



Pont-de-Buis
lès Quimerch

Ouvert sur le monde

Règlement **de la résidence Bourdaine**

Modificatif n°1 approuvé le 26/01/2015 (annexe 1)

Modificatif n°2 approuvé le 02/02/2017 (annexe 2)

Modificatif n°3 approuvé le 21/06/2018 (annexe 3)

Sommaire

Préambule	p2
<u>Article 1</u> : Occupations et utilisations des sols interdites	p2
<u>Article 2</u> : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières	p2
<u>Article 3</u> : Accès aux lots ; Stationnement et garages/carports	p3
<u>Article 4</u> : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	p4
<u>Article 5</u> : Caractéristiques des terrains constructibles	p3
<u>Article 6</u> : Implantation des constructions	p3
<u>Article 7</u> : Hauteur des constructions	p4
<u>Article 8</u> : Aspect extérieur des constructions	p4
<u>Article 9</u> : Traitement des limites des lots	p6
<u>Article 10</u> : Mobilier urbain	p7
<u>Article 11</u> : Chantier à faibles nuisances	p7
<u>Article 12</u> : Tableau de répartition des surfaces.	p8

Préambule

Le présent règlement s'applique au lotissement « Résidence Bourdaine » situé sur la commune de Pont-de-Buis Lès Quimerch » et cadastré section BK numéro de parcelle 4, 12, 13p, 102 et 104.

Dans ce document, sont désignés :

- sous le vocable « lotisseur » : La Commune
- sous le vocable « acquéreur » : tout assujetti au présent règlement (acquéreur, propriétaire du lot, constructeur, résident, etc.)

La commune étant dotée d'un Plan d'occupation des Sols (POS), les règles d'urbanisme à respecter dans le lotissement sont celles en vigueur au moment de la délivrance du permis d'aménager assorties des prescriptions complémentaires contenues dans le permis d'aménager.

Le lotissement comprend 52 lots, numérotés de 1 à 52. Ils sont réservés à la construction de bâtiments à usage d'habitations et d'activités compatibles avec l'habitat. Les surfaces approximatives sont indiquées à l'article 13 du présent règlement.

• Conseil et aide à la qualité énergétique des bâtiments :

L'ensemble des projets de constructions devra recevoir l'avis du conseiller à la maîtrise de l'énergie de l'association Ener'gence mandaté par la commune. L'avis sera à joindre au permis de construire.

- Dans le cas de projets réalisés en **auto-construction**, l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment (clos et couvert) et des enduits extérieurs le cas échéant, **devra être réalisé dans un délai de 2 ans** à compter de la date de début des travaux. Une attestation de démarrage des travaux devra être fournie au lotisseur.

Article 1 : Occupations et utilisations des sols Interdites

Occupations et utilisations des sols interdites :

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit, à l'exception de ceux autorisés au paragraphe ci-dessous.

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Seront autorisées toutes les constructions individuelles ou groupées destinées principalement à l'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale, ne créant pas une gêne pour le voisinage sous réserve que l'activité puisse s'intégrer dans le volume normal de l'habitation et de prévoir le stationnement nécessaire en dehors des voies publiques.

Seront également autorisées:

- Les annexes, détachées ou non (garage, carport, abri de jardin) de la construction principale.
- Le relief naturel du terrain devra être conservé sur le reste de la parcelle, en dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions, et ce, dans un périmètre de 2m maximum autour de la construction.
- La hauteur maximum de déblais/remblais sera à voir par rapport aux cotes altimétriques du rez-de-chaussée. Cette cote sert de référence à la mesure des hauteurs des constructions.
- Tout projet dérogeant à cette règle doit être justifié par référence aux principes constructifs et au relief.

Article 3 : Accès aux lots ; Stationnement et garages/carports

La position des accès est imposée. Toute modification éventuelle devra être justifiée et servir le projet architectural et/ou une meilleure insertion dans le site au plus proche du terrain naturel conformément à l'article 9 du présent règlement.

Pour l'habitat individuel :

Une alvéole privative de stationnement de 25m² permettra le stationnement privatif sur les lots. Cette alvéole doit impérativement rester ouverte sur la voie, un revêtement perméable doit être privilégié.

Des carports pourront couvrir ces alvéoles.

Des garages pourront être construits sur les lots. Leur construction comme extension du bâtiment principal peut être différée.

