

Maitrise d'ouvrage :



# Commune de **KERGRIST**

16 rue de la Paix 56300 Kergrist  
Tél. 02 97 39 62 28

Opération :

Aménagement du Lotissement communal  
« Er Groëz Coët - Tranche 2 »

Dossier de Permis d'Aménager

## **PA 10**

### Règlement du Lotissement



### **Ar'TOPIA**

PAYSAGE URBANISME INGENIERIE  
168 av Maréchal Juin 56000 VANNES  
17 rue du Canal 56120 JOSSELIN  
Tél. 02 97 48 26 61 ateliers@ar-topia.fr

# **PA**

Indice	Date	Objet	Validation
Version A	Juillet 2023	Dépôt de PA	YNI

## TABLE DES MATIERES

---

A - GENERALITES.....	2
Assiette foncière .....	2
Objet du règlement.....	2
Opposabilité du règlement .....	2
B- REGLEMENT .....	2
ARTICLE 1.    Occupations et utilisations du sol interdites .....	2
ARTICLE 2.    Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières .....	2
ARTICLE 3.    Voiries et accès .....	3
3.1 Voies .....	3
3.2 Accès.....	3
ARTICLE 4.    La desserte par les réseaux .....	3
4.1 Eaux usées :.....	3
4.2 Eaux pluviales : .....	3
4.3 Eau potable : .....	5
4.4 Téléphone : .....	5
4.5 Électricité :.....	5
ARTICLE 5.    Superficie minimale des terrains constructibles .....	5
ARTICLE 6.    Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	5
ARTICLE 7.    Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	5
ARTICLE 8.    Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
ARTICLE 9.    Emprise au sol.....	6
ARTICLE 10.   Hauteur maximale des constructions .....	6
ARTICLE 11.   Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	6
11.1 Construction principale :.....	6
11.3 Façades et pignons : .....	7
11.7 Abris de jardin.....	7
ARTICLE 12.   Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	7
12.1 Surfaces non-imperméabilisées et éco-aménageables .....	7
12.2 Plantations.....	8
12.3 Clôtures .....	8
12.4 Différence de niveaux et soutènement en limite séparative ou avec l'espace public .....	8
ARTICLE 13.   Réalisation des aires de stationnement.....	9
ARTICLE 14.   Répartition de la surface de plancher .....	10

## **A - GENERALITES**

---

### **ASSIETTE FONCIERE**

Le présent règlement s'applique au lotissement communal « Er Groëz Coët - Tranche 2 » situé au centre-bourg de la commune de Kergrist.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante : section AA parcelles 75 et 73 ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage. La surface du lotissement est d'environ 18 795 m<sup>2</sup>.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, d'une part, à chacun des lots, d'autre part, aux voies et espaces libres.

### **OBJET DU REGLEMENT**

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignées ci-dessus, en complément de celles précisées par le document d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Le présent règlement est complété par les indications figurant au plan de composition PA04.

### **OPPOSABILITE DU REGLEMENT**

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou 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.

## **B- REGLEMENT**

---

### **ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur :

- Les constructions sur sous-sol, caves et garages souterrains sont interdits.
- La division et la réunion des lots sont interdits.

### **ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

En complément des règles du document d'urbanisme en vigueur :

- Les constructions sur vide-sanitaire sont autorisées.
- Seules les piscines hors sol et provisoires sont autorisées dans le lotissement. Aucune construction, aucun aménagement permanent ne seront autorisés à l'appui de celles-ci.

## **ARTICLE 3. VOIRIES ET ACCES**

### **3.1 Voies**

Les lots seront desservis par la voie intérieure du lotissement, dans le cadre d'un projet d'ensemble, permettant toutes liaisons automobiles, cyclables et piétonnes entre les différents quartiers existants ou à venir.

Les acquéreurs de lot ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies en cas d'extension du quartier.

### **3.2 Accès**

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions d'accès des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition du lotissement (PA4).

L'accès au lot devra notamment tenir compte des différents équipements communs existants ou mis en place par l'aménageur : coffrets, regards et boîtes de branchement, candélabres, bordures ou aménagements de voirie interdisant l'accès...

