 1,80m de haut.
- D'une haie végétale constituée d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1.80m.



- D'un muret de soubassement d'une hauteur de 1.00m, éventuellement surmonté par un autre matériau, le tout ne devant pas excéder 1.80m. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale constituée d'essences variées côté parcelle, d'une hauteur maximale de 1.80m.

### **Le traitement paysager des espaces extérieurs**

Une attention particulière sera apportée au traitement végétal des parcelles, qui participe au caractère paysager du quartier. La plantation d'espèces végétales locales, bien adaptées au climat et à la nature du sol, sont à

privilégier.

Comme précisé sur le plan de composition, certain talus et arbres seront à conserver.

Les plantations existantes de qualité, si elles existent, doivent être maintenues et entretenues, ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés, pavés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.



#### Plantation en limite de propriété :

Pour l'esthétique générale du lotissement, il est conseillé d'avoir des clôtures paysagères constituées de haies de type champêtre qui se compose d'une association de plusieurs essences végétales. L'utilisation de conifères tel que

les alignements de thuyas et de cyprès taillés, ainsi que les végétaux vieillissants et dépérissant rapidement comme le Troëne, le Laurier Palme... est interdit pour éviter de créer un paysage banal et peu favorable à la faune. Il faudra plutôt privilégier l'utilisation d'espèces comme l'hortensia paniculata, le pittosporum tenuifolium, l'Oranger du Mexique, la Grevillea juniperina,...), tout en respectant la taille maximale imposée de 1.80m en limite séparative et 1.50 en limite d'espaces publics.

#### Plantation sur les espaces privés :

Libre à chaque acquéreur de mettre en place des arbres sur sa parcelle. Néanmoins, la taille adulte des sujets devra être prise en compte lors de l'implantation pour que la croissance future ne devienne pas une contrainte.



#### **Les Circulations**

L'objectif est de protéger les usagers (enfants, promeneurs, personnes âgées, personne à mobilité réduite..). Tout est fait pour limiter la vitesse et pour créer le contexte d'un quartier où l'automobile stationne mais ne circule pas. Pour cela la création d'une voie mixte étroite permet de rendre prioritaire la circulation des piétons dans ce lieu de vie.

De même, des cheminement piétons sécurisées sont aménagés au sein du lotissement.

#### **Gestion Des Eaux Pluviales**

La gestion des eaux pluviales sera traitée par une noue paysagère au centre du projet.

Les noues paysagères ont une triple fonction :

- Espace vert d'agrément le long d'un espace piétonnier
- Ecoulement naturel pour les EP, avec infiltration et régulation.
- Circulation de certaines espèces animales (pas dans notre cas).



#### Exemple de plantation des noues ou d'aménagement envisagés :

Les acquéreurs réaliseront le raccordement au réseau d'eaux pluviales de manière gravitaire, et s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

Pour les eaux pluviales, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un puisard d'un volume de 2 m<sup>3</sup> non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet dans le réseau à créer dans les voies du lotissement. Il pourra faire précéder ce puisard d'infiltration et régulation d'une cuve étanche d'un volume de 4 m<sup>3</sup> minimum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus...

Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir croquis joint en annexe 1 du règlement).

Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau dans le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voie interne de l'opération gérée par un caniveau central.

#### La Performance Energétique Des Bâtiments

Les prescriptions architecturales de ce lotissement visent à faire respecter et orienter les acquéreurs vers une démarche de développement durable.

Les concepteurs devront :

- favoriser les architectures compactes pour limiter les déperditions et optimiser l'ensoleillement
- adapter l'orientation des façades et la taille des ouvertures en fonction des orientations Nord et Sud
- localiser les pièces en fonction des orientations Nord et Sud
- se protéger des vents d'ouest
- favoriser l'éclairage naturel des pièces d'eau, des parties communes
- utiliser un éclairage artificiel faisant appel à des sources économes en énergie, temporisé ou asservi à des détecteurs de présence
- favoriser la ventilation naturelle, et récupérer l'énergie sur les systèmes d'extraction d'air
- favoriser les énergies renouvelables : bois énergie, solaire thermique et photovoltaïque par ex.
- se préserver des éventuelles ombres portées des bâtiments voisins.