Stationnement pour l'habitat individuel et les visiteurs :

Le stationnement s'effectue de manière préférentielle sur les parkings de l'opération. Ces parkings seront aménagés en matériaux perméables et plantés d'arbres tiges et d'arbustes.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eaux pluviales :

Chaque parcelle sera équipée d'un système de récupération des eaux pluviales. Ce système sera enterré, il pourra être complété par un dispositif en sortie de gouttière dans la mesure où le trop plein d'eaux pluviales sera raccordé au réseau interne au lotissement.

Eaux usées : Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En cas de réalisation de sous-sol ou lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Réseaux divers : (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

Ces installations doivent être au maximum intégrées aux volumes des constructions.

Article 5 : Caractéristiques des terrains constructibles

Le lotissement comportera 52 lots dont les formes et les surfaces sont celles figurant au plan de composition. Les superficies indiquées sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage des lots.

Dans un souci de gestion économe du territoire, deux lots ne pourront être réunis en une même unité foncière, sauf pour les lots 40 à 42.

Dans ce cas, les zones de constructibilité (en jaune) ne s'appliquent plus, les règles de prospect à respecter sont celles du P.O.S.

Article 6 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions se fera conformément au plan de composition dans les zones prévues à cet effet.

Si aucune marge de recul ne figure sur les documents graphiques, les règles à appliquer seront celles du P.O.S.

Les lignes d'accroches des façades sont obligatoires. Elles figurent au plan de composition. Au minimum 40% de l'ensemble de la façade (ou pignon) devra suivre la ligne d'accroche.

Les sens de faitage (flèche blanche) sont indiqués à titre préférentiel. En cas de réalisation de construction en toiture terrasse, il faut entendre « la plus grande longueur du bâti ». Cette disposition ne s'applique pas aux volumes cubiques.

Par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'implantation des constructions avoisinantes afin de limiter les effets de masques et permettre un meilleur apport solaire passif.

Une simulation des ombres portées au solstice d'hiver devra être jointe à la demande permis de construire

Si aucune marge de recul ne figure sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées:

- soit par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse, sans pouvoir être inférieure à 3 m,
- soit en limite séparative latérale.

Les constructions annexes seront de préférence intégrées à la construction principale, dans le cas contraire elles seront implantées sur les limites séparatives en fond de parcelle.

Article 7: Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales autorisées sont de 9 mètres au faîtage. Les hauteurs à l'acrotère sont fixées à 6 mètres.

Il convient de porter attention aux ombres portées sur les lots voisins. Celles-ci seront indiquées au permis de construire.

Annexes (garages déportés, carport, abris de jardin): Les hauteurs maximales autorisées sont de : 2,50 mètres à l'égout du toit ou acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Article 8 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent répondre à un souci de simplicité, de clarté et de bonne intégration architecturale dans le bâti existant et le milieu environnant.

Rappel de l'article R11-21 du code de l'urbanisme : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les bâtiments devront respecter au minimum la Réglementation Thermique 2012 (RT2012 B-Bio)
Les systèmes de productions d'énergies renouvelables sont conseillés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Une attention particulière sera portée sur l'enveloppe des constructions à usage d'habitation: rapport de surface vitrée en fonction de l'orientation, isolation optimale, matériaux...

Une étude thermique et un test d'infiltrométrie pour contrôler l'étanchéité à l'air du bâtiment seront imposés pour toutes les constructions réalisées (en fin de construction).

SONT A PRIVILEGIER :

Les éco-constructions

- Utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire;
- Orientation favorisant les apports solaires (lumière+chaleur);
- Bonne isolation.

Toutes architectures et utilisations de matériaux sont possibles dans les limites d'un volume simple, du règlement et des interdictions notées ci-dessous.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement (citerne, pompes à chaleur...) devront être intégrées par un aménagement paysager et phonique adapté.

SONT INTERDITS :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les plaques préfabriquées et clôtures à claire-voie en PVC blanc
- les grillages ou les plaques de bois sans végétation
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...)

Volumes :

Les volumes simples sont à privilégier.

