

PERMIS D'AMENAGER

LOTISSEMENT LA COUAPICHETTE

MAITRISE D'OUVRAGE:



COMMUNE DE COMBOURG
RUE DE LA MAIRIE
35 270 COMBOURG
Tél : 02 99 73 00 18

MAITRISE D'OEUVRE:



A3 PAYSAGE, concepteur paysagistes dplg
330 RUE JOSEPHINE PENCALET
29 200 BREST
Tél : 02 98 38 03 03



AGEIS, bureau d'études VRD
3 RUE DE LA PLANCHONNAIS
44 980 SAINT LUCE SUR LOIRE
Tél : 02 51 85 02 03

PA10 REGLEMENT

Emetteur

A3 PAYSAGE

DATE

01/07/2022

ECHELLE

1/ GÉNÉRALITES

1.1/ Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé LOTISSEMENT COUAPICHETTE, réalisé sur les propriétés cadastrées suivantes, et situé sur la commune de COMBOURG.

Section cadastrale D : n°1862, 1859

Superficie de la zone : 4213 m².

1.2/ Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, applicables en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme, à savoir le Plan Local d'Urbanisme de la commune de COMBOURG

La zone concernée au PLU de la commune de COMBOURG est :

- La zone UEb : Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière ci-dessus désignée.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

1.3/ Division du terrain.

Le lotissement prévoit la réalisation de 11 lots libres affectés à de l'individuel pavillonnaire.

La fusion des lots est interdite.

2/ ARTICLES DU REGLEMENT

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UEb - Article 1/ Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Il est fait application des règles du PLU

UEb - Article 2/ Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles du PLUi

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEb - Article 3/ Volumétrie et implantation des constructions

3.1 / Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1 Emprise au sol

Les constructions doivent respecter le plan PA4 plan de composition – règles de constructibilité et l'annexe 1 située en fin de règlement indiquant la surface des lots ainsi que les surfaces de plancher autorisées.

3.1.2 / Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- Hauteur maximale totale : 10 mètres
- R +1 + comble ou attique.

Les toitures terrasses partielles et les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet et de sa bonne insertion dans le site, et à condition de ne pas couvrir plus de 30% de l'emprise bâtie de la construction.

La hauteur maximale des toitures terrasses ne pourra excéder 3.50 mètres au sommet de l'acrotère

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toi* ou au sommet de l'acrotère

3.2 / Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions devra respecter les règles du PLU (rappel ci-dessous) et celles indiquées au PA4 plan de composition – règles de constructibilité.

Le recul et l'implantation des portes d'entrée et de garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité

3.2.1. Voies et emprise publique

Le plan PA4 plan de composition – règles de constructibilité définit des accroches obligatoires. Ces accroches obligatoires concernent le volume principal ou secondaire.

Rappel du PLU :

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement* des voies sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- Soit en retrait à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement

Implantation le long des autres emprises publiques :

Sauf indication graphique contraire, l'implantation* le long des emprises publiques* n'est pas règlementée.

3.2.2. Limites séparatives

Le plan PA4 plan de composition – règles de constructibilité définit des accroches obligatoires. Ces accroches obligatoires concernent le volume principal ou secondaire.

Dans le cas de constructions mitoyennes, le second projet devra s'harmoniser avec le premier en termes de hauteur, volume, niveau d'implantation...

Rappel du PLU :

Les bâtiments (hors bâtiments annexes*) doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.
- Soit en retrait au moins égal à 2 mètres

Les bâtiments annexes* doivent être implantés :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de l'autre limite séparative,
- Soit en retrait au moins égal à 1 mètre.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UEb - Article 4/ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Voir obligation pour les toitures au point 4.1.3 toitures

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

En complément du PLU :

Les constructions respecteront les critères de l'architecture traditionnelle. La toiture du volume principal sera en ardoises naturelles et comportera deux pans avec un angle de 45°. Le sens de faitage devra correspondre à celui indiqué au PA4 plan de composition – règles de constructibilité. Les croupes sont interdites.

