

PA 10

RÈGLEMENT

05 septembre 2025

Réponse à la demande de pièces complémentaires : 09 octobre 2025

LOTISSEMENT

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES	3
▶ <i>OBJET :</i>	<i>3</i>
▶ <i>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :</i>	<i>3</i>
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	3
▶ <i>ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....</i>	<i>3</i>
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS.....	3
▶ <i>ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....</i>	<i>3</i>
▶ <i>ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</i>	<i>3</i>
▶ <i>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....</i>	<i>4</i>
▶ <i>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	<i>4</i>
▶ <i>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>5</i>
▶ <i>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>5</i>
▶ <i>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN</i>	<i>5</i>
▶ <i>ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....</i>	<i>7</i>
▶ <i>ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</i>	<i>7</i>
ANNEXE I – RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS	8

GENERALITES

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement, en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune d'Erdeven. Son organisation respecte le déroulé des articles du PLU en vigueur.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement est situé sur un terrain dont les références cadastrales sont : Section ZN n°3.

6 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► **Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

La réunion de deux lots est autorisée sous réserve de maintenir le nombre de logements prévu initialement sur les lots concernés (1 lot = 1 logement ; 2 lots réunis = 2 logements ; etc.).

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, les terrasses sur dalle béton coulée ne sont pas autorisées.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

► **Article 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les lots sont desservis par la voie interne créée dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement.

Il est permis un seul accès par lot. Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble et notamment les zones d'accès interdit des véhicules aux lots.

► **Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- Alimentation en eau potable :

Borne de façade ou citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm

- Eaux usées :

Boîte de branchement installée en limite de chaque lot raccordé en gravitaire au collecteur principal par une canalisation de diamètre 160 mm avec départ de buse à l'intérieur du lot

- Eaux pluviales (voir notice de gestion des eaux pluviales jointe au programme des travaux) :
Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales de leurs lots. Cet ouvrage devra être couplé à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales en respectant la réglementation en vigueur. Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du terrain.

Le trop-plein se rejettera au fil d'eau de la voirie.

Aucun branchement ne sera installé par le lotisseur.

Se reporter à la note hydraulique jointe au programme des travaux pour la conception et implantation des ouvrages de gestion des eaux pluviales, notamment pour les modalités de calcul.

Il est rappelé que chaque acquéreur est responsable des eaux pluviales de son lot. Par conséquent, la bonne réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et leur entretien relèvent de la responsabilité des acquéreurs.

- Electricité :
Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains
- Téléphone :
Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé
- Fibre optique :
Un fourreau supplémentaire sera prévu à l'intérieur du lot permettant un raccordement ultérieur à un futur réseau de fibre optique.

Il est précisé que le réseau d'assainissement des eaux-usées ne permet pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

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

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

► **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et les abris de jardin devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble.

Peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation figurant au plan de composition d'ensemble, à condition de respecter les limites de lot, les murets en pierre existants et les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur :

- ✓ Les piscines : Dans tous les cas (zone d'implantation ou hors zone d'implantation), les piscines devront être implantées à au moins 3m des limites ;
- ✓ Les carports, terrasses, pergolas et les balcons ;
- ✓ Les dispositifs de maîtrise des apports solaires (casquettes, brises-soleil...) et destiné à s'abriter du vent et de la pluie (auvent ...).

► **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Mêmes règles que pour les limites de voie (cf. article 6).

Conformément aux dispositions du PLU en vigueur, pour les constructions comportant des balcons et/ou des terrasses accessibles en étage : afin de préserver les espaces privatifs voisins de vues plongeantes, ces constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3,00m en tous points de la construction.

► **Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

Emprise au sol : pas de règle complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

La surface de plancher maximale autorisée est de 180m² par lot.

► **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions se calcule par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

- Egout de toiture = 4,50m ;
- Faitage = 8,00m ;
- Acrotère et annexes = 3,50m (excepté les abris de jardins qui sont limités à 3,00m de hauteur).