- plans d'emprise rectangulaire pour le bâtiment principal
- toitures ayant une pente proche de 45°, sans débord ou de façon très limitée sur les pignons, couvertes en ardoises naturelles pour les architectures traditionnelles

- Sous-sols non surélevés par rapport au terrain naturel,

- Les constructions devront être constituées d'un corps principal de bâtiment et d'un ou plusieurs volumes annexes sans pour autant s'éloigner d'un coefficient de compacité raisonnable ($c=0.7$)

Ce coefficient correspond au rapport entre surface de parois en contact avec l'extérieur (s) et volume (v). $c = s/v$

s : surfaces des murs extérieurs + surface de toiture + emprise au sol
v : volume habitable du bâtiment

Ce coefficient en permettant d'éviter un trop grand nombre de décrochement permet d'éviter les déperditions de chaleur.

- Hiérarchie des volumes entre eux.

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au sud, est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement et de faire des économies d'éclairage et de chauffage. Toutes les pièces principales seront éclairées naturellement.

Constructions annexes à l'habitation (garage, abris de jardin, appentis, bûcher...):

- Accolées à l'habitation, elles devront respecter le style de la construction principale.
- Détachée de l'habitation, elle devront être de type « construction légère » en bois naturel non traité ou bois peint. Tout matériau dit « de fortune » (récupération, tôles...) est proscrit.

Ces annexes devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toitures :

Sont autorisées les toitures double pente, les toitures monopentes, les toitures terrasses et les toitures végétalisées.

Les hauteurs à l'acrotère et à l'égout des toitures sont fixées à 6m.

Matériaux et couleurs :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue,
- souligner, le cas échéant, le rythme des façades.

Les références des matériaux et des couleurs envisagées pour les constructions principales et annexes doivent figurer dans la demande de permis de construire et obtenir l'avis favorable de la collectivité.

Sous-sols et garages :

Les sous-sols et garages en sous-sol sont autorisés.

Les garages se feront en extension de la construction principale, ou en intérieur de bâtiment. Ils pourront être également séparés de la construction principale.

Article 9 : Traitement des limites des lots

Des typologies de limite sont prédéfinies et obligatoires.

Pour les connaître, se reporter à la carte « Définition des types de limites pour chaque lot » du volet paysager, architectural et environnemental (pièce n°6). Ces limites ont été définies dans le respect de la charte du Parc Naturel régional d'Armorique..

La pose de bâche plastifiée est formellement interdite sur la totalité des haies et talus.

Haies sur les voies et cheminements piétons (à la charge du lotisseur)

Les murets de soutènements, d'une hauteur maximale de 0.60m, sont autorisés en limite d'emprise publique. Ils devront être réalisés soit en pierre de pays soit en parpaing béton enduit (ou autres finitions) côté voie. Les poteaux ne devront pas dépasser la hauteur du portail. Les terres végétales devront venir en appui sur ce mur afin de permettre au lotisseur d'implanter la haie décrite ci-dessous.

Le lotisseur plantera la haie selon les modules figurant au volet paysager, leur entretien sera à la charge de l'acquéreur. Les éventuelles clôtures grillagées seront implantées à 1 mètre à l'intérieur du lot et seront à la charge de l'acquéreur.

Les haies pourront accueillir des portillons, des abris de jardins.

Les acquéreurs pourront compléter le module en plantant au pied avec des vivaces tapissantes et persistantes afin de limiter la pousse des mauvaises herbes.

Talus bocagers existants en limite de lots

Les talus bocagers devront être impérativement conservés.

Les acquéreurs ont la possibilité de planter/ replanter les talus avec des essences locales de bocages : se reporter à la liste des essences de bocages présentées dans le volet paysager (pièce n°6).

Haies et clôtures en limite séparative

Les murets de soutènements, d'une hauteur maximale de 0.60m, sont autorisés en limite d'emprise publique. Ils devront être réalisés soit en pierre de pays soit en parpaing béton enduit (ou autres finitions) côté voie. Les poteaux ne devront pas dépasser la hauteur du portail. Les terres végétales devront venir en appui sur ce mur afin de permettre au lotisseur d'implanter la haie décrite ci-dessous.

La limite consiste en une haie mixte d'essences variées et fleuries d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées d'un grillage sur poteau ou d'une clôture en bois, dispositif à claire-voie, de bonne facture.

Il est conseillé aux acquéreurs de se rapprocher de manière à implanter ces éléments sur la limite mitoyenne, à frais commun.

Nota : les haies mono spécifique persistantes, de type thuyas, chamaecyparis, laurier palme... sont formellement interdites, ainsi que les espèces végétales invasives (cf liste des espèces invasives présentée dans le volet paysager).