4.1.4. Menuiseries extérieures

Non réglementé

4.1.5. Vérandas

Non réglementé

4.1.6. Clôtures

Il est fait application des règles du PLU. Ci-dessous rappel des règles principales :

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent être de 1,60 m de hauteur maximum.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit réalisées par des murs en pierre locale ou des murs pleins enduits, sur toute hauteur,
- Soit réalisées par des murs-bahuts en pierre ou des murs pleins et enduits, d'au moins 0,80 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles,

Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit réalisées par des murs en pierre locale ou des murs pleins enduits, sur toute hauteur, d'une hauteur maximale de 2 m,
- Soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages torsadés non soudés doublés d'une haie).

Les plaques béton sont interdites.

Les claustras de bois traité sont autorisés sous réserve d'une végétalisation.

Pour les clôtures végétales, les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.

La clôture en limites séparatives doit être constituée en planches de châtaigner à lames verticales, ou en pierre avec enduit sur au moins 30% du périmètre.

4.1.7. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Il est fait application des règles du PLU

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé

UEb - Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres...).

Chaque unité foncière devra à minima respecter le % de surfaces perméables indiqué ci-dessous :

- 15% de surfaces perméables pour les unités foncières < ou = à 300 m² ;
- 25% de surfaces perméables pour les unités foncières > à 300 m²

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Il est fait application des règles du PLU

5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il est fait application des règles du PLU

UEb - Article 6 Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales

En complément des règles du PLU :

Obligation de réaliser l'accès au lot de 6*5m en matériau perméable de type :

- Gravillons
- Dalles alvéolées engazonnées ou gravillonnées
- Pavés joints gazon ou joints gravillonnées
- Béton pleine masse avec alvéoles gazon
- Terre - pierre engazonné

UEb - Article 7 conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Une voie de desserte en sens unique sera créée avec une entrée et une sortie sur la rue de la Couapichette.

7.1.2. Accès

L'ensemble des accès aux parcelles est défini au PA4 plan de composition – règles de constructibilité

Leur positionnement est définitif. Cette position implique le positionnement des branchements aux différents réseaux.

L'habillage des coffrets techniques et boîtes aux lettres normalisées seront à la charge des acquéreurs. Si le projet implique le déplacement d'un tel ouvrage, il ne pourra se faire qu'après accord du lotisseur et des concessionnaires en charge des équipements. Ces travaux seront à la charge des acquéreurs.

7.1.3. Voies nouvelles

La voie de desserte créée sera une voie mixte (véhicules/ piéton / vélos)

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UEb - Article 8 conditions de desserte par les réseaux

8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Il est fait application des règles du PLU

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

Il est fait application des règles du PLU

8.1.4. Assainissement

Il est fait application des règles du PLU

8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

En complément des règles du PLU, ci-dessous le tableau précisant les surfaces imperméabilisables maximales à respecter.

Lot	Type de surface	Surface	Coefficient	Surface imperméabilisée
1	Ensemble des surfaces Imperméabilisées de la parcelle	336	1	250
2		340	1	250
3		300	1	225
4		295	1	220
5		299	1	220
6		363	1	270
7		397	1	295
8		304	1	225
9		307	1	230
10		321	1	240
11		320	1	240
	Stationnements	36	0.5	18
Espace commun	Voirie	590	1	590
	Espaces verts	919	0.2	184
	Total :			3457

8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il est fait application des règles du PLU

TABLEAU DES LOTS ET DES SURFACES DE PLANCHER AUTORISEES SUR CES LOTS

Lots	Surface des lots en m²	Surfaces de plancher autorisées en m²
1	336	200
2	340	200
3	300	200
4	295	200
5	299	200
6	363	200
7	397	200
8	304	200
9	307	200
10	321	200
11	320	200
Total	3582	2200

NOTA : Ces superficies sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage des lots.