Les frais de déplacement éventuel de ces équipements seront à la charge de l'acquéreur, sous réserve des possibilités techniques et après en avoir informé l'aménageur ainsi que les services concessionnaires de réseaux.

## **ARTICLE 4. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les dispositifs de raccordement aux réseaux seront conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

D'une manière générale, les acquéreurs de lot feront leur affaire :

- De l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot ;
- Du déplacement éventuel des branchements et coffrets après en avoir informé les services concessionnaires de réseaux ;
- De l'augmentation des puissances, débits ou diamètres pour leurs besoins personnels ;
- De l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci après l'acquisition du lot.

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par l'aménageur, à savoir :

### **4.1 Eaux usées :**

Boîte de branchement au réseau EU placée en attente en limite de lot.

L'ensemble des eaux usées (eaux vannes et ménagères) devra être évacué vers ce regard de branchement individuel. Le rejet de ces eaux au terrain naturel ou au réseau d'eaux pluviales est formellement interdit.

Les réseaux d'eaux usées ne sont pas prévus pour permettre un raccordement des éventuelles caves ou installations implantées en sous-sol.

Les acquéreurs de lot devront fixer le niveau altimétrique du rez-de-chaussée de sa construction, en tenant compte de l'obligation de raccordement gravitaire au regard de branchement individuel. Pour certains lots, les constructions devront respecter les niveaux de rez-de-chaussée minimaux (RDC mini) indiqué au plan de composition (PA4), afin de garantir le raccordement aux réseaux gravitaires.

### **4.2 Eaux pluviales :**

L'acquéreur de lot devra mettre en place des ouvrages d'infiltration EI de stockage des eaux pluviales sur son lot.

### a) Ouvrage d'infiltration des eaux pluviales

Afin de préserver les nappes phréatiques, de maintenir le débit des cours d'eau et de lutter contre la détresse hydrique, le projet de construction doit inclure dès sa conception la mise en œuvre d'au moins une solution technique permettant **l'infiltration des eaux pluviales dans le sol**. Le choix du type d'ouvrage d'infiltration de ses eaux pluviales est laissé à l'initiative de chaque porteur de projet :

- puits perdu,
- puisard,
- massif d'infiltration,
- tranchée drainante,
- jardin d'eau,
- etc.

Le volume utile de l'ouvrage, c'est-à-dire le volume de vide pouvant recevoir de l'eau avant infiltration, dépendra de la surface imperméabilisée. Le calcul de cette surfaces imperméabilisée dépend de la nature du revêtement et du traitement des surfaces. Pour cela le porteur de projet calculera sa surface imperméabilisée avec la pondération suivante :

- Surface pondérée à -0.2 pour les surfaces de pleine terre avec noues, arbres existants (emprise sous le houppier), talus...
- Surface pondérée à 0 pour les surfaces de pleine terre (surface plantée, engazonnée...)
- Surface pondérée à 0.5 pour les surfaces à revêtements poreux (sable tassé, pavés à joints larges, gravillons...) ou sur des dalles perméables (dalles engazonnées...) ou toitures végétalisées avec capacité de stockage.
- Surface pondérée à 1 pour les constructions, dalles, terrasses parking ou voirie étanches type enrobé.

La surface se calcule de la manière suivante :

**Surface imperméabilisée = surface du type de revêtement x coefficient de pondération**

Le volume utile d'infiltration (vide remplissable par de l'eau) sera de :

Surface imperméabilisée	Volume de rétention à mettre en œuvre
Inférieure ou égale à 140 m <sup>2</sup>	<b>3,40 m3</b>
Entre 141 et 160 m <sup>2</sup>	<b>4,00 m3</b>
Entre 161 m <sup>2</sup> et 180 m <sup>2</sup>	<b>4,60 m3</b>
Supérieure à 180 m <sup>2</sup>	<b>5,20 m3</b>

Cet ouvrage devra être équipé :

- Soit d'une surverse aérienne en direction d'un exutoire naturel public comme un fossé ou une noue.
- Soit d'un trop-plein raccordé en souterrain à la boîte de branchement du réseau d'eaux pluviales implantée par l'aménageur en limite de lot.