Pour toutes les constructions, le niveau haut fini du rez-de-chaussée sera le plus près possible du niveau du terrain naturel, sauf contrainte technique ou topographique particulière. En tout état de cause, il ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

► **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes, y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

11.1 Volumétrie

Les maisons seront réalisées en un ou plusieurs volumes, avec la distinction d'un volume principal accompagné de maximum 1 volume secondaire. Le volume principal devra présenter une largeur de façade supérieure ou égale à sa largeur de pignon. Les toitures doivent être de forme simple et celle du volume principal doit respecter le sens du faitage indiqué sur le plan de composition.

Le volume principal devra être couvert par une toiture à deux pans symétriques (comprise entre 40° et 50°), les châssis de toit devront être encastrés. La largeur de pignon ne pourra excéder 8,00m.

Le volume secondaire et annexes devront être couverts par une toiture à deux pans symétriques (comprise entre 40° et 50°). Ce volume secondaire aura nécessairement une hauteur inférieure à celle du corps principal. Aucune de leur façade ne pourra être inférieure à 1,50m de largeur.

Hors acrotère, les toitures devront avoir une couverture en ardoises. Les toitures minoritaires pourront prévoir de l'ardoise, ou bien du zinc prépatiné de couleur sombre ou du PLX de même aspect que le zinc.

11.2 Aspect des façades

Pour des questions d'harmonie, le nombre de teintes/matériaux différents employés sur la façade devra se limiter à 3, sauf si ces teintes respectent un camaïeu (= *dégradé d'une même couleur - teintes assez proches*).

Matériaux interdits :

- L'emploi à nu des matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un enduit,
- Les bardages en PVC.

Matériaux et couleurs autorisés :

- Enduit clair dans les tons blanc, crème, ocre, ou brun. Les éventuelles baguettes d'angles ne doivent pas être visibles. Les bandeaux contrastés (que l'on trouve souvent entre les ouvertures) sont interdits - on leur préférera des jeux de modénatures en encadrement d'ouvertures (= relief et changement de teinte autour des baies).



Exemple de modénatures en enduit

- Parement pierre de pays naturelle ;
- Le bois.

11.3 Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

Cuve de récupération des eaux pluviales et pompe à chaleur :

L'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales est imposé au moment de la construction. Cette cuve, d'une contenance minimum de 1000 litres, pourra servir à l'arrosage du jardin par exemple.

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront soit enterrées, soit installées à l'intérieur de la construction, soit extérieures mais camouflées par la clôture en limite séparative comme en limite sur rue.

Les éventuelles pompes à chaleur devront être accolées à la façade et respecter les normes phoniques de la réglementation en vigueur. Elles devront être placées à l'écart des espaces de vie du jardin des voisins limitrophes et non visibles depuis les rues.

11.4 Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de haies d'essences locales qu'il faut maintenir et entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Si elles sont souhaitées, les clôtures seront implantées en limite de propriété (*sauf exception détaillée ci-dessous*) et devront répondre au présent règlement. Les hauteurs indiquées sont des hauteurs maximales. Il est possible de faire des clôtures plus basses si souhaité.

Les clôtures sur rues doivent participer à la qualité des espaces qu'elles bordent. Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Matériaux et dispositifs interdits sur l'ensemble de l'opération :

- Le PVC ;
- Le béton brut ;
- Les brandes et canisses sur rue ;
- Les tôles métalliques ;
- Les bâches plastiques dans l'aménagement des jardins (pollution du sol par les microplastiques = impact sur la qualité des sols et des eaux souterraines, ainsi que sur la biodiversité) ;
- Les gabions ou les soubassements en béton en pied de clôture (pour des raisons de biodiversité).
- Les murs en limite séparative.

