

« Mezou Bourhis »

Commune de Porspoder

PA10

DOSSIER N°: 9902

DEPOT INITIAL :

Février 2024

Règlement

Maître d'Ouvrage

Mairie de Porspoder
1 rue de la mairie
29840 Porspoder

Maître d'œuvre :

URBATEAM
10 rue Joseph Le Velly - 29290 SAINT-RENAN
Tel 02 98 84 29 65 – contact@urbateam.fr

Paysagiste concepteur : Mme Camille Lormeteau



PREAMBULE

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Une copie du règlement sera remise à l'acquéreur, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

Un Cahier des Charges reprend les dispositions du règlement, comme ce dernier, une copie sera remise à l'acquéreur, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

Champ d'application

La commune étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme au moment de l'étude de ce lotissement, les règles d'urbanisme à respecter dans le lotissement seront celles en vigueur sur la commune au moment de la délivrance de l'arrêté d'autorisation à lotir, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le permis d'aménager et les pièces annexées.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement. Outre les affectations de logement, seuls seront admis les usages d'habitation et de locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation.

A l'exception du **lot 1** réservé à la production de 10 logements locatifs sociaux, l'affectation des lots sera de l'habitat individuel.

La collecte des déchets : Les bacs dédiés à la collecte des déchets ménagers ou des recyclables sont à déposer au point de regroupement indiqué à l'entrée sur la rue du Cosquer et au milieu du Street Groazec, et à récupérer le soir même.

Les acquéreurs s'engagent à accepter toutes modifications qui interviendraient dans le mode de collecte des ordures ménagères, dans les conditions qui seront fixées par les services compétents.

Conception et suivi architectural :

A l'exception du lot 1, les projets feront obligatoirement l'objet d'un suivi par l'architecte-conseil de l'opération missionné par le Maire de Porspoder. L'acquéreur s'engage à rencontrer l'architecte conseil conformément à la procédure établie par la commune. (Voir règlement d'attribution et condition relatives à la vente).

OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles admises par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Porspoder et le présent règlement.

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation principale uniquement.

En dehors du lot 1 destiné à la production de logements locatifs, 1 logement par lot sera admis.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Porspoder.

La réunion de 2 lots en un seul pour l'édification d'une seule habitation est interdite.

L'achat d'un lot dont l'usage se limiterait à être un jardin d'agrément est interdit ; ainsi, chaque terrain viabilisé du lotissement devra recevoir une construction à usage d'habitation principale.

STATIONNEMENT

Les accès sont figurés au plan de composition. Toute modification éventuelle est possible avec l'accord de la mairie, et doit servir le projet architectural et/ou une meilleure insertion dans le site au plus proche du

terrain naturel. Le déplacement des branchements résultant de cette modification sera à la charge de l'acquéreur.

POUR L'HABITAT INDIVIDUEL :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des acquéreurs doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Les accès aux parcelles figurent au plan de composition. Ils seront réalisés par l'acquéreur et pourront éventuellement être déplacés en accord avec le maître d'œuvre et la mairie. Le déplacement éventuel des coffrets sera à la charge de l'acquéreur.

Une alvéole privative de stationnement pour 2 places permettra le stationnement privatif sur les lots. Elle pourra être couverte d'un carport, mais devra impérativement rester ouverte sur la voie. Cependant, des éléments de clôtures pourront être positionnés entre l'aire de stationnement et le reste de la propriété.

Les stationnements sont obligatoirement perméables (p31, Livre 1 du PLU). Les places de stationnement seront ainsi réalisées avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux de pluie (bandes de roulement, dalles ou pavés béton à joints engazonnés ou gravillonnés, stabilisés...).

Accès piéton

Un portillon obligatoire, d'une ouverture maximale de 1,10 m sera réalisé sur les limites d'emprise publique. Sa conception et sa réalisation se feront pour tous les acquéreurs dans le cadre d'un atelier de co-conception animé par le Conseil en Architecture, Urbanisme et de l'Environnement du Finistère (CAUE 29), qui sera organisé à Porspoder, avec un accompagnement des services techniques communaux, dans l'année suivant l'attribution des lots à bâtir.