Le porteur de projet devra présenter ce dispositif dans la demande de Permis de Construire en précisant les points suivants :

- La cote altimétrique de rez-de-chaussée (Niveau NGF du RDC),
- La position des descentes de gouttière,
- Le ou les cheminement(s) hydraulique(s) des eaux pluviales
- La localisation et les caractéristiques de l'ouvrage d'infiltration,
- La cote altimétrique et la localisation du trop-plein.

### b) Ouvrage de récupération des eaux pluviales

Afin de préserver la ressource en eau potable, l'acquéreur de lot devra installer sur son lot et à sa charge une cuve étanche de récupération des eaux de pluie. **Cette citerne ou cuve de stockage servira aux besoins privés** d'arrosage, de lavage de voiture et tout autre usage en accord avec les règlements en vigueur. Elle pourra être :

- Soit enterrée, avec un système de pompage et un trop-plein raccordé en souterrain à la boîte de branchement du réseau d'eaux pluviales implantée par l'aménageur en limite de lot.
- Soit aérienne. Dans ce cas, l'acquéreur du lot sera tenu d'assurer l'insertion paysagère de la cuve (haies, plantations, panneaux de bois...) ou de la placer sur le lot de sorte qu'elle soit masquée par la construction principale depuis la voie publique.

Les eaux de pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur. Le porteur de projet devra présenter ce dispositif dans la demande de Permis de Construire.

#### **4.3 Eau potable :**

Coffret de branchement AEP en limite de lot. La fourniture et la pose du compteur, par le Service Concessionnaire, sera à la charge de l'acquéreur.

#### **4.4 Téléphone :**

Citerneau de branchement dans le lot. Le raccordement à l'opérateur de son choix sera à la charge de l'acquéreur.

#### **4.5 Électricité :**

Coffret de branchement en limite de lot. La fourniture et la pose du compteur, par le fournisseur d'énergies de son choix, sera à la charge de l'acquéreur.

### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les superficies des terrains sont définies au plan de composition du lotissement (PA4).

Les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de modifications lors de l'exécution des travaux de bornage des lots. Les changements de contenances en résultant ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications.

### **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En complément du document d'urbanisme en vigueur, toute construction devra être implantée obligatoirement dans les zones constructibles définies au plan de composition PA04 et sous réserve de respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules sur le lot.

Sont autorisés en dehors des zones d'implantation des constructions et dans le respect des règles mentionnées au document d'urbanisme en vigueur :

- l'implantation des terrasses couvertes non closes
- les piscines (Seules les piscines hors sol et provisoires sont autorisées dans le lotissement)
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales (puisard, etc)
- les ouvrages de stockage des eaux de toitures (cuve, etc)
- les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>, à raison d'un seul abri par lot.

### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En complément du document d'urbanisme en vigueur, toute construction devra être implantée obligatoirement dans les zones constructibles définies au plan de composition PA04 et sous réserve de respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules sur le lot.

Sont autorisés en dehors des zones d'implantation des constructions et dans le respect des règles mentionnées au document d'urbanisme en vigueur :

- l'implantation des terrasses couvertes non closes
- les piscines (Seules les piscines hors sol et provisoires sont autorisées dans le lotissement)
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales (puisard, etc)

- les ouvrages de stockage des eaux de toitures (cuve, etc)
- les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>, à raison d'un seul abri par lot.

Seules les piscines hors sol et provisoires sont autorisées dans le lotissement. Aucune construction, aucun aménagement permanent ne seront autorisés à l'appui de celles-ci.

## **ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur.

## **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas défini d'emprise au sol maximale. Mais, en complément du document d'urbanisme en vigueur, l'aménagement extérieur à la construction sur chaque lot doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol. Il est donc obligatoire de conserver au moins 20% de la surface totale du lot en surface de pleine terre (non -imperméabilisée).

## **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur : les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+1+combles ou RDC+2.

Une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines, selon la topographie du terrain et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Le niveau de sol fini du Rez-de-Chaussée ne pourra dépasser 0,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

## **ARTICLE 11. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **11.1 Construction principale :**

Pas de règle complémentaire au document d'urbanisme en vigueur (PLU).