Autres indications :

- Les grillages ne pourront excéder une hauteur de 1,50m (sauf s'ils constituent le support d'une palissade bois à l'aide de lames occultantes glissées dans le treillis). Ils seront impérativement doublés de végétal.
- Les haies arbustives seront constituées de minimum 4 essences différentes. Le doublement de la haie par du grillage n'est pas indispensable.
- Pour des questions de biodiversité, il est interdit de bâtir : des murs en parpaings, en béton ou en parement pierre (à l'exception de ceux destinés à l'intégration des coffrets techniques et boîte aux lettres, d'une longueur maximale de 2,00m). Seuls les murs en pierres sèches sont autorisés, car perméables à la faune et la flore. D'ailleurs les murets existants en fond de jardin devront être impérativement préservés et entretenus.

L'intégration des coffrets techniques

Voici des exemples de réalisations qualitatives :



Hauteurs de clôtures :

En cohérence avec le règlement du PLU en vigueur, les clôtures créées n'excéderont pas 1,80m de hauteur.

► **Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge, au moins trois places de stationnement par logement.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places en extérieur devront être aménagées avec un revêtement perméable (exemple : pavés à larges joints enherbés ou sablés ou gravillonnés, sable stabilisé, bandes béton, mélange terre-pierre, etc.).

► **Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Ainsi, le Permis de Construire devra intégrer un plan d'aménagement des extérieurs, incluant le choix des clôtures et des plantations.

Il est recommandé :

- De rechercher une moindre imperméabilisation du lot ;
- De planter les reculs entre la voie de desserte et la façade.

Construction des terrasses :

- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les terrasses sur dalle ou dallage béton sont interdites ;
- La construction des terrasses pourra se faire avec des fondations ponctuelles, ou bien sur plots ou vis de fondation sur sol stabilisé, ou tout autre système n'induisant pas l'imperméabilisation du sol ;
- À titre informatif, les ouvrages de gestion des eaux pluviales du type massifs drainants peuvent être installés sous une terrasse.

Les bâches plastiques sont interdites. Servant à stabiliser les sols et à éviter la repousse des adventices (communément appelées « mauvaises herbes »), elles sont extrêmement polluantes et ne favorisent pas la vie dans les sols.

ANNEXE I – RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Il est recommandé de considérer la clôture comme faisant partie de l'aménagement paysager du terrain, lui-même prolongement extérieur de la maison d'habitation. Les variations de clôture permettent de s'adapter aux usages, de créer des vues variées et d'animer la rue.

LES PLANTATIONS

Préférer les paillages suivants :

- toiles biodégradables (de type Okolys ou similaire, ou toiles de jute/fibre coco)
- paillages naturels (copeaux de bois, tessons de terre cuite)

Il est possible également de choisir des plants à développement assez dense qui viendront rapidement faire de l'ombre au sol et empêcher la pousse des adventices. Ou bien laisser les adventices pousser car souvent elles participent à enrichir les sols (elles ne sont pas là pour rien).

Dans le cas où elles deviendraient vraiment envahissantes, il est préférable de chercher des solutions naturelles pour les faire disparaître (désherbage mécanique, eau bouillante salée, bicarbonate de soude dissolu dans de l'eau, idem avec du vinaigre blanc).

- Pour constituer une **haie écologique**, l'idéal est de laisser la haie libre sans trop d'entretien ni taille, afin que les arbustes puissent réaliser un cycle complet de la floraison à la fructification. Cependant, une taille par an (après la fructification, en hiver) est recommandée pour contenir la haie.

Les déchets de taille pourront être broyés (bois raméal fragmenté - BRF) et disposés au pied de la haie sous forme de paillage. Les plantes herbacées peuvent être laissées toute l'année au pied de la haie, surtout en hiver, elles constitueront une source de nourriture pour les granivores en hiver et un milieu protecteur pour quelques oiseaux qui préfèrent vivre au sol.

Il est également possible d'insérer quelques nichoirs dans la haie, en prenant soin de varier les conceptions (nichoir fermé pour les cavernicoles, nichoir semi-ouvert pour les semi-cavernicoles...).

- Les pépiniéristes locaux seront très à même de vous conseiller dans le choix des essences qui répondront à vos besoins et envies. N'hésitez pas à les solliciter.