POUR L'HABITAT LOCATIF

Une alvéole privative de stationnement pour 1 place minimum par logement, réalisée par le bailleur, permettra le stationnement privatif. Ces emplacements devront impérativement rester ouverts sur la voie. Le stationnement des cycles devra être intégré au projet de construction.

POUR LES VISITEURS

Des stationnements publics existent à proximité sur la rue du Cosquer

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Condition de desserte par les réseaux

Le terrain sera entièrement viabilisé aux frais du lotisseur, en ce qui concerne l'eau potable, les eaux pluviales de la voirie, les eaux usées, l'énergie électrique, le téléphone "génie civil". Il n'y aura pas d'éclairage public. Chaque construction devra se doter d'un éclairage à détection automatique.

Les branchements particuliers eau potable, eaux usées, électricité et téléphone « génie civil » seront amorcés dans les lots par le lotisseur. Les acquéreurs devront s'y raccorder à leurs frais et en accord avec les services compétents gestionnaires des réseaux.

D'une manière générale, les acquéreurs ne pourront s'opposer à la présence dans leur lot de bornes de distribution électriques et téléphonique et aux servitudes qui en résulteront.

Les taxes de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement devront être acquittées par les acquéreurs.

Eaux pluviales :

L'ensemble des lots sera collecté par le réseau collectif.

Chaque parcelle devra être équipée d'un bac de récupération des eaux pluviales, enterré, d'un volume minimale de 4m³. Le trop plein d'eaux pluviales devra être raccordé au système collectif de collecte. Une déclaration en mairie devra être faite si un système de récupération est utilisé en réseau domestique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Lors de la conception de l'aménagement d'une parcelle, tous les dispositifs permettant de retenir les eaux pluviales à la parcelle devront être étudiés afin de limiter le rejet dans le réseau, sous réserve de la faisabilité technique :

- réduction des emprises bâties et imperméabilisées
- utilisation de matériaux semi-perméables ou poreux (voir recommandations paysagères)
- réalisation d'un puits d'infiltration avec trop-plein raccordé au réseau d'eaux pluviale

Réseaux divers : (Électricité, 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.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles définies au plan de composition en respectant les règles suivantes. Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en observant un retrait minimal de 0.50m.

Les annexes (type abris de jardin), sous réserves de respecter le PLU pour les limites périmétriques, pourront être, soit :

- dans la zone constructible : Accolées à la construction principale
- dans la bande d'implantation figurant au plan de composition en respectant une implantation soit en limite séparative, soit en pied de talus, soit à 1 mètre minimum de la limite.

B- Implantation par rapport aux limites séparatives

En dehors des limites périmétrique, par dérogation au règlement du PLU, et pour les lots qui l'autorisent, les constructions devront s'implanter, conformément au plan de composition :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un retrait minimal de 2.00m,

Les annexes (type abris de jardin) (type abris de jardin), sous réserves de respecter le PLU pour les limites périmétriques, pourront être, soit :

- dans la zone constructible : Accolées à la construction principale
- dans la bande d'implantation figurant au plan de composition en respectant une implantation soit en limite séparative, soit en pied de talus, soit à 1 mètre minimum de la limite.

C - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes (type abris de jardin) est limitée à 20m².

D - Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des remblais ou des déblais, jusqu'au point le plus haut de la construction, ne peut excéder :

	Toitures à 2 pentes minimum	Autres toitures (toiture-terrasse, mono-pente, ...)	Garage	Carport	Annexes En fonction de l'implantation
Constructions En zone constructible	9.00m au point le plus haut et 6.50m au sommet de façade	4.00m	5.50m au point le plus haut ou 3.50m au sommet de façade	3.50m au sommet de façade	5.50m au point le plus haut ou 3.50m au sommet de façade
Annexes Hors zone constructible					3.50m au point le plus haut

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les acquéreurs s'engagent à rencontrer l'architecte conseil missionné par la mairie conformément à la procédure établie.

Les abris de jardin prévus par les acquéreurs devront obligatoirement être explicités dans le permis de construire déposé par l'architecte conseil.

A - TOPOGRAPHIE

La hauteur maximum de déblais/remblais sera limitée à **0.30m** par rapport aux cotes altimétriques du rez-de-chaussée. Les cotes des rez-de-chaussée doivent tenir compte du niveau des accès obligatoires et se rapprocher au mieux de la cote du terrain naturel prise au centre géométrique de l'emprise au sol des projets de construction. Cette cote sert de référence à la mesure des hauteurs des constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de **0.30m** du terrain naturel.