L'acquéreur de lot pourra se référer aux recommandations architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

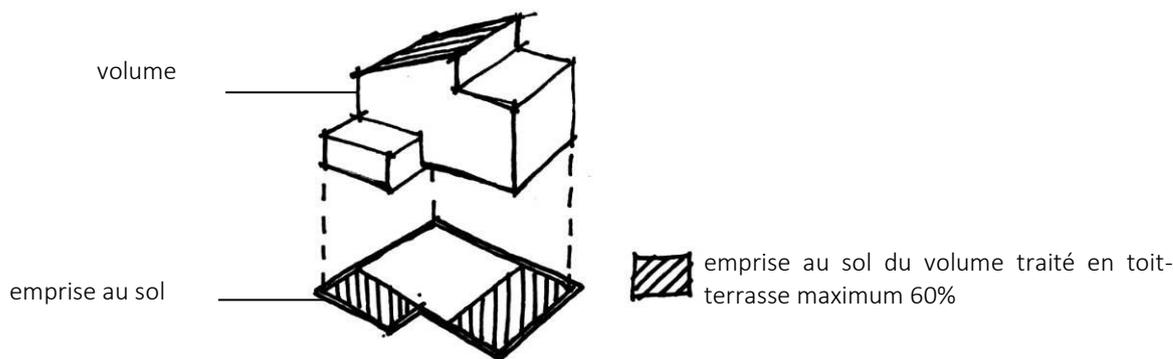
### **11.2 Toitures**

Les toitures doivent, par leurs formes, leurs matériaux et leurs couleurs, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et l'environnement immédiat.

Une toiture d'expression traditionnelle est recommandée, à savoir :

- l'usage de l'ardoise ou de matériaux présentant la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise est obligatoire.
- les formes et les pentes des toitures seront proche de 45.°

Les volumes traités en toiture terrasse (pente inférieure à 8,5°) seront obligatoirement réalisés avec acrotères et ne pourront excéder 60% de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (cf. croquis ci-dessous).



L'insertion des installations techniques sur toitures (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc) doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

### **11.3 Façades et pignons :**

Pas de règle complémentaire au document d'urbanisme en vigueur (PLU).

L'acquéreur de lot pourra se référer aux recommandations architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

### **11.4 Construction de garages et caves en sous-sol**

Les caves et sous-sols sont interdits.

### **11.5 Dispositifs de production d'énergies renouvelables**

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent être implantés en toiture.

### **11.6 Performances énergétiques**

Toute construction devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. Le projet de construction devra rechercher, par son implantation et son orientation, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

### **11.7 Abris de jardin**

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par lot, seront réalisés conformément aux réglementations en vigueur

## **ARTICLE 12. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **12.1 Surfaces non-imperméabilisées et éco-aménageables**

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un coefficient de 20% (20 pour cent) minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts est obligatoire.

Par exemple, il est conseillé de préférer une terrasse en bois sur plots plutôt qu'une terrasse en béton. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

## **12.2 Plantations**

Les espaces libres de construction seront végétalisés,

Les reculs entre les constructions et l'alignement des espaces publics devront être traités en espaces verts.

La plantation d'arbre est conseillée et mais son essence (hauteur et largeur du houppier à l'âge adulte) doit être adaptée à la taille du lot et garantir une insertion harmonieuse dans le lotissement.

Pour la constitution des haies, les haies mono-spécifiques (une seule essence) sont interdites car elles forment de véritables « murs » appauvrissant l'espace public et la biodiversité.

Les espèces invasives ou envahissantes telles que les Renouées, Baccharis, Herbe de la pampa, Laurier palme, bambous traçants, etc sont interdites. La liste des plantes invasives figure en annexe du PLUi.

## **12.3 Clôtures**

**Sur toutes les limites**, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non,
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (exemple : murs de parpaings apparents),
- Les clôtures en tôle, amiante ciment ou tout autre matériau de fortune,
- Les clôtures grillagées sans accompagnement végétal,
- L'emploi de toiles, films plastiques ou bâches coupe-vent sur grillage,
- Les brises-vues type filet occultant PVC, haie artificielle, toile ou bâche plastique...
- Les haies végétales mono spécifiques (une seule essence comme le thuya ou le laurier palme par exemple) sont également interdites.