LES ESSENCES ARBUSTIVES RECOMMANDEES DANS LES HAIES

Nom	Feuillage	Exposition	Dimension	Attire les oiseaux	Attire les papillons	Attire les auxiliaires du jardin	Abri insectes
<i>Colutea arborescens</i> (Baguenaudier)	Caduc	O	2 à 3m		++		
<i>Cornus</i> (Cornouiller)	Caduc	OD	3m	++	+	++	
<i>Coronilla emerus</i> (Coronille des jardins)	Caduc	OD	1,5 à 2m		+		
<i>Cytisus scoparius</i> (Genêt à balais)	Caduc	OD	1,5 à 2m				
<i>Deutzia scabra</i> ou <i>gracilis</i> (Deutzia)	Caduc	OD	2 à 3m		+	+	
<i>Lonicera xylosteum</i> (Chèvrefeuille des haies)	Caduc	OD	2 à 3m				
<i>Ligustrum vulgare</i> (Troène d'Europe)	Persistant	OD	3m	+		++	
<i>Philadelphus coronarius</i>	Caduc	OD	1 à 3m				

Nom	Feuillage	Exposition	Dimension	Attire les oiseaux	Attire les papillons	Attire les auxiliaires du jardin	Abri insectes
-----	-----------	------------	-----------	--------------------	----------------------	----------------------------------	---------------

(Seringat)							
<i>Ribes odoratum</i> ou <i>sanguineum</i> (Groseiller ornemental)	Caduc	○	1 à 1,5m				
<i>Rosa canina</i> (Eglantier)	Semi-persistant	○	1 à 3m	++			
<i>Spiraea vanhouttei</i> (Spirée de Vanhoutte)	Caduc	○◐	2 à 2,5m		++		
<i>Viburnum</i> (Viorne)	Persistant /Caduc	○◐	2 à 4m	++		++	Oui
<i>Amelanchier lamarckii</i> (Amélanchier de Lamarck)	Caduc	○◐	4 à 8m	+	++		
<i>Arbutus unedo</i> (Arbousier)	Persistant	○	5m	++	+		Oui
<i>Corylus avellana</i> (Noisetier commun)	Caduc	○◐	3 à 5m	+	++	++	
<i>Euonymus europaeus</i> (Fusain d'Europe)	Caduc	○◐	2 à 4m	+	+		
<i>Hippophae rhamnoides</i> (Argousier)	Caduc	○	3 à 6m				
<i>Mespilus germanica</i> (Néflier commun)	Caduc	○◐	4 à 7m	++			
<i>Prunus spinosa</i> (Prunellier)	Caduc	○	2 à 4m	++		++	
<i>Rhamnus frangula</i> (Bourdaine)	Caduc	○◐	5m	+	+++		
<i>Sambucus nigra</i> (Sureau noir)	Caduc	○◐	3 à 7m	++		++	
<i>Syringa vulgaris</i> (Lilas commun)	Caduc	○◐	2 à 7m		++	++	
<i>Crataegus monogyna</i> (Aubépine)	Caduc	○	2 à 5m	++		++	
<i>Salix caprea</i> (Saule marsault)	Caduc	○	3 à 8m	++		++	Oui
<i>Abelia grandiflora</i> (Abélie à grandes fleurs)	Semi-persistant	○◐	2 à 3m			++	
<i>Griselinia littoralis</i> (Griseline du littoral)	Semi-persistant	○◐	5 à 8m	+		+	
<i>Choisya</i> (Oranger du Mexique)	Persistant	○◐	2 à 2,50m		+	++	
<i>Pittosporum</i> (Pittosporum)	Persistant	○◐	2 à 7m	+			Oui
<i>Ceanothus</i> (Céanothe)	Caduc ou persistant	○◐	1,50 à 6m		++	++	
<i>Myrtus communis</i> (Myrte commune)	Persistant	○◐ ●	1,50m	+		+	

Légende :

Achemilla millefolium (Achillée millefeuille) => Nom latin (nom français)

Exposition => ○ / ◐ / ● : Soleil / Mi-ombre / Ombre