B - Clôtures

Des typologies de limite sont prédéfinies et obligatoires. Pour les connaître, se reporter à la carte « Définition des types de limites pour chaque lot » dans le volet paysager, architectural et environnemental de la Notice de Présentation.

Les haies et talus existants devront être impérativement conservés.

Sont interdits:

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits ou non peints;
- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les éléments en bétons préfabriqués de couleur ciment;
- les plaques de béton ou d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie;
- les plaques de bois ou d'aspect PVC blanc «non ajourées»;
- les brises-vues synthétiques non rigides;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibrociment...);
- les plantes invasives: voir la liste des plantes invasives de Bretagne (OAP Biodiversité du PLU de Porspoder);
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées

En limite de domaine public, à l'exception du lot 1 qui réalisera ses plantations et clôtures conformément au PLU, les haies seront réalisées par l'aménageur. Les éventuelles clôtures seront à la charge des acquéreurs. L'entretien de l'ensemble (haie+clôture est à la charge de l'acquéreur).

Pour les clôtures, seuls seront admis les grillage à mouton et ganivelles, d'une hauteur maximale d'1.50m, implantés en retrait d'1.00m par rapport à l'espace public (voie ou espace vert).

Pour les **lots 2, 3 et 6**, les talus empierrés réalisés dans le cadre d'ateliers animé par le Conseil en Architecture, Urbanisme et de l'Environnement du Finistère (CAUE 29), qui sera organisé à Porspoder, avec un accompagnement des services techniques communaux, à la suite des travaux de finition de voirie. Ils seront impérativement conservés. Ils pourront être plantés et doublés d'une clôture en pied de talus à l'intérieur du lot,

L'entretien de l'ensemble sera à la charge de l'acquéreur.

- La hauteur des **clôtures sur limites séparatives** ne pourra excéder 1,80 m.
Seuls seront autorisés les grillages à mouton, les ganivelles et les clôtures bois végétalisées à claire voie. Ils pourront être accompagnés d'une haie vive arbustive ou de plantes grimpantes adaptés au caractère littoral (voir volet paysager)

PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails seront en structure bois et seront implantés en fond des enclaves de stationnement non closes. Ils s'ouvriront vers l'intérieur des parcelles.

Les portillons à l'entrée des lots sont obligatoires et devront être réalisés dans le cadre d'un atelier de co-conception des portails et portillons qui sera animé par le Conseil en Architecture, Urbanisme et de l'Environnement du Finistère (CAUE 29) avec l'ensemble des acquéreurs, et l'appui des services techniques de la commune.

INTEGRATION DES COFFRETS TECHNIQUES A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Un coffret bois d'intégration des coffrets techniques d'une longueur moyenne de 2.00 à 3.00 m sera construit pour l'incorporation des coffrets techniques basse tension. (Fourniture et pose de la boîte aux lettres à la charge de l'acquéreur).

TALUS ET PLANTATIONS EXISTANTS

La pose de bâche y est formellement interdite. Le paillage utilisé au pied des plantations devra être biodégradable (broyat de bois, herbe de tonte, feuilles...).

Les acquéreurs ont la possibilité de planter / replanter les talus avec des essences locales de bocage : se reporter à la liste des essences arbustives adaptées au caractère littoral (voir vol et paysager et OAP« Biodiversité » du PLU de Porspoder).

L'entretien des espaces paysagers privatifs et l'élagage des branches trop importantes des arbres seront à la charge des acquéreurs.

Tout arbre détérioré ou mort devra être remplacé par un arbre de même essence par l'acquéreur.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

80% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 70% de cette surface devra être traitée en espace vert.

TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

La répartition de la Surface de Plancher par lot sera la suivante :

Numéro de parcelle	Surface (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
1	1 004	200
2	369	200
3	409	200
4	328	200
5	346	200
6	403	200
7	416	200
Total	3 275	1 400

Surface totale des lots3 275 m²

Surface d'espaces publics 717 m²

Surface totale lotie3 992 m²

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