Claustras

Ils sont autorisés en prolongement de façade et de pignon, autour d'une terrasse ou sur la limite séparative entre deux lots. D'une hauteur maximale de 2m, ils n'excéderont pas un linéaire de 6 mètres.

Les claustras seront interdits en façades sur rue des lots et dans la zone de recul sur alignement observée pour l'implantation de la construction. Les claustras devront être en bois issus de forêts gérées durablement et certifiées, notamment par les labels PEFC ou FSC. Sont proscrits les bois exotiques. Les plantes grimpantes sont préconisées sur les claustras afin de favoriser leur intégration.

Article 10 : Mobilier urbain

Boîtes aux lettres : Elles seront implantées dans le prolongement des coffrets techniques.

Lampadaires : De manière à éviter la pollution lumineuse et la surconsommation énergétique, le dispositif d'éclairage sera très allégé. Les faisceaux des lampadaires seront dirigés vers le sol.

Article 11 : Chantier à faibles nuisances

Les déchets de chantier seront à traiter en décharges réglementées.

Avec la notion de « chantier vert », des mesures sont appliquées visant à réduire les nuisances sonores, dues notamment au matériel de chantier, limiter la pollution de l'air (brûlage sauvage, salissures, poussières) par des pratiques telles que le nettoyage du chantier à des étapes clefs.

Il sera également imposé de limiter les perturbations du trafic, de gérer la non pollution des sols, etc.

Il s'agit également de favoriser la gestion des déchets, et notamment à la source en limitant les emballages, en généralisant le pré calepinage et en favorisant le tri sélectif. (Référence certification HQE)

Article 13 : Tableau de répartition des surfaces

La surface totale de plancher affectée à l'opération sera de 9999m²

n° LOT	SURFACE DU LOT m²	SURFACE DE PLANCHER m²
1	446	180
2	530	180
3	454	180
4	434	180
5	435	180
6	466	180
7	460	180
8	558	180
9	438	180
10	451	180
11	426	180
12	502	180
13	592	180
14	503	180
15	509	180
16	763	180
17	647	180
18	532	180
19	499	180
20	479	180
21	466	180
22	558	180
23	454	180
24	470	180
25	667	180
26	635	180
27	456	180
28	420	180
29	388	180
30	520	180
31	535	180
32	472	180
33	546	180
34	539	180
35	516	180
36	487	180
37	491	180
38	453	180
39	401	180
40	667	250
41	487	250

42	579	250
43	509	180
44	642	180
45	415	180
46	360	180
47	428	180
48	417	180
49	473	180
50	376	180
51	371	180
52	479	180
total	25 801	9570

Il restera 429 m² de Surface de plancher au lotisseur pour des adaptations ponctuelles.

Surface totale des lots : 25 801 m²

Surface des espaces publics : 10 879 m²

Surface totale lotie : 36 680 m²

Les surfaces des lots sont approximatives et ne seront définitive qu'après bornage

Règlement Bourdaine

Annexe n°1

Modification dans le règlement du lotissement

Remplacement des phrases suivantes :

« L'ensemble des projets de constructions devra recevoir l'avis du conseiller à la maîtrise de l'énergie de l'association Ener'gence mandaté par la commune. L'avis sera à joindre au permis de construire. »

Par

« Les pétitionnaires sont invités à prendre contact avec le conseiller à la maîtrise d'énergie de l'association Ener'gence, qui pourra les conseiller sur leur projet. »

Règlement Bourdaine

Annexe n°2

Modification dans l'article 5 du règlement autorisant la réunification des lots 40 à 43 et non plus 40 à 43

Les lots 40/41 ont été fusionnés pour permettre la réalisation d'un cabinet médicale.

Les lots 42/43 doivent permettre la réalisation d'un cabinet dentaire.

Règlement Bourdaine

Annexe n°3

- Modification dans l'article 7 du règlement du lotissement :

Il faut changer la phrase suivante :

« Les hauteurs à l'acrotère sont fixées à 6 mètres. »

Par

« Les hauteurs à l'acrotère sont fixées à 7 mètres. »

- Suppression dans l'article 8 du règlement du lotissement de la phrase suivante :

« Les hauteurs à l'acrotère et à l'égout des toitures sont fixées à 6m. »