**Sur voies et emprises publiques**, pour toute clôture choisie,

- La hauteur maximale sera fixée à 1,50 mètres.
- Les claustras sont interdits.

**En limite séparative**, pour toute clôture choisie,

- La hauteur maximale sera fixée à 2,0 mètres.
- Afin de garantir l'intimité, une portion de la clôture peut être réalisée par des panneaux claustras (bois, aluminium ou composite), limités à 2m00 de hauteur et 4m00 de profondeur, obligatoirement implantés dans le prolongement de la construction.

Les éléments de clôture devront figurer au dossier de permis de construire.

## **12.4 Différence de niveaux et soutènement en limite séparative ou avec l'espace public**

En cas de différence de niveau entre le jardin et la limite séparatives ou en limite avec l'espace public, le dénivelé pourra être compensé de la façon suivante :

- Talutage à pente 3 pour 1 obligatoirement planté

La différence de niveau entre le jardin et la limite séparative ou en limite avec l'espace public pourra être rattrapée par un léger talutage de pente maximale 3 mètres en longueur pour 1 mètre en hauteur. Ce talutage pourra être éventuellement traité par petits plans successifs maintenus par des fascines et obligatoirement planté. La clôture sera implantée obligatoirement dans la pente comme indiqué dans l'Annexe au règlement.

- Soutènement par enrochement

En cas de différence de niveau en limite séparative ou en en limite avec l'espace public, un soutènement par enrochement pourra être établi en limite de lot. Il sera surmonté d'une plantation d'arbustes au port retombant.

Le soutènement devra être composé d'enrochements de pierre locale de largeur ou diamètre d'approximativement 1m.

La hauteur du mur de soutènement ainsi réalisé ne devra pas dépasser 1,80 mètre en hauteur par rapport au point bas.

La clôture sera implantée obligatoirement en haut de talus, si celle-ci s'avère nécessaire.

– Muret maçonné

Il sera possible d'édifier un muret en limite séparative, d'une hauteur maximale de 1m00, qui pourra être complété par un grillage implanté obligatoirement au-dessus de ce même muret et ne pouvant dépasser les hauteurs indiquées dans les documents d'urbanisme en vigueur. Ce grillage sera obligatoirement complété par l'implantation de végétaux grimpants ou une haie composée de diverses variétés.

En limite avec l'espace public, il pourra être constitué de pierres sèches, de moellons de pays ou de parpaings habillés de moellons de pays, avec joints de terre ou maçonnés, selon. Il ne sera pas toléré de pastiche de maçonnerie ni de joints de couleur ou peints.

### **ARTICLE 13. REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, donc sur le lot.

Sur chaque lot, il devra impérativement être réalisé 2 places minimum par logement dont 1 place de stationnement extérieure au minimum sur le terrain d'assiette de la construction, abritée ou non, de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

Il est recommandé que cette place :

- Ne soit pas close et qu'elle soit directement accessible depuis la voie de desserte ;
- Soit conçue de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales : Simple bandes de roulement et engazonnement, gravillons roulés, pavés à joints engazonnés, bétons drainants, etc.

Le traitement de ces places de stationnement devra figurer au dossier de permis de construire.

#### ARTICLE 14. REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible est répartie comme suit :

Numéro de lot	Surface de lot en m <sup>2</sup> (*)	Surface de plancher maximale en m <sup>2</sup>
A1	449	210
A2	533	220
A3	558	220
A4	367	200
A5	335	200
A6	367	200
A7	372	200
A8	449	210
A9	428	210
A10	360	200
A11	370	200
A12	441	210
A13	498	210
B1	649	220
B2	468	210
B3	467	210
B4	494	210
B5	399	200
B6	394	200
B7	342	200
B8	422	210
B9	373	200
B10	381	200
B11	440	210
B12	340	210
B13	357	200
B14	393	200
<b>TOTAL =</b>	<b>11446</b>	<b>5570</b>